

Årsredovisning 2018

BRF MIDGÅRD 18
716405-6645

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1993-04-16.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Midgård 18 på adressen Västmannagatan 81B i Stockholm. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 065 kvm och 2 lokaler om 71 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kokvrå

5 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Anna Sundblad	Ordförande
Christian Glaumann	Kassör
Ulrike Micheli Gereben	Sekreterare

Valberedning

Niklas Östlund och Polixeni Kotzamanidou.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Jörgen Götehed, BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Fastighetsskötsel	POS Fastighetsvård AB 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes.

Fastighetens tekniska status

Nybyggnadsår för föreningens fastighet är 1911 samt värdeår 1990.

Tidigare gjorda renoveringar:

Nytt låssystem i fastigheten 2017

Fastighetens tak målades om med slutbesiktning 2016

Total renovering och målning av fönster mot gården 2015

Nytt torkskåp, tumlare och mangel inlöst 2014, installerades 2015

Den mekaniska frånluftsventilationen genomgick en omfattande renovering 2012

Stamspolning, driftoptimering av fjärrvärme och obligatorisk ventilationskontroll (OVK) 2011

Entrédörr, groventré och bakdörr reparerades och målades om 2009 - 2011

Nya tvättmaskiner och fiberbox installerades 2009

Fönster på gatu- och gårdssida målades 2002-2004

Fastighetsförvaltning:

Föreningens fastighetsskötsel har utförts av POS Fastighetsvård AB


Föreningsfrågor:

Föreningen höll två extra föreningsstämmor i 14 augusti och 15 oktober för att besluta om att anta nya stadgar. Bolagsverket har registerat de nya stadgarna i 2019-01-31.

Tidigare gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-11-27.

Energideklaration upprättades 2009-03-31.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser. 



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	969 003	940 941	945 000	974 634
Resultat efter fin. poster	116 924	105 824	41 374	-354 803
Soliditet, %	58	57	57	57
Kassalikviditet %	17	23	100	59
Yttre fond	565 202	510 393	506 825	621 550
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	653	653	653	653
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 828	4 844	4 859	4 875
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,18	1,40	1,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2017-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2018-12-31
Insatser	6 275 000	-	-	6 275 000
Fond, yttre underhåll	510 393	-	54 809	565 202
Övriga fonder	38 500	-	4 200	42 700
Övriga fonder	0	-	-	0
Balanserat resultat	359 465	105 824	-54 809	410 480
Årets resultat	105 824	-105 824	116 924	116 924
Eget kapital	7 289 182	0	121 124	7 410 306


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	410 480
Årets resultat	116 924
Totalt	527 404

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	101 991
Balanseras i ny räkning	<u>425 413</u>
	527 404

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 - 2018-12-31	2017-01-01 - 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	969 003	940 941
Rörelseintäkter		419	240
Summa rörelseintäkter		969 422	941 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-653 433	-635 741
Övriga externa kostnader		-76 062	-74 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-63 883	-63 882
Summa rörelsekostnader		-793 379	-774 329
Rörelseresultat		176 043	166 852
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 365	4 495
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 484	-65 524
Summa finansiella poster		-59 119	-61 029
Resultat efter finansiella poster		116 924	105 823
Årets resultat		116 924	105 823

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	4	12 194 319	12 243 720
Maskiner och inventarier	5	14 482	28 964
Summa materiella anläggningstillgångar		12 208 801	12 272 684
Summa anläggningstillgångar		12 208 801	12 272 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 652	0
Övriga fordringar		47 384	34 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 872	42 004
Summa kortfristiga fordringar		109 908	76 542
Kassa och bank			
Kassa och bank		544 244	349 663
Summa kassa och bank		544 244	349 663
Summa omsättningstillgångar		654 152	426 205
Summa tillgångar		12 862 953	12 698 890

