



Brf Midnattssolen

Org.nr 769619-0052

ÅRSREDOVISNING

för

Räkenskapsåret 2017

Brf Midnattssolen
Org nr 769619-0052

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Midnattssolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2017 tom 31 december 2017, vilket är föreningens tionde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- kassaflödesanalys	15
- tilläggsupplysningar	16

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2017-04-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
William Larson	Ordförande	2019
Sven Skogwik	Ledamot	2019
Ulf Söderqvist	Ledamot	2019
Linnea Holmberg	Ledamot	2018
Grazyna Wilkos	Ledamot	2018
Conny Hallongren	Suppleant	2018
Per Swartling	Suppleant	2019
Sebastian Fjäder	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 13 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

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

Föreningen reserverade 89 600 kr i arvode till styrelsen.

Revisor

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig är Johan Tingström.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marit Hallmans (sammankallande) och Tanja Lockneborn.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades för första gången hos Bolagsverket den 1 juli 2008. Senaste registreringen skedde 29 juli 2015. Vid stämman 2017 antogs förändring av stadgarna som första beslut. Förändringarna skall åter beslutas på stämman 2018 för att vinna laga kraft. 

Fastigheten

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 6 256 m². Föreningens byggnadsyta uppgår till 7 900 m². Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser varav 38 i garage, 5 utomhus p-platser samt 2 mc-garageplatser.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

För lägenheter nr 1422 - 1653 i trapphus 14,15 och 16 får till medlem i första hand antas person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

För lägenheter med nummer 1332 och 1342 får Stockholm stad godtas som bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har under 2017 tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga bostadsrättslägenheter i enlighet med beslut på föreningsstämman 2017.

Föreningen är också medlem i Fastighetsägarna.

Kommunikations-/Informationsflöde

För att informera våra medlemmar om vad som är på gång använder vi oss av bl.a. vår egen hemsida med adress www.brfmidnattssolen.se. Möjlighet finns också att nå styrelsen via mail till styrelsen@brfmidnattssolen.se. Vi når också ut till våra medlemmar via Facebook med adress Brf Midnattssolen, en sluten grupp. För de som inte har tillgång till hemsidan etc. informerar vi genom Nyhetsbrev, som utkommer ungefär en gång per månad.

Fastigheten är försedd med anslutning via optisk fiber för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. Föreningen har avtal med Telia om försörjning av bredband med telefoni och TV. Avtalet löper under tiden 2015-06-22 till 2020-06-22. Avtalet med Telia innebär att vi under avtalstiden inte ökar kostnaderna för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. I samband med tecknande av avtalet gjordes en uppgradering av internettjänsten innebärande en ökning av hastigheten från 100/10 Mbit till 100/100 Mbit.

Föreningens tomträtt

Föreningen har den 24 mars 2009 förvärvat tomträtten till Räknestickan 2 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 10 juni 2009. Tomträttens areal är 4 653 m². Avgälden är oförändrad t.o.m. den 1 januari 2018. Omförhandling av avtalet har skett och innebär att tomträttsavgälden från den 1 januari 2018 sänks från 628 300 kr till 353 600 kronor. Avtalet gäller t.o.m. 31 december 2027.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en gemensamhetslokal med gästrum. Det finns också utrymmen för källsortering av sopor, barnvagnsrum, cykelrum samt fastighets- och rullstolsförråd. För trapphus 14-16 finns en gemensam tvättstuga.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Miniräknaren 1 (Brf Norrskenet) och Räknestickan 1 (AB Stockholms hem). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkering samt kör- och gångtytor. Andelstalen är fastställda.

Enligt föreningens ekonomiska plan ska JM mot särskilt arvode, 20 000 kr per år, efter avräkningsdagen ansvara för administration och skötsel av anläggningarna. Överenskommelsen i denna del skall gälla till dess att övertagandet av gemensamhetsanläggningen har skett. Avtalet om övertagandet av gemensamhetsanläggningen har godkänts och registrerats av Lantmäteriverket. Från den 1 juni 2017 förvaltas anläggningen genom delägarförvaltning. Avräkning av kostnader, som JM haft fram till den 1 juni, har skett. Förhandlingarna mellan Brf Midnattssolen och JM blev klara under december 2017. Resultatet av förhandlingarna har inneburit att vi fått betala ersättning för administration etc. av garaget med 29 028 kr i



stället för reserverade 140 000 kr (enligt ekonomisk plan och bokslut för 2016) samt för elkostnader i garaget med 277 843 kr avseende perioden 4 november 2010 - 4 maj 2017.

