

Bostadsrättsföreningen Midväst
Org.nr: 716420-2116

ÅRSREDOVISNING
2016

**Styrelsen för bostadsrättsföreningen Midväst får härmed avlämna
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.**

Årsredovisningen omfattar:

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
- RESULTATRÄKNINGAR
- BALANSRÄKNINGAR
- TILLÄGGSUPPLYSNINGAR
- UNDERSKRIFTER
- REVISIONSBERÄTTELSE

38
Q
13
NBL

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midväst (716420-2116) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01–2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Midgård 17 på Västmannagatan 83 i Stockholm. På fastigheten finns två bostadsfastigheter som byggdes år 1885-92. Gatuhuset byggdes år 1885-87 följt av gårdshuset som byggdes 1890-92. Fastigheten totalrenoverades år 1990/91. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt. Föreningen har inga kommersiella lokaler. Förvaltningen av bostadsrättsföreningen sker sedan slutet av 2010 av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Förvaltning av ekonomin sköts också av Fastighetsägarna i Stockholm AB. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggförsäkring finns styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-21. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
15	lägenheter, bostadsrätt	1663
0	lägenheter, hyresrätt	0
1	lokaler, bostadsrätt	136
0	lokaler, hyresrätt	0

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016- 05 - 14.

Styrelsen har utgjorts av:

Krister Nilsson	Ordförande
Bruce Lyne	Ledamot
Anne Slotte	Ledamot
Tommy Kneck	Ledamot
Mathias Eriksson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Barbro Sjöland med Åsa Lyne som suppleant, valda vid föreningsstämman.

38
H Q AB
Me PL

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärder
2011	Reglerutrustning för elementvärme och cirkulationspunkt utbytt. Värmeanläggning för hängrännor, stuprör och tak samt snörasskydd. Fuktskador på bakre fasaden och läckandes stuprör reparerades. Installering av Telia Fiberlan samt Ethernet nätverk. 100 Mbps bredband samt trådlösa routere.
2012	Målning av båda trapphusen
2013	Ytermålning av fönster på 4 nedervåningar på gatuhuset samt alla våningar på gårdshuset. Fasaden mot gatan på nedersta våningen renoverades och målades.
2014	Innergården renoverades och utökades med solhorn
2015	Lågenergi fläkt monterad på tak. Högtryck stamspolning av hela fastigheten. Sotning av korsstenar.
2016	Utbyte av expansionskärl för det vattenburna värmesystemet

Avgifterna höjdes från och med 2012-01-01 med 5%. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 470 kr per kvm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 2% från 1 juli 2017 för att kompensera för inflationsökningar av föreningens kostnader. Vid en reparation i gatuhuset har en vattenläcka uppstått. Kostnader för återställande täcks av ~~entreprenörens~~ ^{föreningens} försäkring. ←

Fjärrvärmesystemet inklusive avgasare och magnuetfilter har bytts ut.

Inga övriga väsentliga händelser har noterats, varken under räkenskapsåret eller efter räkenskapsårets slut fram till ordinarie stämman.

Inträden och utträden

Inga in och utträden har registrerats under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Övrigt

Bostadsrättsföreningen är i första hand avsedd att bo i. Styrelsen har en restriktiv syn på korttidsuthyrning. All andrahandsuthyrning skall godkännas av styrelsen innan uthyrning sker. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar fullt ut för sina hyresgäster i alla avseende som rör bostadsrätt och förening.

12
13
135

Ekonomi

Föreningen är solid och har en god ekonomi. För 2016 redovisar föreningen ett överskott på 76 892 SEK. Styrelsen bedömer att ekonomin efter beslutad höjning om 2% från 1 juli 2017 är i balans och har en långsiktighet som överensstämmer med underhållsplanen.

Föreningen har skulder på en 2 438 775 SEK och soliditeten i föreningen är 89,3%. Banksaldo vid årets slut var 516 779 SEK. Föreningen har en långsiktig investerings- och underhållsplan med en underhållshorisont på omkring 40 år.

Skillnaden mellan åren 2015 och 2016 avser främst bankkostnad för förtida räntebindning

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	907	921	921	929
Resultat efter fin. poster (tkr)	77	43	134	-253
Lån	2 439	2 439	2 439	2 439
Soliditet (%)	89,3%	89,4%	89,4%	89,0%
Banksaldo	516	389	313	293

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-1 135 536
Årets resultat	<u>76 892</u>
	-1 058 644

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	- 48 750
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt stadgar	164 000
Balanseras i ny räkning	<u>-1 173 894</u>
Balanserat resultat	-1 058 644

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

H Q 138


Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	907 230	921 596
Övriga rörelseintäkter		1 792	-
Summa rörelseintäkter		909 022	921 596
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-670 643	-746 800
Övriga externa kostnader	4	-3 473	-5 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28 958	-28 958
Summa rörelsekostnader		-703 074	-781 434
Rörelseresultat		205 948	140 162
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 123	-97 227
Summa finansiella poster		-129 056	-97 224
Resultat efter finansiella poster		76 892	42 938
Resultat före skatt		76 892	42 938
Skatter			
Årets resultat		76 892	42 938

