



Brf Midnattssolen

Org.nr 769619-0052

ÅRSREDOVISNING

för

Räkenskapsåret 2021

Brf Midnattssolen
Org nr 769619-0052

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen för Brf Midnattssolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 tom 31 december 2021, vilket är föreningens fjortonde 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 2021-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

	Vald till stämman	
William Larson	Ordförande	2022
Sven Skogwik	Ledamot	2022
Ulf Söderqvist	Ledamot	2022
Per Swartling	Ledamot	2022
Grazyna Wilkos	Ledamot	2022
Karin Larsson	Suppleant	2022
Björn Christensen	Suppleant	2022
Ewa Juraz	Suppleant	2022

Styrelsen har under året hållit 11 (12) 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 142 800 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 har styrelsen utsett Sirkka Fridholm (sammankallande) och Nazi Azadipour.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades för första gången hos Bolagsverket den 1 juli 2008. Senaste registreringen skedde 26 juni 2018.

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 bilparkeringsplatser 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 är Stockholm stad 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. Utöver ovan nämnda kanaler informeras samtliga medlemmar genom Nyhetsbrev, som utkommer åtta till tio gånger per år.

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 2020-06-08 till 2025-06-08. Avtalet med Telia innebär att vi under avtalstiden inte ökar kostnaderna för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. I internettjänsten ingår hastigheten 100/100 Mbit.

Föreningens tomtträtt

Föreningen har den 24 mars 2009 förvärvat tomtträtten till Räknestickan 2 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 10 juni 2009. Tomträttens areal är 4 653 m². Avgälden är 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 gångtor. Andelstalen är fastställda i förrättning från Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun. Av gemensamhetsanläggningens totala garageplatser (167) är 18 st av platserna försedda med laddstolpar för elbilar.

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

Teknisk förvaltning

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Renew Service AB	1/1-31/12 2021
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	jan-dec- 2021
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2021
Snöröjning	Triennium AB	nov 2020-apr 2021
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2021-apr 2022
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2021
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tills vidare, ett år i taget
VLS Servertjänst	Safeteam	21/10 2013 - tills vidare
Sophantering	Stockholms stads tekniska Förvaltning	tills vidare
Källsortering	SUEZ	tills vidare
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi	tills vidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/7 2020-30/6 2023
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tills vidare
Drift/underhåll av bergvärmeanl	Lafour	1/1 - 31/12 2021
Periodisk läckagekontroll	Lafour	21/9 2020 - tills vidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2019-11/12 2021
Byte av luftfilter	Folkfilter	16/9 2017 - tills vidare
Porttelefon och skalskydd	Safeteam	tills vidare
Tripleplay (bredband,telefoni o TV)	Telia	8/6 2020 - 8/6 2025

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2023.

Parkeringshyresförvaltning

Föreningen har avtal avseende förvaltning av parkeringsplatserna med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB innebarande administration av uthyrning, köhantering samt debitering av hyra. Avtalet gäller till den 31 december 2023. P-tillståndslappar för uteplatser sköts av föreningen själv.

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 14.

Under året har föreningen totalt amorterat 641 281 kronor i enlighet med fastställd serieplan samt ytterligare 750 000 kronor som en extraamortering.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

För bostadslägenheterna utgår full fastighetsavgift från och med 2020. 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 2019 avsattes totalt 202 150 kr eller 33 kr/m2. För 2020 beslutade stämman att avsätta medel till fonden för yttre underhåll, totalt 312 800 kr eller 50 kr/kvm. För 2021 föreslås stämman att avsätta totalt 469 200 kr till fonden för yttre underhåll eller 75 kr/kvm. För 2022 kommer styrelsen föreslå stämman ytterligare en höjning

av avsättningen till yttre underhåll till 531 700 kr eller med 85 kr/kvm på grund av beräknade ökade framtida kostnader för underhåll. Befintlig underhållsplan ska revideras under 2022.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna fr.o.m. den 1 januari 2020 (genomsnittlig årsavgift = 667 kr/m²). Även för 2021 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgifterna. För 2022 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3 % för att möta kostnadsökningar.