Endast ett fåtal av garageplatserna har inte varit uthyrda hela året. Det har funnit några platser som varit outhyrda någon månad.

Teknisk förvaltning

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Adriana Fastighetsservice AB	1/1-31/12 2017
Trädgårdsskötsel	Veteranpoolen	maj-juni 2017
	Veterankraft	juli-okt 2017
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2017
Snöröjning	Adriana Fastighetsservice AB	nov 2016-apr 2017
		nov 2017-apr 2018
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2016-apr 2017
		nov 2017-apr 2018
Hisservice	KONE Hissar	1/1-31/12 2017
Hissbesiktning	Inspecta	tills vidare, ett år i taget
VLS Servertjänst	Vällingby Lås	21/10 2013 - tills vidare
Sophantering	Stockholms stads tekniska	
	Förvaltning	tills vidare
Källsortering	SUEZ	tills vidare
Leverans av fjärrvärme	Fortum	tills vidare
Leverans av el	Vattenfall	1/1 2017-30/6 2020
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tills vidare
Drift/underhåll av bergvärmeanl	Energipartner	1/7 2017-30/6 2018
Periodisk läckagekontroll	Energipartner	21/9 2017 - tills vidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2016-11/12 2018
Byte av luftfilter	Folkfilter	16/9 2017 - tills vidare

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017. Nytt 3-årsavtal har tecknats för perioden 1 januari 2018 tom 31 december 2020.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har avtal avseende förvaltning av parkeringsplatserna med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB innebärande administration av uthyrning, köhantering samt debitering av hyra. Avtalet gäller till den 31 december 2017. Nytt 3-årsavtal har tecknats för perioden tom 31 december 2020. Nyckelhantering sköts av föreningen själv inklusive p-tillståndslappar för uteplatser.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 april 2009. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 7 april 2009.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 12.

Under året har föreningen totalt amorterat 351 336 kronor (851 336 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställda. Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år (2010-2014) och belastas med halv fastighetsavgift år sex - tio (2015-2019). Från och med år elva (2020) utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garaget) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten 2009.



Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus (156 400 kr). Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Med utgångspunkt i upprättad underhållsplan beslutade stämman 2015 att ytterligare avsätta medel till fonden för yttre underhåll så att avsättningen per år motsvarar ca 1/20 av beräknade framtida underhållskostnader. För 2017 avsattes totalt 202 150 kr eller 33 kr/m².

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna fr.o.m. den 1 januari 2017 (genomsnittlig årsavgift = 667 kr/m²). Även för 2018 har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna.

Avgifterna för garage- och biluppställningsplatser under 2017 har varit 600 kr per månad för garageplats och 300 kr per månad för biluppställningsplats. För MC-platserna har avgiften varit 300 kr/mån. Ingen förändring av avgifterna har beslutats för 2018.

Nyckeltal

SBAB har tagit fram nyckeltal för 2017 avseende jämförelse av vår förening med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet. Vid framtagning av nyckeltalen har samtliga nybildade bostadsrättsföreningar med under perioden 2000-2017 i Vällingbyområdet tagits med, som omfattar mer än 50 lägenheter. De nyckeltal SBAB fokuserat på är årsavgifter, driftskostnader samt belåningsgrad. Följande nyckeltal har presenterats

<u>Nyckeltal</u>	Brf Midnattssolen	Vällingbyområdet
Årsavgifter	667 kr/m ²	725 kr/m ²
Driftskostnader	329 kr/m ²	384 kr/m ²
Belåningsgrad	7 146 kr/m ²	10 149 kr/m ²

I samband med att SBAB tagit fram nyckeltalen har de även tittat på avvikelser och spridning inom områdena administration, taxebundna avgifter samt övriga kostnader mellan vår förening och jämförelseföreningarna. Vi kan konstatera att våra kostnader för administration (extern revisor, personalkostnad samt styrelsearvoden) ligger lägre än jämförande föreningar. När det gäller taxebundna avgifter (fastighetsel, värme, vatten och avlopp, sophämtning) är våra utgifter jämfört med övriga föreningar lägst. Vad beträffar övriga kostnader (försäkringar) ligger vi också lägre än jämförande föreningar. Beträffande kostnader för kabel-TV och bredband ligger vi högre än jämförelseföreningarna. En förklaring till det kan vara att kostnader för kabel-TV och bredband kan vara olika beroende på vilka avtal föreningarna har tecknat med leverantörer.

