

Årsredovisning för
Brf Midgård 27
769604-0786

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018-01-01--2018-12-31.

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 2018-05-08. Enligt fastställd röstlängd deltog 21 medlemmar med rösträtt.

Styrelsen har utgjorts av:

Anna Lööf	Ordförande
My Ahlberg	Ledamot
Michael Ryderfelt	Ledamot
Christian Swed	Ledamot
Åke Ljungdalen	Ledamot (t.o.m. 2018-09-12)

Petra Reich	Suppleant
Wilhelm Behrman	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

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

Valberedningen har utgjorts av Paula Nordberg och Line Ryderfelt.

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.

Avgifterna sänktes senast 2015-01-01 med 10 procent. Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt arbetet med renoveringen av föreningens hissar och två gårdar. Renoveringarna har finansierats av föreningens innehavda likvida medel och kommer således inte att medföra någon avgiftshöjning.

Medlemsinformation

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

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 627	1 669	1 707	1 719	1 871
Res. efter fin.poster	-7 730	-2 135	-1 019	-1 964	-1 239
Soliditet	99%	99%	99%	99%	99%

A

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	307 160	2 472 569	-5 191 087	-2 135 192
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			306 000		-306 000	
Balanseras i ny räkning					-2 135 191	2 135 192
Årets resultat						-7 729 781
Belopp vid årets utgång	50 137 458	25 687 278	613 160	2 472 569	-7 632 278	-7 729 781
Bundet eget kapital					Fritt eget kapital	
78 910 465					-15 362 060	

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-7 632 279
Årets resultat	-7 729 781
Totalt	-15 362 060
Avsättning yttre fond	306 000
Balanseras i ny räkning	-15 668 060
Summa	-15 362 060

✓

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 627 657	1 668 666
Övriga rörelseintäkter		-	50 259
Summa rörelseintäkter		<u>1 627 657</u>	<u>1 718 925</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-8 578 755	-2 975 527
Övriga externa kostnader	4	-23 924	-123 280
Personalkostnader och arvoden	5	-117 752	-117 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-669 084	-669 084
Summa rörelsekostnader		<u>-9 389 515</u>	<u>-3 885 580</u>
Rörelseresultat		<u>-7 761 858</u>	<u>-2 166 655</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 368	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 154	32 302
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445	-838
Summa finansiella poster		<u>32 077</u>	<u>31 464</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-7 729 781</u>	<u>-2 135 191</u>
Resultat före skatt		<u>-7 729 781</u>	<u>-2 135 191</u>
Årets resultat		<u>-7 729 781</u>	<u>-2 135 192</u>

19

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 459 841	60 128 925
Inventarier, maskiner och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		59 459 841	60 128 925
Summa anläggningstillgångar		59 459 841	60 128 925
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 630	448
Övriga fordringar		40 538	2 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 590	195 609
Summa kortfristiga fordringar		249 758	198 139
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		4 451 115	11 892 609
Summa kassa och bank		4 451 115	11 892 609
Summa omsättningstillgångar		4 700 873	12 090 748
SUMMA TILLGÅNGAR		64 160 714	72 219 673

17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 824 736	75 824 736
Fond för yttre underhåll		613 160	307 160
Kapitaltillskott		2 472 569	2 472 569
Summa bundet eget kapital		78 910 465	78 604 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 632 279	-5 191 087
Årets resultat		-7 729 781	-2 135 192
Summa fritt eget kapital		-15 362 060	-7 326 279
Summa eget kapital		63 548 405	71 278 186
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		232 353	557 524
Skatteskulder		3 901	11 326
Övriga skulder		-	1 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 055	370 717
Summa kortfristiga skulder		612 309	941 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 160 714	72 219 673

19

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.

14

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 453 558	1 437 402
Hyrer	166 589	213 141
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 510	18 123
	1 627 657	1 668 666

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	21 773	43 200
Städning	70 002	69 600
Tillsyn, besiktning, kontroller	19 624	26 303
Trädgårdsskötsel	9 480	742
Snöröjning	21 312	-
Reparationer	91 628	279 897
El	79 767	65 478
Uppvärmning	604 248	575 516
Vatten	68 186	68 876
Sophämtning	86 519	90 906
Försäkringspremie	68 933	67 395
Tomträttsavgäld	476 700	476 700
Fastighetsavgift bostäder	76 209	74 955
Övriga fastighetskostnader	7 678	51 798
Kabel-tv/Bredband/IT	14 408	17 061
Förvaltningsarvode ekonomi	88 292	86 005
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 938	1 213
Panter och överlåtelser	6 191	21 895
Juridiska åtgärder	5 175	4 250
Övriga externa tjänster	9 983	11 575
	1 832 046	2 033 365
Underhåll		
Hysesrätter	-	278 961
El	222 550	-
Hissar	1 421 291	508 625
Byggnad	118 689	103 440
Gård	4 984 179	51 136
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 578 755	2 975 527

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	7 255	7 592
Konsultarvode	-	99 688
Revisionarvode	16 669	16 000
Summa	23 924	123 280

14

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	89 600	89 600
Sociala kostnader	28 152	27 776
Övriga personalkostnader	-	313
	117 752	117 689

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 513 231	-3 844 147
-Årets avskrivning enligt plan	-669 084	-669 084
	-5 182 315	-4 513 231
Redovisat värde vid årets slut	59 459 841	60 128 925
Taxeringsvärde		
Byggnader	41 000 000	41 000 000
Mark	61 000 000	61 000 000
	102 000 000	102 000 000
Bostäder	102 000 000	102 000 000
	102 000 000	102 000 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	218 294	218 294
	218 294	218 294
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-218 294	-218 294
	-218 294	-218 294
Redovisat värde vid årets slut	-	-

A

Not 8 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Sparkonto	3 216 140	8 764 485
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 234 975	3 128 124
Summa	4 451 115	11 892 609

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	-	-

Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

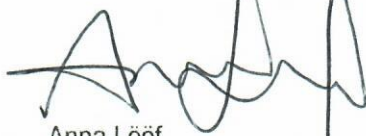
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

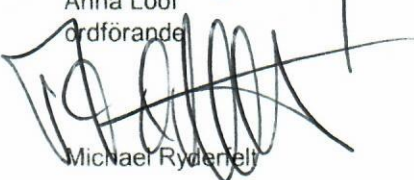
B

Underskrifter

Stockholm 2019-04-24



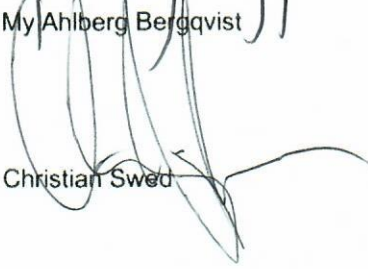
Anna Lööf
Ordförande



Michael Rydénfelt



My Ahlberg Bergqvist



Christian Swed

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-24



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 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 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 revisorssed 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 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

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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Midgård 27 för år 2018 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, medelförvaltningen 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 2019-04-24



Per Engzell

Auktoriserad revisor