Avgifterna för garage- och biluppställningsplatser under 2020 och 2021 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 2022.

Nyckeltal

SBAB har under 2021 tagit fram nyckeltal avseende jämförelse av vår förening med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet för 2020. Vid framtagning av nyckeltalen har samtliga nybildade bostadsrättsföreningar under perioden 1995-2009 i Vällingby-/Hässelbyområdet tagits med (totalt 24 föreningar). De nyckeltal SBAB fokuserat på är årsavgifter, driftskostnader, belåningsgrad samt kassa och sparande. Följande nyckeltal har presenterats:

Nyckeltal	Brf Midnattssolen	Vällingbyområdet
Årsavgifter	665 kr/m ²	761 kr/m ²
Driftskostnader	443 kr/m ²	459 kr/m ²
Belåningsgrad	6 538 kr/m ²	8 177 kr/m ²
Kassa	360 kr/m ²	571 kr/m ²
Sparande	197 kr/m ²	249 kr/m ²

Nyckeltalsdefinitioner:

Årsavgift - Den avgift per m² som bostadsrättsinnehavare betalar.

Belåningsgrad - Föreningens långfristiga skulder som är fastighetslån delat med boarean.

Drift - Föreningens totala rörelsekostnader exklusive avskrivningar och planerat underhåll, delat på den totala arean för bostadsrätter, hyresrätter och lokaler.

Kassa - Föreningens kassa och bank delat med boarean

Sparande - Föreningens sparande till framtida underhåll per kvadratmeter. Sparandet beräknas som summan av avskrivningar, årets resultat och planerat underhåll delat på den totala arean för bostadsrätter, hyresrätter och lokaler.

I samband med att SBAB tagit fram nyckeltalen har de även tittat på avvikelse och spridning inom områdena taxebundna kostnader, övriga kostnader samt underhåll mellan vår förening och jämförelseföreningarna. Vi kan konstatera att vad gäller taxebundna kostnader (värme, el, sophantering samt vatten/avlopp) är våra kostnader lägre än jämförande föreningar. Likaså gäller det övriga kostnader (fastighetsskatt, försäkringar, kabel/TV, tomträttsavgäld, förvaltningsarvode m.m.). Våra rörelsekostnader exklusive amorteringar är 455 kr/m² och för jämförande föreningar är den 509 kr/m². Våra kostnader för avskrivningar är 333 kr/m² jämfört med 193 kr/m² för jämförande föreningar.

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

Marknadspriser

SBAB har också jämfört prisnivån på lägenhetsförsäljningar, som gjorts sedan 2017-01-01. Slutpriserna för försäljningarna har justerats med Boolis prisindex till dagens marknadpris. Vår förenings prisnivå är 44 300 kr/m² och liknande föreningars prisnivå ligger på 39 800 kr/m². Prisnivån för lägenhetsförsäljningar i vår förening ligger således 11 % högre. För 2021 uppgår prisnivån till 41 282 kr/m² baserat på gjorda försäljningar inom vår förening under 2021.

Nyckeltal	Brf Midnattssolen	Vällingby-/Hässelbyområdet
Prisnivå lgh (Booli)	44 300 kr/m ²	39 800 kr/m ²
Prisnivå lgh (försäljning 2021)	41 282 kr/m ²	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta verksamhetsår har varit det elfte i egen förvaltning.

Styrelsen har inte deltagit fysiskt i informationsträffar och utbildning i vad det innebär att sitta med styrelseuppdrag i bostadsrättsförening utan tagit del av samma information digitalt. Vi har också deltagit i olika möten hos våra samarbetspartners främst i syfte att skaffa oss nödvändig information om nya lagar och förordningar.