Vi kan konstatera att, vid jämförelse med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet, så ligger vi väl till.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta verksamhetsår har varit det sjunde i egen förvaltning.

Styrelsen har i likhet med tidigare år deltagit i informationsträffar och utbildning i vad det innebär att sitta med styrelseuppdrag i bostadsrättsförening. Vi har också deltagit i olika möten hos våra samarbetspartners främst i syfte att skaffa oss nödvändig information om nya lagar och förordningar.

För nya medlemmar inflyttade under året har informationsmöte genomförts under hösten med syfte att informera om föreningen och dess verksamhet, möjlighet för nya medlemmar att ställa frågor samt träffa styrelsen. Styrelsen har också 30 min innan ordinarie styrelsemöten haft öppet hus för medlem att komma och ställa frågor.

I anslutning till årets adventskaffe gavs en brandinformation till medlemmarna. Informationen gavs av Svensk Brandskyddsplanering, som pekade på särskilda risker, bl.a. vikten av att ha fungerande brandvarnare samt att vara försiktig med levande ljus.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens likviditet är god med ett positivt kassaflöde. Styrelsen har fattat beslut i ett antal frågor för att tillvarata våra medlemmars ekonomiska intressen.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning samt parkeringsförvaltning. Avtalsperioden omfattar 1/1 2018 - 31/12 2020.

Vi har i likhet med förra året debiterat våra partners i gemensamhetsanläggningen för värmekostnader i garaget.

Under året har vi löpande sett till att avtal med entreprenörer upprättats eller förlängts.

Under året har föreningen anskaffat dokumentskåp för att förvara ritningar och gamla handlingar.

Fastighetsförvaltning

Då garantitiden från JM snart löper ut har en besiktning av fastigheterna gjorts i aug-okt 2017 för att undersöka eventuella fuktskador. En fördjupad besiktning av fastigheterna kommer att ske under 2018.

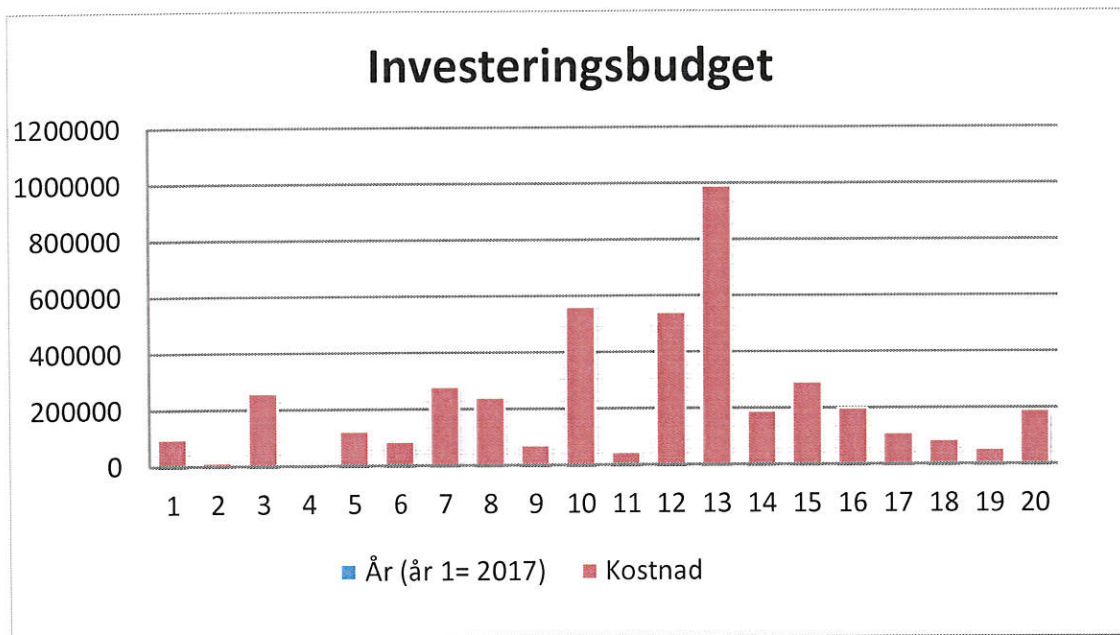
En översyn och genomgång av vår bergvärmeanläggning har skett. Detta har resulterat i att vi nu har en kontinuerlig övervakning av vår anläggning via partnern KTC. Larm om fel eller annat i anläggningen går direkt till vår fastighetsförvaltare samt till några styrelsemedlemmar. Detta innebär att vi snabbare och bättre kan åtgärda uppkomna fel för att undvika dyr ersättningsvärme via fjärrvärmenätet.

