



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Midsommarbuketten

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Midsommarbuketten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016-01-26 och 2026-01-26.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-12 hos Bolagsverket. Föreningens säte är i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Timotejen 24. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning.

Styrelsen

Oscar Bergqvist	Ledamot
Aren Gharibashvily	Ledamot
Lars Jonsson	Ledamot
Tina Jonsson	Ledamot
Erik Nihlén	Ledamot
Majed Qamhawi	Ledamot
Anna Sjölin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed	Revisor	BoRevision
Pontus Stormsköld	Revisorssuppleant	BoRevision

Valberedning

Jonas Björk
Kit-Yee Johansson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-11-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Timotejen 21	2009	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

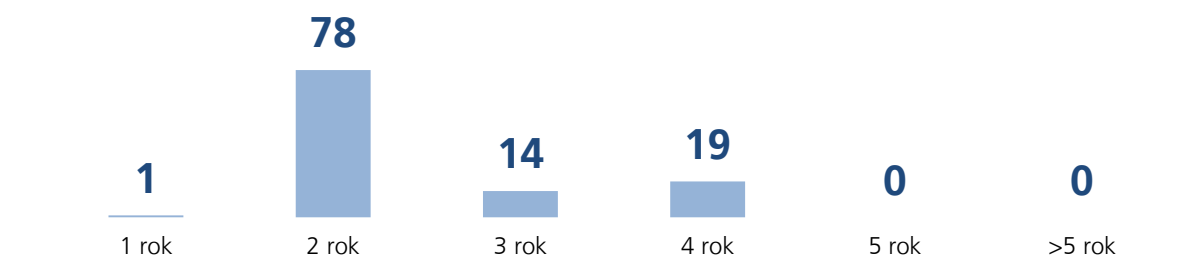
Fastigheten bebyggdes 2009 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 468 m², varav 7 136 m² utgör lägenhetsyta och 1 332 m² utgör lokalyta. Av lokalytan på 1 332 m² utgör 357 m² verksamhetslokaler och 975 m² garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 112 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Petz Charlotte	55 m ²	2018-09-30
Alwera AB	57 m ²	2018-09-30
Solstudion Stockholm AB	78 m ²	2018-09-30
Hägerstens Yogaliv AB	86 m ²	2019-09-30
Bonne Femme bageri	81 m ²	2019-05-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddstationer bilar garage	2017	
Renovering entréportar	2017	Garanti SSM
Utbyte av luftfilter samtliga lägenheter	2016	
Poolrenovering	2016	
Fasadrenovering	2016	
OVK	2016	Obligatorisk åtgärd
Byte av telecomleverantör	2014	Byte av leverantör från Telia till Comhem
Utbyte av nyckelsystem	2014	Utbyte till bricksystem på entreportar
Fasadrenovering	2013	Garantiåtgärd utförd av SSM
Varmvattenmätning	2013	Installation av varmvattenmätare i samtliga lägenheter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

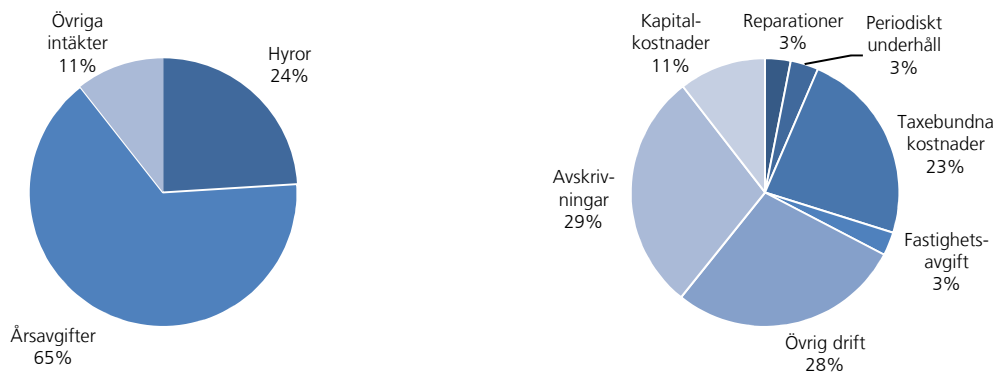
Leverantör	Avtal
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Nytorget AB	Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017-2018	2016-2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 898 836	6 807 494
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 020 839	5 886 193
Finansiella intäkter	116	261
Minskning kortfristiga fordringar	2 889	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	187 431
	6 023 844	6 073 885
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 834 201	3 817 207
Finansiella kostnader	656 595	567 913
Ökning av kortfristiga fordringar	0	64 439
Minskning av långfristiga skulder	300 000	532 984
Minskning av kortfristiga skulder	150 033	0
	4 940 829	4 982 543
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 981 851	7 898 836
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 083 015	1 091 343