För att ge medlemmar möjlighet att löpande ställa frågor samt träffa styrelsen har styrelsen i anslutning till ordinarie styrelsemöten haft öppet hus för medlemmarna.

På grund av pågående pandemi beslutade styrelsen att digital årsstämma skulle genomföras den 31 maj med endast styrelsen närvarande. Endast poströstning var möjlig för medlemmarna. Med assistans av MBF avseende förberedelsearbetet kunde digital årsstämma genomföras.

Ekonomisk förvaltning

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

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning samt parkeringsförvaltning. Avtalsperioden omfattar 1/1 2021 - 31/12 2023.

Brf Midnattssolen har det administrativa ansvaret för gemensamhetsanläggningen, vilket bl.a. inneburit att vi i likhet med förra året debiterat våra partners i gemensamhetsanläggningen för deras andel av driftkostnaderna i garaget.

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

Fastighetsförvaltning

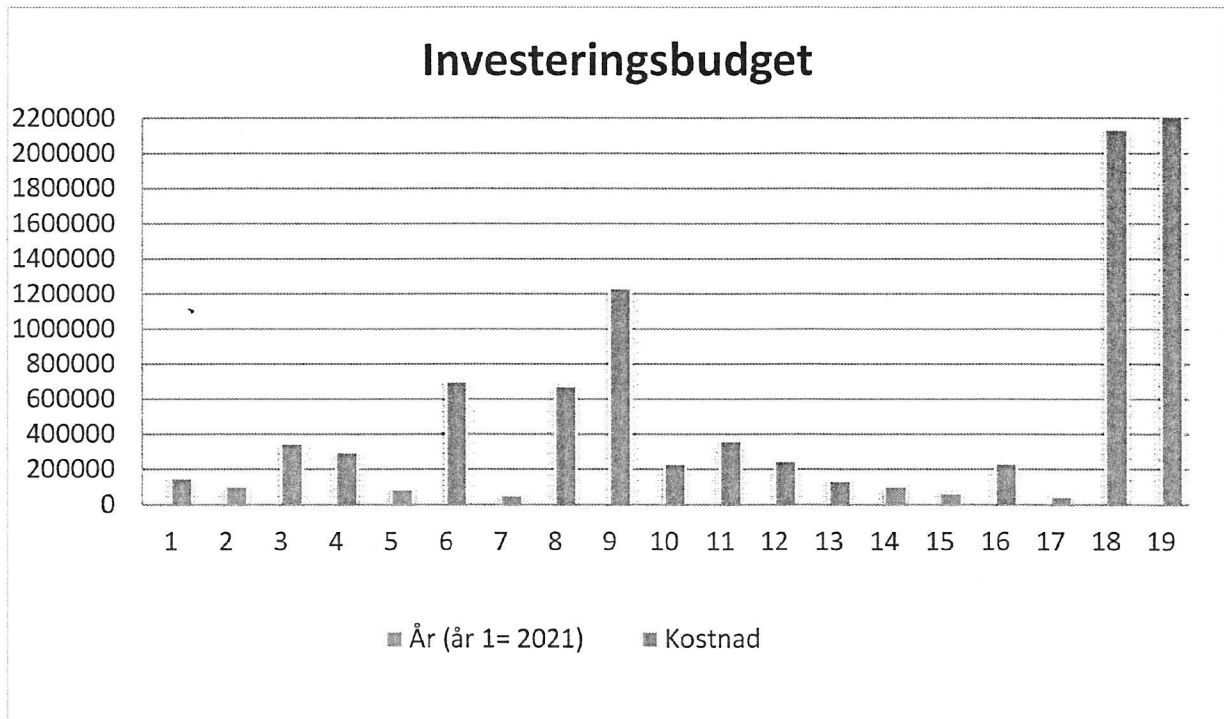
Då garantitiden från JM löpt ut (2019) gjordes en första besiktning av fastigheterna i aug-okt 2017 för att undersöka eventuella fuktskador. En fördjupad besiktning av fastigheterna skedde under 2018. Under 2021 har ett intensivt arbete pågått med anledning av förekommande fuktskador på fastigheternas fasader. Till styrelsens hjälp har förutom föreningens juridiska ombud även konsultföretag arbetat för att få fram ett beslutsunderlag inför förhandling med JM angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader. Förhandlingarna kommer att fortsätta och slutföras under 2022. Vi har också haft samarbete med vår grannförening Norrskenet om detta.