Styrelsen har också tecknat avtal med Istappsjouren.

Under året har hissavtalet omförhandlats. Från och med 1 januari 2018 är det ALT Hiss Stockholm AB som ansvarar för skötsel och tillsyn av våra hissar. Byte av hissentreprenör kommer på sikt att ge en kostnadsminskning i storleksordningen 50 000 kr/år.

Styrelsen upprättade under 2014 en underhållsplan för vår fastighet för kommande år till och med 2045. Underhållsplanen kommer att uppdateras under 2018. Beräknade kostnader för underhållet varierar över åren. Av diagrammet nedan framgår hur underhållskostnaderna fördelar sig över åren (år 1 = 2017 och år 20 = 2036).





För att om möjligt täcka kostnaderna för framtida underhåll kommer styrelsen även fortsättningsvis att löpande avsätta medel för underhåll för att om möjligt undvika att ta upp nya lån. Underhållsplanen i sin helhet finns att tillgå hos styrelsen.

För att minska underhållskostnaderna finns vissa åtgärder där vi själva kan agera. Vi har t.ex. gemensamt städad gård och rabatter. För att ytterligare minska våra kostnader har två medlemmar under sommarhalvåret frivilligt åtagit sig att utföra bevattning av våra planteringar. Även under 2017 har en medlem frivilligt klippt våra gräsytor och kommunala ytor kring vår fastighet.

Under 2015 installerades "luktätare" i båda soprummen för att om möjligt få bort lukter från avfall. Resultatet är positivt. Inga ytterligare åtgärder planeras. Under 2017 har de aktiva filtren i "luktätarna" bytts ut.

Under hösten har båda soprummen och kärnen i soprummen totalrengjorts i enlighet med upprättat avtal med Adriana AB om fastighetsförvaltning.

Under 2017 har vi p.g.a. stopp i avlopp genomfört avloppskontroller i fem lägenheter. Kontrollen resulterade i att JM i tre fall betalat för åtgärderna p.g.a. byggfel.

Styrelsen beslutade under 2012 att filterbyte ska ske vartannat år på föreningens bekostnad. Under hösten 2017 byttes filter i alla radiatorer i föreningen. Nästa tidpunkt för byte av filter planeras till hösten 2019.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Från och med 2015 har föreningen bygglov för inglasning av balkonger. Bygglovet gäller i ytterligare tre år. Under året har 2 medlemmar glasat in sina balkonger.

För att om möjligt undvika inbrott i källarförråd har tidur installerats på källardörrarna till lägenhetsförråden Multrågatan 5 och 7. Även portarna till gården har försetts med inbrottskydd.

Handwritten signature

Samlings- och övernattningslokal

Föreningens lokal med samlings- och övernattningsrum kan hyras av alla medlemmar. Under året har lokalerna använts av medlemmarna för gästers övernattningar och fester. Totalt har övernattningsrummet varit uthyrt 46 (68) dygn och enbart lokalen vid 4 (3) tillfällen. Därutöver har alla styrelsemöten hållits i lokalen. Möten med entreprenörer och partners i den blivande gemensamhetsanläggningen har också hållits i lokalen. Samlingslokalen har också använts till informationsträff och vid föreningens aktiviteter som vår- och höstfester samt adventskaffe.

Övrigt

För att öka trivseln i föreningen har vi under året genomfört olika aktiviteter (städdagar, vår- och höstfester samt en sammankomst i advent).

Föreningen har under året köpt in bouleklott för att stödja medlemsaktivitet på gården.

Samverkan med vår grannförening

Styrelsen har också under året samarbetat med vår grannförening Brf Norrskenet i syfte att hitta lösningar på gemensamma frågor och entreprenörer för att minska kostnaderna för båda föreningarna och att öka trivseln i boendet. Samarbetet har resulterat i att några av våra entreprenörer nu är samma för båda föreningarna. *su*

Värdehöjande åtgärder/underhållsarbeten under tidigare år

För att få en bild över vad som under tidigare år gjorts vad gäller underhållsarbete etc. på våra fastigheter redovisas här större åtgärder i tabellform.