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 668 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,15 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Brf Midsommarbuketten betalar halv kommunal fastighetsavgift från verksamhetsåret 2014/2015 till och med 2018/2019. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 112 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 186

Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	552	549	551	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 998	1 874	1 967	1 964
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 174	9 216	9 291	9 324
Elkostnad/m ² totalyta	30	29	28	25
Värmekostnad/m ² totalyta	108	111	122	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	67	117	236
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-279	-307	-1 077	-608
Nettoomsättning (tkr)	5 936	5 817	5 856	6 489

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 136 m² bostäder och 1 332 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	227 875 000	0	0	227 875 000
Upplåtelseavgifter	75 000	0	0	75 000
Fond för yttre underhåll	1 487 342	0	476 542	1 010 800
S:a bundet eget kapital	229 437 342	0	476 542	228 960 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-749 428	0	-784 007	34 579
Årets resultat	-278 640	-278 640	307 465	-307 465
S:a ansamlad förlust	-1 028 068	-278 640	-476 542	-272 886
S:a eget kapital	228 409 274	-278 640	0	228 687 914

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-278 640
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-749 428
summa balanserat resultat	-1 028 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-585 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	212 472
att i ny räkning överförs	-1 400 596

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 936 253	5 817 027
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 586	69 166
Summa rörelseintäkter		6 020 839	5 886 193
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 326 714	-3 367 183
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 052	-331 483
Personalkostnader	Not 6	-121 435	-118 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 808 799	-1 808 799
Summa rörelsekostnader		-5 643 000	-5 626 006
RÖRELSERESULTAT		377 839	260 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 595	-567 913
Summa finansiella poster		-656 479	-567 652
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-278 640	-307 465
ÅRETS RESULTAT		-278 640	-307 465

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-06-30	2017-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	288 067 703	289 876 502
Summa materiella anläggningstillgångar	288 067 703	289 876 502
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	288 067 703	289 876 502
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 314	5 321
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	8 585 508	6 993 427
Summa kortfristiga fordringar	8 586 822	6 998 748
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	582 214	1 090 162
Summa kassa och bank	582 214	1 090 162
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 169 036	8 088 910
SUMMA TILLGÅNGAR	297 236 739	297 965 412

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 950 000	227 950 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 487 342	1 010 800
Summa bundet eget kapital		229 437 342	228 960 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-749 428	34 579
Årets resultat		-278 640	-307 465
Summa fritt eget kapital		-1 028 068	-272 886
SUMMA EGET KAPITAL		228 409 274	228 687 914
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	65 165 384	65 432 400
Övriga långfristiga skulder		1 933 034	1 933 034
Summa långfristiga skulder		67 098 418	67 365 434
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	300 000	332 984
Leverantörsskulder		124 055	257 559
Skatteskulder		359 520	355 712
Övriga skulder		245 586	146 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	699 886	819 227
Summa kortfristiga skulder		1 729 047	1 912 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		297 236 739	297 965 412

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån med bindningstid på ett år eller mer tas i årsredovisningen som långfristiga skulder.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017-2018	2016-2017
Årsavgifter	3 938 291	3 916 295
Hyror lokaler momspliktiga	616 228	573 623
Hyror lokaler	96 950	95 503
Hyror parkering moms	360	0
Hyror parkering	50 200	37 200
Hyror garage	681 322	619 524
Bredbandsintäkter	192 995	193 575
Varmvattenintäkter	320 765	339 202
Elintäkter	3 600	0
Värmeintäkter	33 531	31 096
Avgift andrahandsuthyrning	1 989	10 996
Öresutjämning	23	13
	5 936 253	5 817 027

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017-2018	2016-2017
Fakturerade kostnader	22 400	0
Extra statligt stöd	26 000	28 000
Övriga intäkter	36 186	41 166
	84 586	69 166