Den översyn och genomgång av vår bergvärmeanläggning, som gjordes under 2017, resulterade i en kontinuerlig övervakning av vår anläggning via partnern KTC. Larm om fel eller annat i anläggningen går numera 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. Under 2020 har vi tagit fram underlag för att förändra vår anläggning och uppnå bättre driftekonomi.

Styrelsen har också tecknat avtal med Istappsjouren.

Styrelsen upprättade under 2014 en underhållsplan för vår fastighet för kommande år till och med 2045. Underhållsplanen uppdaterades senast 2017. Den kommer att uppdateras under 2022. Beräknade kostnader för underhållet varierar över åren. Av diagrammet nedan framgår hur underhållskostnaderna fördelar sig över åren (år 1 = 2021 och år 19 = 2039).

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.



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.

Under hösten har filterbyte gjorts i samtliga lägenheter.

Forum har skapats via hemsidan för medlemmar att låna/låna ut verktyg, maskiner etc.

Under försommaren rensades och omhändertogs ett antal cyklar i våra cykelförråd och cykelställ. I september överlämnades de omhändertagna cyklarna till ett företag, som i sin tur reparerar cyklar för återbruk.

Vi har anlitat Veterankraft för löpande arbeten i våra planteringar. Även under 2021 har en medlem frivilligt klippt våra gräsytor och kommunala ytor kring vår fastighet. Andra medlemmar har hjälpt till att vattna buskar och gräsytor.

Under 2015 installerades "luktätare" i båda soprummen för att om möjligt få bort lukter från avfall. Under 2018 installerade vi på försök kärl och rutiner för att ta hand om komposteringsavfall enligt beslut på årsstämman 2018. I samband med detta har de aktiva filtren i "luktätarna" bytts ut och fläkten i soprummet Multrågatan 5 har bytts ut till en med större kapacitet för att om möjligt undvika lukt i trapphuset Multrågatan 5. Försöksverksamheten har övergått i att det numera finns kärl för komposteringsavfall i båda soprummen. Kommunen har fastställt att samtliga fastighetsägare måste ha komposteringsavfallskärl från den 1/1 2023.

Båda soprummen och kärlen i soprummen totalrengjorts i enlighet med upprättat avtal med Renew Service AB om fastighetsförvaltning. Under 2020 beslutade styrelsen om förändring i hantering av grovsopor. Kärlen för grovsopor togs bort från den 1 januari 2021 och ersätts med att en container ställs på innegården vid två tillfällen under året (vår/höst).

En mindre ombyggnad av innegården har skett för att förhindra vattensamlingar.

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

I gästlägenheten har utökad belysning (nya golvlampor) införskaffats. I samtliga belysningsarmaturer används numera led-lampor.

De kameror, som installerats i båda soprummen har resulterat i mindre nedskräpning i soprummen. Ytterligare en kamera har installerats i källtrappsutrymmet i Multrågatan 5 för att komma tillrätta med tidigare förekommande sanitär olägenhet.

Styrelsen har avtal med Renew Service AB avseende löpande skötsel av vår fastighet från 2020. Avtalet innebär att Renew Service AB på uppdrag av föreningen kommer att företräda oss vid kontakter med underentreprenörer samt utföra diverse löpande arbetsuppgifter, t.ex. våningsregister, nyckelutlämning till entreprenörer, avläsning av mätare, hämtning av grovsopor etc. Rondering ska också göras varje vecka och två samordningsmöten ska hållas per år. Effekten av ett utökat avtal med Renew Service AB kommer att innebära dels att styrelsens löpande arbetsuppgifter minskar och dels att våra kostnader för fastighetsskötsel torde minska.

Brandskyddsinspektion har genomförts i enlighet med myndighetskrav.

Samlings- och övernattningslokal

Föreningens lokal med samlings- och övernattningsrum kan hyras av alla medlemmar. På grund av Coronapandemin har lokalerna under 2020-2021 använts i väsentligt mindre omfattning av medlemmarna för gästers övernattningar och fester. Totalt har övernattningsrummet under året varit uthyrt i 30 (5) dygn och enbart lokalen vid 4 (2) tillfällen. Därutöver har alla styrelsemöten hållits i lokalen. Möten med entreprenörer och partners i gemensamhetsanläggningen (GA) har också hållits i lokalen. Samlingslokalen har också använts av medlemmarna för "stickkafé" samt till informationsträffar.

Övrigt

Från den 1 juli 2019 infördes rökförbud på lekplatser och vid entréer. Med anledning av den nya lagstiftningen sattes en rökförbudsskylt upp på innergården. Fortfarande finns det personer som tror att rökförbudet inte gäller utomhus.

För att försköna utomhusmiljön har ca 350 nya vårlökar planterats.

Under 2020 har en utbyggnad av antal laddplatser gjorts i garaget. Numera finns totalt 18 platser med möjlighet att ladda elbilar. Genom utbyggnaden har totalantalet platser i garaget dock inte förändrats.

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.

Värdehöjande åtgärder/underhållsarbeten under senare 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.

2016

- OVK-besiktning och åtgärder i samtliga lägenheter i föreningen
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Minskade underhållskostnader genom att vi själva skött visst trädgårdsarbete och underhåll
- 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

2017

- Installation av "luktätare" i soprummen
- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Installation av tidur på källardörrarna till lägenhetsförråden Multrågatan 5 och 7
- Installation av inbrottsskydd på portar till gården
- Minskade underhållskostnader genom att vi själva skött visst trädgårdsarbete och underhåll
- Bildande av gemensamhetsanläggning (GA) för garaget

2018

- Två dokumentskåp har anskaffats för arkivering av föreningens handlingar
- Skalskyddet i garaget har åtgärdats genom att garagenycklarna har tagits bort och ersatts med taggar eller fjärrkontroll
- Två videokameror i garaget med direktuppkoppling har installerats
- Sex parkeringsplatser med el-laddstolpar har installerats
- Belysningen i garaget har bytts ut till LED-armatur
- Samtliga golv i trapphusen och i källargångarna på Råckstavägen har djuprengjorts
- "Slukhål" utanför soprummet Råckstavägen 23 har åtgärdats
- Trädgårdsmöblerna har renoverats
- Sargarna till boulebanan på innergården har bytts ut

2019

- Samtliga golv i trapphusen och i källargångarna på Multrågatan har djuprengjorts
- All belysning i samtliga trapphus och källargångar har bytts ut till effektivare och energisnåla lampor (LED-armatur)
- Samtliga entretak ovanför portarna har målats i enlighet med upprättad underhållsplan
- En hel del reparationsarbeten har gjorts i garaget (samtliga pelare har slipats och målats om, ett 80-tal trasiga isolerplattor har bytts ut)
- Upptäckt läckage kring rökluckor i garaget har åtgärdats

2020

- Stamspolning har skett i samtliga lägenheter
- Ändrad hantering av grovsopor (sopkärl bort och ersatta av att container ställs på innergården vid två tillfällen per år)
- Utbyggnad av antalet laddplatser i det gemensamma garaget (totalt 18 st)
- Tak över del av pergolan på innergården för skydd mot regn och sol

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 123 (122) medlemmar. Under året har 15 (15) medlemmar tillträtt samt 14 (16) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 12 (11) bostadsrätter överlåts. Styrelsen har under året medgivit att 1 (1) lägenhet under en del av året upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	4 357 259	4 140 991	4 502 525	4 497 542
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 171 692	-927 627	-744 129	-845 203
Soliditet	%	76,60	76,20	75,90	75,70
Likviditet	%	142	174	141	153
Resultat exkl. avskrivningar	kr	914 047	1 158 112	1 294 191	1 152 699
Bokfört värde på fastigheten per kvm lghyta (inkl fastighetstillbehör)	kr	27 709	28 043	28 370	28 640
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	667	667	667	667
Låneskuld per totala kvm	kr	6 418	6 641	6 734	6 890
Genomsnittlig skuldränta	%	0,74	0,86	1,08	1,07
Fastighetens belåningsgrad	%	23,16	23,68	23,73	24,06
Årets avskrivning	%	1,06	1,04	1,04	1,04
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	53	40	41	54
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	72 186 000	70 010 000	1 247 659	-6 817 834	-927 627
Reservering till yttre fond			312 800	-312 800	
Ianspråktagande av yttre fond			-71 875	71 875	
Balansering av föregående års resultat				-927 627	927 627
Årets resultat					-1 171 692
Belopp vid årets utgång	72 186 000	70 010 000	1 488 584	-7 986 386	-1 171 692

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-7 986 386
Årets resultat	-1 171 692
	-9 158 078

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	469 200
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-9 627 278
	-9 158 078

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 171 692
Dispositioner	-469 200
Årets resultat efter dispositioner	-1 640 892

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 957 784
---	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 357 259	4 140 991
Övriga rörelseintäkter		0	212 706
Summa rörelseintäkter		4 357 259	4 353 697
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 557 016	-2 403 697
Periodiskt underhåll	5	0	-71 875
Övriga externa kostnader	6	-437 365	-226 441
Arvoden och personalkostnader	7	-159 017	-142 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 085 739	-2 085 739
Summa rörelsekostnader		-5 239 137	-4 930 741
Rörelseresultat		-881 878	-577 044
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 548	5 499
Räntekostnader		-296 362	-356 082
Summa finansiella poster		-289 814	-350 583
Resultat efter finansiella poster		-1 171 692	-927 627
Årets resultat		-1 171 692	-927 627
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 171 692	-927 627
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	71 875
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-469 200	-312 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 640 892	-1 168 552

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Tomträtt

9

43 560 779

44 055 788

Summa immateriella anläggningstillgångar

43 560 779

44 055 788

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

129 737 686

131 244 063

Inventarier, verktyg och installationer

11

51 274

135 627

Summa materiella anläggningstillgångar

129 788 960

131 379 690

Summa anläggningstillgångar

173 349 739

175 435 478

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

12

3 324

1 125

Övriga fordringar

123 004

259 458

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

241 012

230 968

Klientmedel i SHB

1 616 136

1 185 157

Summa kortfristiga fordringar

1 983 476

1 676 708

Kassa och bank

Kassa och Bank

13

336 382

1 068 252

Summa kassa och bank

336 382

1 068 252

Summa omsättningstillgångar

2 319 858

2 744 960

Summa tillgångar

175 669 597

178 180 438

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

142 196 000

142 196 000

Fond för yttre underhåll

1 488 584

1 247 659

Summa bundet eget kapital

143 684 584

143 443 659

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 986 386

-6 817 834

Årets resultat

-1 171 692

-927 627

Summa fritt eget kapital

-9 158 078

-7 745 461

Summa eget kapital

134 526 506

135 698 198

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15

24 573 834

24 947 959

Summa långfristiga skulder

24 573 834

24 947 959

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15

15 580 038

16 597 317

Leverantörsskulder

145 697

190 637

Skatteskulder

11 673

14 768

Övriga skulder

16

14 752

1 180

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

817 097

730 379

Summa kortfristiga skulder

16 569 257

17 534 281

Summa eget kapital och skulder

175 669 597

178 180 438

Kassaflödesanalys

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-881 878	-577 044
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	2 085 739	2 085 739
Erhållen ränta	6 548	5 499
Erlagd ränta	-296 362	-356 082
	914 047	1 158 112
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	124 211	-226 489
Ökning/minskning kortfristiga skulder	52 255	-248 567