2011

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Garantibesiktning av lägenheter och gemensamma anläggningar
- Boulebana anlagd

2012

- Garantibesiktning av ytttermiljö, som resulterat i tätning av gårdsbjälklag
- Kontroll av säkerhetsdörrarna till samtliga lägenheter
- Energideklaration upprättad
- Nytt avtal tecknat med Telia avseende bredband och telefoni. Avtalet upphör 2015-09-21

2013

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Miljöbesiktning av våra fastigheter
- Radonmätning (dec 2013-feb 2014)
- Brandbesiktning genomförd och åtgärder vidtagna till förbättring av brandskydd
- Utbyte av skalskydd innebärande övergång till nyckelfria brickor och porttelefon i samtliga trapphus
- Stadgeändringar för att förtydliga ansvarsfördelningen mellan föreningen som fastighetsägare och enskild bostadsrättshavare vad avser underhållsansvar.

2014

- Uppsättning av plank vid uteplatserna tillhörande lägenheterna 1422 och 1423.
- Stadgeändringar till bl.a. följa av övergång från progressiv till linjär avskrivning av byggnader
- Underhållsplan upprättad för perioden 2015 - 2034.
- Den radonmätning som genomfördes 2013-2014 resulterade i 30-35 procent av tillåtna värden
- Påbörjad förändring av gårdsmiljön genom plantering av lökväxter.

2015

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Minskat underhållskostnader genom att vi själva målat staket, pergola, bord-/bänkar
- Installerat "luktätare" i soprummen
- Rensning av avloppsstammar i samtliga lägenheter och gemensamma stammar
- Utbyte av gångjärn i port samt monterat extra dörrstängare på soprumsdörrar

2016

- OVK-besiktning och åtgärder i samtliga lägenheter i föreningen
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Minskade underhållskostnader genom att vi själva skött visst trädgårdsarbete och underhåll
- Generellt bygglov för inglasning av balkonger
- Ny mangel har anskaffats till tvättstuga
- Åtgärder har vidtagits för att förbättra miljön på innergården
 - o Nya lekredskap
 - o Kanterna på sandlådan har bytts
 - o Nya träd har planterats
 - o Stenkant har anlagts mot gräsmatta

ff al

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 123 (122) medlemmar. Under året har 10 (7) medlemmar tillträtt samt 9 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 7 (17) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (en) lägenhet under en del av året upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	5 061 723	4 616 427	4 554 483	4 396 904
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 027 301	-1 091 562	-1 387 812	-1 398 235
Soliditet	%	75,15	75,24	75,10	75,13
Resultat exkl. avskrivningar	kr	970 601	906 340	610 090	345 816
Bokfört värde på fastigheten per kvm lghyta	kr	28 913	29 227	29 542	29 856
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	667	667	667	654
Låneskuld per totala kvm	kr	7 110	7 166	7 302	7 355
Genomsnittlig skuldränta	%	1,09	1,75	2,29	3,16
Fastighetens belåningsgrad	%	24,59	24,52	24,72	24,63
Årets avskrivning	%	1,04	1,04	1,04	1,10
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	59	54	43	47
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Förklaringen till att fastighetens belåningsgrad ökat något mellan 2013 och 2014 beror på förändringen av avskrivningsprincipen från progressiv till linjär avskrivning.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	72 186 000	70 010 000	933 131	-2 795 112	-1 091 562
Reservering till yttre fond			202 150	-202 150	
Ianspråktagande av yttre fond			-104 662	104 662	
Balansering av föregående års resultat				-1 091 562	1 091 562
Årets resultat					1 027 301
Belopp vid årets utgång	72 186 000	70 010 000	1 030 619	-3 984 162	1 027 301

su

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 984 162
Årets resultat	-1 027 301
	-5 011 463

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	202 150
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-55 100
I ny räkning balanseras	-5 158 513
	-5 011 463

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 027 301
Dispositioner	-147 050

Årets resultat efter dispositioner	-1 174 351
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 177 669
---	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar. *su* 

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 633 085	4 616 427
Summa rörelseintäkter		4 633 085	4 616 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 788 760	-2 502 249
Periodiskt underhåll	5	-55 100	-104 662
Övriga externa kostnader	6	-229 713	-216 378
Arvoden och personalkostnader	7	-110 962	-108 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 997 902	-1 997 902
Summa rörelsekostnader		-5 182 437	-4 929 815
Rörelseresultat		-549 352	-313 388
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 676	5 971
Räntekostnader		-483 625	-784 145
Summa finansiella poster		-477 949	-778 174
Resultat efter finansiella poster		-1 027 301	-1 091 562
Årets resultat		-1 027 301	-1 091 562
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 027 301	-1 091 562
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		55 100	104 662
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-202 150	-202 150
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 174 351	-1 189 050