AS (2) A
MEK
SS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	25 007 119	25 036 077
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		25 007 119	25 036 077
Summa anläggningstillgångar		25 007 119	25 036 077
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		124	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 725	20 302
Summa kortfristiga fordringar		14 849	20 690
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	516 779	368 866
Summa kassa och bank		516 779	368 866
Summa omsättningstillgångar		531 628	389 556
SUMMA TILLGÅNGAR		25 538 747	25 425 633

✱ (il) BS
AS
MEL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	<i>8</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 387 000	23 387 000
Fond för yttre underhåll		468 007	330 121
Summa bundet eget kapital		23 855 007	23 717 121
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 135 536	-1 040 588
Årets resultat		76 892	42 938
Summa fritt eget kapital		-1 058 644	-997 650
Summa eget kapital		22 796 363	22 719 471
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>9</i>	2 438 775	2 438 775
Summa långfristiga skulder		2 438 775	2 438 775
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		98 813	45 181
Skatteskulder		37 190	48 265
Övriga skulder		5 000	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162 606	168 941
Summa kortfristiga skulder		303 609	267 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 538 747	25 425 633

AS
2017-12-31

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	21 755 480	0,1%
Ombyggnad	144 069	5%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Handwritten signatures and initials, including a large circled 'Q', 'BS', and 'K6'.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Arsavgifter	838 268	838 268
Fastighetsskatt lokaler	16 942	28 416
IT/Bredband	52 020	52 020
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	2 892
	907 230	921 596

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	46 129	46 510
Städning	40 411	39 021
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 500	-
Trädgårdsskötsel	130	1 619
Snöröjning	2 712	17 605
Sotning	-	7 675
Reparationer	17 647	81 967
El	35 561	32 182
Uppvärmning	227 132	201 750
Vatten	23 101	20 622
Sophämtning	23 500	22 064
Försäkringspremie	23 933	22 840
Fastighetsavgift bostäder	19 020	18 645
Fastighetsskatt lokaler	18 170	29 620
Övriga fastighetskostnader	12 196	11 091
Kabel-tv/Bredband/IT	57 441	57 420
Förvaltningsarvode ekonomi	57 620	55 496
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	925	5 857
Panter och överlåtelser	-	2 892
Övriga externa tjänster	8 765	8 424
	621 893	683 300
Underhåll		
VA/Sanitet	-	24 125
Värme	48 750	-
Tak	-	39 375
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	670 643	746 800

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	3 473	3 120
Konsultarvode	-	2 556
Summa	3 473	5 676

AS
Midväst
2018

Not 5 Personalkostnader och arvoden

2016 2015

- -

Föreningen har ingen fast anställd personal. Inga arvoden har betalats ut.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	21 755 480	21 755 480
-Ombyggnad	144 069	144 069
-Mark	3 748 250	3 748 250
	<u>25 647 799</u>	<u>25 647 799</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-611 722	-582 764
-Årets avskrivning enligt plan	-28 958	-28 958
	<u>-640 680</u>	<u>-611 722</u>
Redovisat värde vid årets slut	25 007 119	25 036 077
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 239 000	22 176 000
Mark	30 578 000	23 786 000
	<u>52 817 000</u>	<u>45 962 000</u>
Bostäder	51 000 000	43 000 000
Lokaler	1 817 000	2 962 000
	<u>52 817 000</u>	<u>45 962 000</u>

Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	18 614	19 364
Handelsbanken	974	1 045
Avräkningskonto Fastighetsägarna Service	497 191	348 457
Summa	516 779	368 866

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	23 387 000	-	330 121	-1 040 588	42 938	22 719 471

H Q
BS ME

Resultatdisposition
enl föreningsstämma

Förändring av fond för yttre underhåll		137 886	-137 886		
Balanseras i ny räkning			42 938	-42 938	
Årets resultat				76 892	76 892
Belopp vid årets utgång	<u>23 387 000</u>	-	<u>468 007</u>	<u>-1 135 536</u>	<u>76 892</u>
			Totalt bundet eget kapital	Totalt fritt eget kapital	
			23 855 007	-1 058 645	22 796 362

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Stadshypotek		1,50%	2 438 775		438 775
Stadshypotek		-	-		1 950 000
Stadshypotek		-	-		50 000
			<u>2 438 775</u>		<u>2 438 775</u>

Amortering kommande bokslutsperiod 0 kr.

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>4 000 000</u>	<u>4 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	4 000 000	4 000 000

Handwritten signatures and initials, including "AS" and "AS".

Not 11 Eventualförpliktelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

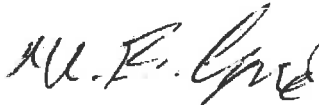
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

H-
BS
AS
K

Underskrifter

Stockholm 2017- -

Bruce Lyne



Tommy Kneck



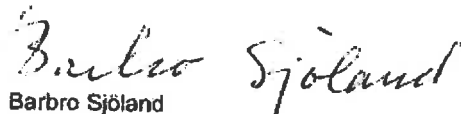
Krister Nilsson



Anne Slotte



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-06-17



Barbro Sjöland
Av föreningen vald revisor