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 090 513

683 056

Investeringsverksamheten

Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-1 391 404	-579 823
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-36 371

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 391 404

-616 194

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

0

Årets kassaflöde

-300 891

66 862

Likvida medel vid årets början

2 253 409

2 186 547

Likvida medel vid årets slut

1 952 518

2 253 409

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

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 nyttjandegrad.

Förvärvad tomträtt redovisas i enlighet med FAR RedR 1 som en immateriell anläggningstillgång.

Avskrivningstiden har bedömts till byggnadens avskrivningsperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2109
Tomträtt	100 år	t.o.m. år 2109
El-laddstolpar 2019	3 år	t.o.m. år 2021
Elarmaturer	3 år	t.o.m. år 2021
Taggar/Fjärrkontroller	3 år	t.o.m. år 2021
El-laddstolpar 2020	3 år	t.o.m. år 2022
Belysning	10 år	t.o.m. år 2029
Inventarier (Låssystem/Skyddsstaket)	10 år	t.o.m. år 2022/år 2023
Inventarier (Elarmaturer garage/Taggar)	3 år	t.o.m. år 2021

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

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.

Förhandling fortsätter mellan föreningens juridiska ombud och JM angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader med målsättning att beslut om fasadrenovering

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

Föreningen har för 2021 tecknat följande avtal med entreprenörer:

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Renew Service AB	1/1-31/12 2022
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	maj-okt 2022
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2022
Snöröjning	Triennium Stockholm AB	nov 2021-apr 2022
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2021-apr 2022
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2022
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tills vidare, ett år i taget
Sophantering	Stockholms stads tekniska Förvaltning	tills vidare
Källsortering	SUEZ	tills vidare
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi	tills vidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2020-30/6 2023
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tills vidare
Drift/underhåll bergvärmeanlägg.	Lafour	6/12 2019- tills vidare
Periodisk läckagekontroll	Lafour	21/9 2017 - till vidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2021-11/12 2022
Porttelefon och skalskydd	Safeteam	tills vidare
Tripleplay (bredband,telefoni o TV)	Telia	8/6 2020 - 8/6 2025

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 173 192	4 173 192
Hyror parkering	297 942	308 400
Övriga hyresintäkter	16 950	1 200
Övrig momspliktig intäkt	2 738	0
Övriga intäkter	4 807	8 375
Återförda reserveringar	-136 389	0
Brutto	4 359 240	4 491 167
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-347 766
Hyresförluster vakanser parkering	-800	-2 410
Övriga vakanser hyresförluster	-1 181	0
Summa nettoomsättning	4 357 259	4 140 991

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	461 408	336 382
Reparationer, löpande underhåll	384 417	379 772
Elavgifter	361 151	353 385
Uppvärmning	183 340	138 626
Vatten och avlopp	130 400	125 471
Renhållning	111 834	133 778
Försäkringar	114 498	106 017
Tomträttsavgäld	353 600	353 600
Avgift till gemensamhetsanläggning	120 883	90 922
Kabel-TV/Internet	191 096	211 636
Övriga fastighetskostnader	7 851	40 031
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	136 538	134 078
Summa driftskostnader	2 557 016	2 403 698

Not 5 Periodiskt underhåll

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Stamspolning	0	71 875
Summa periodiskt underhåll	0	71 875