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 275 000	6 275 000
Fond för yttre underhåll		565 202	510 393
Övriga fonder		42 700	38 500
Summa bundet eget kapital		6 882 902	6 823 893
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		410 480	359 465
Årets resultat		116 924	105 824
Summa fritt eget kapital		527 404	465 289
Summa eget kapital		7 410 306	7 289 182
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	1 592 250	3 550 000
Summa långfristiga skulder		1 592 250	3 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 550 000	1 608 750
Leverantörsskulder		85 464	61 089
Skatteskulder		59 720	58 685
Övriga kortfristiga skulder		13 021	8 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 192	122 475
Summa kortfristiga skulder		3 860 397	1 859 708
Summa eget kapital och skulder		12 862 953	12 698 890

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	349 663
Resultat efter finansiella poster	116 924
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	63 883
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	180 807
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 366
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 439
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	206 880
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	0
Kassaflöde från investeringar	0
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	4 200
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-16 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-12 300
Årets kassaflöde	194 580
Likvida medel vid årets slut	544 244

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Midgård 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 337 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Nettoomsättning	2018	2017
El, moms	6 581	0
Hysesintäkter lokaler, moms	175 956	162 590
Uppvärmning, moms	91 546	83 431
Årsavgifter, bostäder	694 920	694 920
Summa	969 003	940 941

Not 3, Driftskostnader	2018	2017
Besiktningkostnader	3 524	0
El	72 222	53 210
Fastighetsförsäkringar	24 727	23 059
Fastighetsskatt	30 025	29 695
Fastighetsskötsel	26 316	25 014
Fjärrvärme	350 100	328 123
Kabel-TV	5 489	4 333
Klottersanering	4 399	0
Planerade underhåll	0	47 182
Reparationer	22 103	30 687
Serviceavtal	15 953	5 192
Snöskottning	15 372	15 173
Sophämtning	15 328	14 532
Städning	38 031	33 948
Vatten	25 419	24 274
Övriga fastighetskostnader	4 425	1 320
Summa	653 433	635 741

Not 4, Byggnad och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	12 540 000	12 540 000
Årets inköp	-0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 540 000	12 540 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-296 280	-246 880
Årets avskrivning	-49 401	-49 400
Utgående ackumulerad avskrivning	-345 681	-296 280
Utgående restvärde enligt plan	12 194 319	12 243 720
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 397 000	14 397 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
Summa	33 997 000	33 997 000

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	33 000 000	33 000 000
Lokaler:	997 000	997 000

Not 5, Maskiner och inventarier	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	72 410	72 410
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	72 410	72 410
Ingående ackumulerad avskrivning	-43 446	-28 964
Avskrivningar	-14 482	-14 482
Utgående ackumulerad avskrivning	-57 928	-43 446
Utgående restvärde enligt plan	14 482	28 964

Not 6, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld 2018-12-31	Skuld 2017-12-31
<i>Förfaller tidigare än 1 år efter balansdagen</i>				
Stadshypotek	2019-06-01	1,20 %	3 550 000	3 550 000
<i>Förfaller senare än 1 år efter balansdagen</i>				
Stadshypotek	2021-06-01	1,03 %	1 592 250	1 608 750
Summa			5 142 250	5 158 750
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			3 550 000	1 608 750

Efter balansdagen är företagets checkkredit på 300 000 kr oförändrad (kontraktsränta 1,5%).

Not 7, Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 480 000	7 480 000
Summa	7 480 000	7 480 000

Not 8, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande. 



Underskrifter

Skulm, 2019 - 04 - 15

Ort och datum

Anna Sundblad

Anna Sundblad
Ordförande

Hans Christian Herbert Glaumann

Hans Christian Herbert Glaumann
Kassör

Ulrike Micheli Gereben

Ulrike Micheli Gereben
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04 - 17

BoRevision AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midgård 18, org.nr. 716405-6645

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midgård 18 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Midgård 18 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

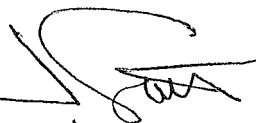
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2019



Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB