

Årsredovisning för
Brf Midgård 27
769604-0786

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Midgård 27 (769604-0786) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-13 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Midgård 27 i Stockholms kommun omfattande adresserna Västmannagatan 85A-C och 87A-B. Bostadsrättsföreningen Midgård 27 byggdes år 1901. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning
55	lägenheter, bostadsrätt
2	lägenheter, hyresrätt
0	lokaler, bostadsrätt
0	lokaler, hyresrätt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-15. Enligt fastställd röstlängd deltog 18 medlemmar med rösträtt.

Styrelsen har utgjorts av:

Michael Ryderfelt	Ordförande
Anna Lööf	Ordförande (t.o.m. 2019-09-07)
My Ahlberg Bergqvist	Ledamot
Christian Swed	Ledamot
Ulrika Hjellström-Nilsson	Ledamot

Thomasine Grönstedt	Suppleant
Johanna Wikland	Suppleant (t.o.m. 2019-09-07)

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB, vald vid föreningsstämman.

Handwritten notes in blue ink, including a checkmark and the letters "UN".

Valberedningen har utgjorts av Petra Reich och Alexandra Öfwerman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
1986-88	Omlagt tak, omfattande fasadrenovering, nya vatten-och avloppsstammar, elstigar och ventilation
1994	Fjärrvärmeanläggning
2005	En ny tvättmaskin
2009	Två nya tvättmaskiner, två torktumlare, mangel samt torkskåp
2014	Ommålning yttertak
2014/2015	Ommålning trapphus
2015	Fönsterrenovering
2017	Renovering hyresrätt samt hiss 85A-B
2018	Renovering hissar 85C, 87A-B
2018	Automatisk belysning i källare
2018	Dränering av inre och yttre gård samt totalrenovering av markplan, ny stensättning m.m.

För mer detaljerad information hänvisas till förenings underhållsplan.

Under 2020 planerar föreningen att återföra den senaste avgiftssänkningen som gjordes 2015-01-01 med 10 procent. Avgiftshöjningen införs i två steg med 5 % vardera. Den första avgiftshöjningen sker från och med avgiften för juli 2020, respektive den andra avgiftshöjningen från och med avgiften för juli 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt arbetet med renoveringen av föreningens två gårdar. Renoveringen har finansierats av föreningens innehavda likvida medel.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 82 st. Under året har 6 stycken tillkommit samt 8 stycken avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 80 st.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Driftia AB.

Flerårsöversikt (tkr)

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 629	1 627	1 669	1 707	1 719
Res. efter fin.poster	-2 961	-7 730	-2 135	-1 019	-1 964
Soliditet	99%	99%	99%	99%	99%

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and some initials.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 137 458	25 687 278	613 160	2 472 569	-7 632 278	-7 729 781
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			306 000		-306 000	
Balanseras i ny räkning					-7 729 781	7 729 781
Årets resultat						-2 960 717
Belopp vid årets utgång	50 137 458	25 687 278	919 160	2 472 569	-15 668 059	-2 960 717

Bundet eget kapital Fritt eget kapital

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Belopp i kr

Balanserat resultat	-15 668 059
Årets resultat	-2 960 717
Totalt	-18 628 776
Avsättning yttre fond	420 000
Uttag ur yttre fond	-613 160
Balanseras i ny räkning	-18 435 616
Summa	-18 628 776

13

44K
K

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 629 244	1 627 657
Summa rörelseintäkter		1 629 244	1 627 657
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 768 036	-8 578 755
Övriga externa kostnader	4	-25 264	-23 924
Personalkostnader och arvoden	5	-122 000	-117 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-687 421	-669 084
Summa rörelsekostnader		-4 602 721	-9 389 515
Rörelseresultat		-2 973 477	-7 761 858
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 368	5 368
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 761	27 154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369	-445
Summa finansiella poster		12 760	32 077
Resultat efter finansiella poster		-2 960 717	-7 729 781
Resultat före skatt		-2 960 717	-7 729 781
Årets resultat		-2 960 717	-7 729 781

B

UW R
1

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	58 790 757	59 459 841
Inventarier, maskiner och installationer	7	165 039	-
Summa materiella anläggningstillgångar		58 955 796	59 459 841
Summa anläggningstillgångar		58 955 796	59 459 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 460	5 630
Övriga fordringar		10 522	40 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		215 214	203 590
Summa kortfristiga fordringar		234 196	249 758
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 817 870	4 451 115
Summa kassa och bank		1 817 870	4 451 115
Summa omsättningstillgångar		2 052 066	4 700 873
SUMMA TILLGÅNGAR		61 007 862	64 160 714

13

R
HNF

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 824 736	75 824 736
Fond för yttre underhåll		919 160	613 160
Kapitaltillskott		2 472 569	2 472 569
Summa bundet eget kapital		79 216 465	78 910 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 668 059	-7 632 279
Årets resultat		-2 960 717	-7 729 781
Summa fritt eget kapital		-18 628 776	-15 362 060
Summa eget kapital		60 587 689	63 548 405
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		37 659	232 353
Skatteskulder		2 919	3 901
Övriga skulder		960	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		378 635	376 055
Summa kortfristiga skulder		420 173	612 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 007 862	64 160 714

B

LN

4

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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 (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad	2%	(2%)
Expansionskärl och fläkt	10%	(10%)

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.

5

GN
A

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 453 497	1 453 541
Hyror	165 439	166 589
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 971	7 510
Övriga intäkter	337	17
	1 629 244	1 627 657

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	12 757	21 773
Städning	105 982	70 002
Tillsyn, besiktning, kontroller	64 225	19 624
Trädgårdsskötsel	2 914	9 480
Snöröjning	19 719	21 312
Reparationer	84 188	91 628
El	89 169	79 767
Uppvärmning	608 650	604 248
Vatten	77 512	68 186
Sophämtning	110 278	86 519
Försäkringspremie	67 175	68 933
Tomträttsavgäld	476 700	476 700
Fastighetsavgift bostäder	78 489	76 209
Övriga fastighetskostnader	17 745	7 678
Kabel-tv/Bredband/IT	15 675	14 408
Förvaltningsarvode ekonomi	90 578	88 292
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	5 938
Panter och överlåtelser	13 950	6 191
Juridiska åtgärder	15 725	5 175
Övriga externa tjänster	9 539	9 983
	1 960 970	1 832 046
Underhåll		
El	-	222 550
Hissar	-	1 421 291
Lås	59 000	-
Byggnad	288 807	118 689
Gård	1 459 259	4 984 179
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 768 036	8 578 755

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	8 264	7 255
Revisionarvode	17 000	16 669
Summa	25 264	23 924

Handwritten signature and initials in blue ink, including the letters "CH" and "K".

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	93 000	89 600
Sociala kostnader	29 000	28 152
	122 000	117 752

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	60 257 750	60 257 750
-Ombyggnad	2 962 606	2 962 606
-Mark	1 421 800	1 421 800
	64 642 156	64 642 156
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 182 315	-4 513 231
-Årets avskrivning enligt plan	-669 084	-669 084
	-5 851 399	-5 182 315
Redovisat värde vid årets slut	58 790 757	59 459 841
Taxeringsvärde		
Byggnader	49 000 000	41 000 000
Mark	91 000 000	61 000 000
	140 000 000	102 000 000
Bostäder	140 000 000	102 000 000
	140 000 000	102 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	218 294	218 294
-Nyanskaffningar	183 376	-
	401 670	218 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-218 294	-218 294
-Årets avskrivning enligt plan	-18 337	-
	-236 631	-218 294
Redovisat värde vid årets slut	165 039	-

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a signature and the number 17.

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	1 723 827	3 216 140
Avräkningskonto Fastighetsägarna	94 043	1 234 975
Summa	1 817 870	4 451 115

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	-	-

Not 10 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

19

UFA WS

Underskrifter

Stockholm 2020-05-06

Michael Ryderfelt
Ordförande



Ulrika Hjellström Nilsson



My Ahlberg Bergqvist



Christian Swed



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-07



Per Engzell
Auktoriserad revisor



- 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Midgård 27 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 överskott eller underskott. 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 ersättningsskyldighet 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överträdelser 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2020-05-07

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midgård 27, org.nr 769604-0786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midgård 27 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Mitt 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 misstag, 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

revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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.

A