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	260 685	256 802
	Fastighetsskötsel beställning	36 113	58 738
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 247	18 105
	Snöröjning/sandning	47 493	38 207
	Städning entreprenad	181 538	245 699
	Städning enligt beställning	53 960	49 584
	Mattvätt/Hyrmattor	76 817	76 217
	Hissbesiktning	12 175	12 127
	Myndighetstillsyn	11 532	9 990
	Gemensamma utrymmen	1 857	14 049
	Sophantering	3 941	2 897
	Gård	11 860	3 512
	Serviceavtal	129 285	120 243
	Förbrukningsmateriel	17 480	23 371
	Teleport/hissanläggning	13 907	12 877
	Störningsjour och larm	9 359	9 359
	Brandskydd	887	0
	Fordon	799	350
		871 936	952 126
	Reparationer		
	Lokaler	13 247	13 198
	Tvättstuga	14 597	900
	Bastu/pool	104 742	43 010
	Entré/trapphus	11 783	24 551
	Lås	2 622	-4 334
	VVS	5 729	60 237
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 958
	Ventilation	4 796	51 886
	Elinstallationer	6 192	2 459
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	22 052
	Hiss	0	3 707
	Fönster	0	5 937
	Garage/parkering	19 323	5 472
	Skador/klotter/skadegörelse	11 614	0
	Vattenskada	1 493	5 558
		196 137	236 591
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	73 246	0
	Tak	30 950	0
	Garage/parkering	108 276	108 458
		212 472	108 458
	Taxebundna kostnader		
	El	254 411	247 225
	Värme	916 288	943 236
	Vatten	206 488	196 307
	Sophämtning/renhållning	100 369	118 324
		1 477 556	1 505 092
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 975	81 975
	Självrisk	22 400	22 100
	Kabel-TV	283 862	280 242
		388 237	384 317
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	180 376	180 600
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 326 714	3 367 183

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Kreditupplysning	4 900	7 657
	Tele- och datakommunikation	9 715	9 718
	Juridiska åtgärder	14 875	4 551
	Inkassering avgift/hyra	2 550	6 900
	Revisionsarvode extern revisor	21 665	18 013
	Föreningskostnader	19 552	17 929
	Styrelseomkostnader	4 209	0
	Fritids- och trivselkostnader	17 424	10 957
	Förvaltningsarvode	198 864	192 823
	Administration	3 840	7 849
	Korttidsinventarier	0	23 382
	Konsultarvode	15 827	24 074
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	7 630	7 630
	Övriga driftskostnader	65 000	0
		386 052	331 483

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017-2018	2016-2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	92 402	90 200
	Sociala kostnader	29 033	28 340
		121 435	118 540

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017-2018	2016-2017
	Byggnad	1 808 799	1 808 799
		1 808 799	1 808 799

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-06-30	2017-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 384 551	296 384 551
	Utgående anskaffningsvärde	296 384 551	296 384 551
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 508 049	-4 699 250
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 808 799	-1 808 799
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 316 848	-6 508 049
	Planenligt restvärde vid årets slut	288 067 703	289 876 502
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	87 291 000	87 291 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	111 000 000	111 000 000
	Taxeringsvärde mark	48 556 000	48 556 000
		159 556 000	159 556 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	149 000 000	149 000 000
	Lokaler	10 556 000	10 556 000
		159 556 000	159 556 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-06-30	2017-06-30
	Skattekonto	185 871	184 753
	Klientmedel hos SBC	8 399 637	6 808 674
		8 585 508	6 993 427
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-2018- 12-31	2016-2017- 12-31
	Vid årets början	1 010 800	1 258 436
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	585 000	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 458	-747 636
	Vid årets slut	1 487 342	1 010 800

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-06-30	Belopp 2018-06-30	Belopp 2017-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,080 %	10 890 000	10 890 000	2020-06-01
Handelsbanken	1,080 %	11 000 000	11 000 000	2020-06-01
Handelsbanken	0,530 %	21 775 384	22 075 384	2019-05-31
Handelsbanken	1,380 %	21 800 000	21 800 000	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		65 465 384	65 765 384	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-300 000	-332 984	
		65 165 384	65 432 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 965 384 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	67 113 368	67 113 368

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-06-30	2017-06-30
	Arvoden	91 000	89 600
	Sociala avgifter	28 592	28 152
	Ränta	9 938	29 119
	Fastighetsskötsel enl beställning	33 972	18 263
	Förutbetalda avgifter och hyror	536 384	654 093
		699 886	819 227

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 2 / 10 2018

Oscar Bergqvist
Ledamot



Aren Gharibashvily
Ledamot



Lars Jonsson
Ledamot



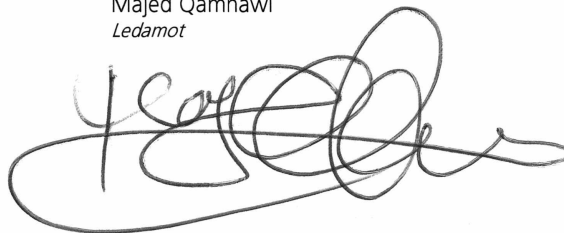
Tina Jonsson
Ledamot



Erik Nihlén
Ledamot



Majed Qamhawi
Ledamot



Anna Sjölin
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 10 2018



Jörgen Götehed
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Midsommarbuketten, org.nr. 769614-1667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Midsommarbuketten för år 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 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 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. De 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 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 Midsommarbuketten för år 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att föreningen redovisar ett underskott i resultaträkningen. Enligt föreningens stadgar ska avgifterna avvägas så att de motsvarar föreningens kostnader samt avsättningar till fonder.