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Tomträtt

9

45 540 815

0

Summa immateriella anläggningstillgångar

45 540 815

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

135 339 668

182 846 575

Inventarier, verktyg och installationer

11

166 392

198 202

Summa materiella anläggningstillgångar

135 506 060

183 044 777

Summa anläggningstillgångar

181 046 875

183 044 777

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12

83 546

43 422

Övriga fordringar

1 706 385

869 419

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

153 716

209 100

Summa kortfristiga fordringar

1 943 647

1 121 941

Kassa och bank

Kassa och Bank

926 898

908 556

Summa kassa och bank

926 898

908 556

Summa omsättningstillgångar

2 870 545

2 030 497

Summa tillgångar

183 917 420

185 075 274

su

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

142 196 000

142 196 000

1 030 619

933 131

Summa bundet eget kapital

143 226 619

143 129 131

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 984 162

-2 795 112

Årets resultat

-1 027 301

-1 091 562

Summa fritt eget kapital

-5 011 463

-3 886 674

Summa eget kapital

138 215 156

139 242 457

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

44 127 710

44 479 046

Summa långfristiga skulder

44 127 710

44 479 046

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

351 336

351 336

Leverantörsskulder

252 244

130 094

Skatteskulder

1 690

2 983

Övriga skulder

15

10 029

147 380

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

959 255

721 978

Summa kortfristiga skulder

1 574 554

1 353 771

Summa eget kapital och skulder

183 917 420

185 075 274

85

86

Kassaflödesanalys

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-549 352	-313 388
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 997 902	1 997 902
Erhållen ränta	5 676	5 971
Erlagd ränta	-483 625	-784 145
	<u>970 601</u>	<u>906 340</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	30 590	-11 671
Ökning/minskning kortfristiga skulder	220 783	65 438
	<u>1 221 974</u>	<u>960 107</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-351 336	-851 336
	<u>-351 336</u>	<u>-851 336</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	870 638	108 771
Likvida medel vid årets början	1 708 747	1 599 975
	<u>2 579 385</u>	<u>1 708 747</u>
Likvida medel vid årets slut		

I posten Likvida medel vid årets slut ingår även klientmedel SHB som i balansräkningen ligger som övrig fordran. *Se*

5

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	t.o.m. år 2109
Inventarier (låssystem, skyddstaket)	10 år	t.o.m. år 2022/år 2023

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta beräknas som räntekostnad för året dividerad med föreningens totala låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad beräknas som föreningens totala låneskuld dividerat med bokfört värde på föreningens fastighet.

Årets avskrivning definieras som procentuell avskrivning av föreningens anskaffningskostnad för föreningens byggnad och tomträtt.



Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Genom att vara aktiva i förvaltningen av föreningen ska vi fortsätta arbeta för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. Vi kommer under året att fortsätta med upphandling av tjänster samt omsätta våra lån i den takt avtal upphör och löptiden för lån går ut. Vi ska fortsätta att tillsammans genomföra aktiviteter för att om möjligt reducera våra kostnader. Vi ska även fortsättningsvis informera nya medlemmar om föreningen och dess verksamhet.

Vi ska genomföra åtgärder i enlighet med upprättad underhållsplan samt göra en uppdatering av den befintliga underhållsplanen. Enligt underhållsplanen ska djuprengöring/behandling av golv i entréer och portar göras under 2019. Styrelsen har beslutat att tidigarelägga djuprengöringen/behandlingen av golven i portarna Räckstavägen 21 - 27 under 2018 i syfte att sprida kostnaden över två år.

En fördjupad besiktning av fasaderna ska göras för att upptäcka eventuella fuktskador.

Vi ska fortsätta samarbetet med vår grannförening Brf Norrskenet i syfte att hitta lösningar på gemensamma frågor för att minska kostnaderna.