Stockholm den 11 oktober 2018



Jörgen Götehed

BoRevision AB

Budget

	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
BUDGET			
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 935 000	3 938 291	3 935 000
Hyror lokaler momspliktiga	620 000	616 228	671 000
Hyror lokaler	96 600	96 950	96 600
Hyror parkering moms	500	360	0
Hyror parkering	48 000	50 200	38 400
Hyror garage	680 500	681 322	670 800
Bredbandsintäkter	193 000	192 995	193 000
Varmvattenintäkter	320 000	320 765	320 000
Elintäkter	4 800	3 600	0
Värmeintäkter	33 700	33 531	33 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 989	3 000
Öresutjämning	0	23	0
Fakturerade kostnader	0	22 400	0
Extra statligt stöd	0	26 000	0
Övriga intäkter	0	36 186	0
	5 935 100	6 020 839	5 960 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-264 000	-260 685	-264 000
Fastighetsskötsel beställning	-100 000	-36 113	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-2 247	-20 000
Snöröjning/sandning	-60 000	-47 493	-60 000
Städning entreprenad	-236 000	-181 538	-236 000
Städning enligt beställning	-60 000	-53 960	-30 000
Mattvätt/Hyrmattor	-78 000	-76 817	-78 000
Hissbesiktning	-13 000	-12 175	-13 000
Myndighetstillsyn	-10 000	-11 532	-10 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-1 857	-15 000
Sophantering	0	-3 941	0
Gård	-10 000	-11 860	-5 000
Serviceavtal	-157 000	-129 285	-123 000
Förbrukningsmateriel	-24 000	-17 480	-24 000
Teleport/hissanläggning	-13 000	-13 907	-13 000
Störningsjour och larm	-10 000	-9 359	-10 000
Brandskydd	-9 000	-887	-9 000
Fordon	0	-799	0
	-1 079 000	-871 936	-1 010 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-285 000	0	-280 000
Lokaler	0	-13 247	0
Tvättstuga	0	-14 597	0
Bastu/pool	0	-104 742	0
Entré/trapphus	0	-11 783	0
Lås	0	-2 622	0
VVS	0	-5 729	0
Ventilation	0	-4 796	0
Elinstallationer	0	-6 192	0
Garage/parkering	0	-19 323	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 614	0
Vattenskada	0	-1 493	0
	-285 000	-196 137	-280 000

BUDGET	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-63 000	0	-138 700
Entré/trapphus	-129 000	-73 246	-107 000
VVS	-303 000	0	-303 000
Tak	0	-30 950	0
Fasad	-43 000	0	-17 000
Fönster	-14 000	0	0
Garage/parkering	-17 000	-108 276	0
	-569 000	-212 472	-565 700
Taxebundna kostnader			
El	-260 000	-254 411	-255 000
Värme	-960 000	-916 288	-965 000
Vatten	-210 000	-206 488	-200 000
Sophämtning/renhållning	-125 000	-100 369	-132 000
Grovsopor	-20 000	0	-20 000
	-1 575 000	-1 477 556	-1 572 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-84 000	-81 975	-84 000
Självrisk	0	-22 400	0
Kabel-TV	-291 000	-283 862	-286 000
	-375 000	-388 237	-370 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-181 400	-180 376	-179 300
	-181 400	-180 376	-179 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-8 000	-4 900	-8 000
Tele- och datakommunikation	-10 000	-9 715	-10 000
Juridiska åtgärder	-5 000	-14 875	-5 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-2 550	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-21 665	-19 000
Föreningskostnader	-20 000	-19 552	-20 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-4 209	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-17 424	-5 000
Förvaltningsarvode	-207 000	-198 864	-197 000
Förvaltningsarvoden övriga	-15 000	0	-15 000
Administration	-7 000	-3 840	-7 000
Korttidsinventarier	-15 000	0	-15 000
Konsultarvode	-25 000	-15 827	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-7 800	-7 630	-7 800
Övriga driftskostnader	0	-65 000	0
	-356 800	-386 052	-341 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-91 000	-92 402	-89 600
Arbetsgivaravgifter	-28 600	-29 033	-28 200
	-119 600	-121 435	-117 800
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 808 799	-1 808 799	-1 808 799
	-1 808 799	-1 808 799	-1 808 799
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 349 599	-5 643 000	-6 245 399
RÖRELSERESULTAT	-414 499	377 839	-284 599

BUDGET	Budget 2018/2019	Utfall 2017/2018	Budget 2017/2018
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 000	0	1 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	116	0
Låneräntor	-973 000	-655 137	-940 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 458	0
	-972 000	-656 479	-939 000
RESULTAT	-1 386 499	-278 640	-1 223 599