Föreningen har för 2018 tecknat följande avtal med entreprenörer:

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Adriana Fastighetsservice AB	1/1-31/12 2018
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	maj-okt 2018
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2018
Snöröjning	Adriana Fastighetsservice AB	nov 2017-apr 2018
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2017-apr 2018
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2018
Hissbesiktning	Inspecta	tills vidare, ett år i taget
Sophantering	Stockholms stads tekniska	
	Förvaltning	tills vidare
Källsortering	SUEZ	tills vidare
Leverans av fjärrvärme	Fortum	tills vidare
Leverans av el	Vattenfall	1/1 2017-30/6 2020
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tills vidare
Drift/underhåll bergvärmeanlägg.	Energipartner	6/12 2016-6/12 2017
Periodisk läckagekontroll	Energipartner	21/9 2017 - till vidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2016-11/12 2018

sa
A

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 173 192	4 173 192
Hyror parkering	298 800	298 800
Uppvärmningsavgifter	0	72 210
Övriga hyresintäkter	16 075	18 550
Övriga intäkter	35 246	14 948
Återförda reserveringar	110 972	42 327
Brutto	4 634 285	4 620 027
Hyresförluster vakanser parkering	-1 200	-3 600
Summa nettoomsättning	4 633 085	4 616 427

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	279 038	365 729
Reparationer, löpande underhåll	478 891	362 894
* Elavgifter	593 160	260 857
Uppvärmning	252 955	340 807
Vatten och avlopp	111 707	100 206
Renhållning	64 693	61 622
Försäkringar	81 784	49 985
Tomträttsavgäld	628 300	628 300
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	20 000
Kabel-TV / Internet	220 301	227 800
Övriga fastighetskostnader	8 658	16 661
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 274	67 388
Summa driftskostnader	2 788 761	2 502 249

* 264 513 kr avser upplupen elkostnad för garage tidigare år, 2010-2016.

25

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Filterbyte	45 731	0
Service röklucka	9 369	0
OVK	0	36 250
Innergård	0	38 856
Mangel	0	19 750
Service frånluftsfläktar	0	9 806
Summa periodiskt underhåll	<u>55 100</u>	<u>104 662</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	6 678	0
Förbrukningsinventarier	8 865	29 118
Kontorsmaterial	2 330	1 212
Kommunikation	24 315	11 935
Porto	630	875
Revision	18 675	15 700
Föreningsmöten	16 329	14 613
Ekonomisk och administrativ förvaltning	100 940	94 305
Övriga förvaltningskostnader	28 180	33 620
Konsultarvoden	8 588	10 050
Medlems- och föreningsavgifter	4 997	4 950
Övriga externa kostnader	9 185	0
Summa övriga externa kostnader	<u>229 712</u>	<u>216 378</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	89 598	88 600
Sociala kostnader	20 934	20 024
Kostnadsersättning	430	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>110 962</u>	<u>108 624</u>

5

5

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 911	1 200
Övriga ränteintäkter	3 765	4 771
Summa finansiella intäkter	<u>5 676</u>	<u>5 971</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Tomträtt

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Omklassificeringar m m	47 280 000	0
Utgående anskaffningsvärden	47 280 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
- Omklassificeringar	-1 739 185	0
Utgående avskrivningar	-1 739 185	0
Redovisat värde	<u>45 540 815</u>	<u>0</u>

5

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	189 120 000	189 120 000
Omklassificering	-47 280 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 840 000	189 120 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 273 425	-4 307 333
Årets avskrivningar	-1 966 092	-1 966 092
Avskrivning omklassificering	1 739 185	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 500 332	-6 273 425
Utgående planenligt värde	<u>135 339 668</u>	<u>182 846 575</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>135 339 668</u>	<u>182 846 575</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 540 000	81 540 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	112 540 000	112 540 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	1 540 000	1 540 000
	<u>112 540 000</u>	<u>112 540 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	318 099	318 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 099	318 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-119 897	-88 087
Årets avskrivningar	-31 810	-31 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-151 707	-119 897
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>166 392</u>	<u>198 202</u>

8

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	89
Klientmedel i SHB	1 652 487	800 191
Övriga fordringar	53 898	69 139
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 706 385</u>	<u>869 419</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,32	2020-09-01	8 891 537
Stadshypotek	0,78	2018-09-01	8 965 246
SBAB	0,80	2018-03-05	9 092 960
SBAB	0,88	2018-09-21	8 592 960
SBAB	1,57	2019-12-13	8 936 343
Summa:			44 479 046
Avgår kortfristig del			-351 336
Summa skulder till kreditinstitut			44 127 710
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			42 722 366

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>47 000 000</u>	<u>47 000 000</u>

Handwritten signature

Not 15 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens källskatt	4 500	0
Sociala avgifter	2 454	0
Skuld entreprenörer	0	140 000
Skulder till MBF	3 075	7 380
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>10 029</u>	<u>147 380</u>

Stockholm 2018 - 03 - 19



William Larson
Ordförande



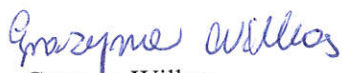
Sven Skogwik



Ulf Söderqvist

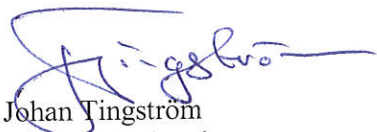


Linnea Holmberg


Grazyna Wilkos

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midnattssolen, org.nr 769619-0052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midnattssolen för år 2017.

Enligt vår 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Midnattssolen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.





Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 26 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse för Gemensamhetsanläggning (GA)

En gemensamhetsanläggning (GA) har bildats efter beslut av Lantmäteriverket den 1 juni 2017 för Brf Midnattssolen, Brf Norrskenet och AB Stockholmshem omfattande garage, markparkeringar samt gemensamma kör- och gångtytor. Anläggningen förvaltas från den 1 juni 2017 genom delägarförvaltning. I beslutgruppen för delägarförvaltningen är samtliga parter representerade. Beslutsgruppen handlägger frågor gällande utförande och drift av GA. Under året har beslutsgruppen träffats vid fyra tillfällen. Under fastigheterna Råknestickan 1 och 2 finns ett gemensamt garage för föreningarna Brf Norrskenet, Brf Midnattssolen och AB Stockholmshem.

Ett avtal om delägarförvaltning mellan parterna i gemensamhetsanläggningen har tecknats. Brf Midnattssolen ansvarar för den ekonomiska förvaltningen av GA. I den ekonomiska förvaltningen ingår inte garageintäkter, kösystem, hyreskontrakt för garageplatser inklusive uppsägningar samt kontrakt för parkeringsplatser inklusive uppsägningar. Dessa frågor hanteras av vardera parten. För de gemensamma kostnaderna för GA gäller självkostnadsprincipen. Fördelning av kostnader för GA sker efter fastställda andelstal. Eventuellt överskott ska fördelas proportionellt i förhållande till parternas andelstal. För arbetet med den ekonomiska förvaltningen utgår en ersättning med $\frac{1}{2}$ basprisbelopp per år fördelat enligt GA-överenskommelsen.

Förhandlingar om ekonomiskt avslut och avräkning med JM som byggherre före den 1 juni 2017 har också gjorts av berörda parter enskilt.

Under året har åtgärder vidtagits för att reparera portar och lås efter skadegörelse. En ombyggnad av den yttre låsstolpen, genomgång och justering av fläktsystemet i garaget samt uppsättning av farthinder har gjorts. Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA.

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under perioden 1 juni - 31 december 2017 uppgår till 428 638 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem	125 619 kr
Brf Norrskenet	198 896 kr
Brf Midnattssolen	104 123 kr

Av resultaträkningen, samt tillhörande noter, framgår kostnaderna fördelade på olika kostnadsslag

Resultaträkning**Not****2017-01-01
-2017-12-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning

1

428 638

Summa rörelseintäkter**428 638****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

2

-377 811

Övriga externa kostnader

3

-48 373

Arvoden och personalkostnader

4

-2 454

Summa rörelsekostnader**-428 638****Rörelseresultat****0****Resultat efter finansiella poster****0****Årets resultat****0***g*

Tilläggsupplysningar**Upplysningar till resultaträkningen****Not 1 Nettoomsättning**

2017-01-01
-2017-12-31

Uppvärmningsavgifter 115 862
Övriga intäkter 312 776

Brutto 428 638

Summa nettoomsättning 428 638

Not 2 Driftskostnader

2017-01-01
-2017-12-31

Fastighetsskötsel 18 908
Reparationer, löpande underhåll 126 279
Elavgifter 116 762
Uppvärmning 115 862

Summa driftskostnader 377 811

Not 3 Övriga externa kostnader

2017-01-01
-2017-12-31

Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4) 19 948
Konsultarvoden 28 425

Summa övriga externa kostnader 48 373

Not 4 Arvoden och personalkostnader

2017-01-01
-2017-12-31

Sociala kostnader (adm. avg - tillsammans med not 3) 2 454

Summa arvoden, personalkostnader 2 454