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	20 412	14 166
Kontorsmaterial	316	2 216
Kommunikation	13 520	14 793
Porto	0	990
Revision	18 500	14 500
Föreningsmöten	10 752	7 099
Ekonomisk och administrativ förvaltning	107 460	103 140
Övriga förvaltningskostnader	20 089	12 797
Konsultarvoden	239 182	51 556
Övriga externa tjänster	2 100	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 034	5 184
Summa övriga externa kostnader	<u>437 365</u>	<u>226 441</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	142 800	141 900
Sociala kostnader	16 217	1 089
Summa arvoden, personalkostnader	<u>159 017</u>	<u>142 989</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 962	2 284
Övriga ränteintäkter	2 586	3 215
Summa finansiella intäkter	<u>6 548</u>	<u>5 499</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Tomträtt

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
Utgående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
Ingående avskrivningar	-3 224 212	-2 729 203
- Årets avskrivningar	-495 009	-495 009
Utgående avskrivningar	-3 719 221	-3 224 212
Utgående uppskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>43 560 779</u>	<u>44 055 788</u>

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 192 938	141 840 000
Omklassificering	0	352 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 192 938	142 192 938
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 948 875	-9 442 498
Årets avskrivningar	-1 506 377	-1 506 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 455 252	-10 948 875
Utgående planenligt värde	<u>129 737 686</u>	<u>131 244 063</u>

Mark

Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>129 737 686</u>	<u>131 244 063</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 690 000	83 690 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
	<u>120 690 000</u>	<u>120 690 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	1 690 000	1 690 000
	<u>120 690 000</u>	<u>120 690 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	475 725	439 354
Årets anskaffningar	0	36 371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 725	475 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-340 098	-255 745
Årets avskrivningar	-84 353	-84 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-424 451	-340 098
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>51 274</u>	<u>135 627</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	14	14
Övriga fordringar (ofakturerat GA)	119 028	49 454
Övriga fordringar	3 962	209 990
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>123 004</u>	<u>259 458</u>

Not 13 Kassa och Bank

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Handelsbanken Vällingby	19 015	3 365
SBAB	317 366	1 064 887
Summa Kassa och Bank	<u>336 381</u>	<u>1 068 252</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	0,79	2024-08-15	8 425 974
Stadshypotek	0,57	2025-09-01	8 016 473
SBAB	0,25	2022-08-25	7 189 440
SBAB	1,02	2023-12-06	8 567 831
SBAB	0,56	2022-08-09	7 954 154
Summa skulder till kreditinstitut			40 153 872
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-641 404
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-14 938 634
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			24 573 834
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			36 946 852

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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	47 000 000	47 000 000

Not 16 Övriga skulder

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	3 762	0
Skulder till MBF	10 990	1 180
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>14 752</u>	<u>1 180</u>

Stockholm ____-____-____

William Larson
Ordförande

Sven Skogwik
Ledamot

Ulf Söderqvist
Ledamot

Per Swartling
Ledamot

Grazyna Wilkos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____-____-____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

WILLIAM LARSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-26 16:32:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: WILLIAM LARSSON

Datum

William Larson
wille.larson@telia.com

Leveranskanal: E-post

SVEN SKOGWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-26 21:05:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN SKOGWIK

Datum

Sven Skogwik
sven@skogwik.se

Leveranskanal: E-post

GRAZYNA WILKOS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 06:40:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GRAZYNA WILKOS

Datum

Grazyna Wilkos
grazyna.wilkos@folksam.se

Leveranskanal: E-post

PER SWARTLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 09:53:17 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER SWARTLING

Datum

Per Swartling
pg.swartling@gmail.com

Leveranskanal: E-post

ULF SÖDERQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 10:25:38 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF SÖDERQVIST

Datum

Ulf Söderqvist
soderqvist.ulf@telia.com

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 20:10:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström
johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2021 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 dag som framgår av vår elektroniska signering
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Alternativ för elektronisk sign

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-04-27 20:08:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

johan.tingstroem@pwc.com

Leveranskanal: E-post

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse för Gemensamhetsanläggning (GA)

Under fastigheterna finns ett gemensamt garage för såväl vår egen förening som för grannföreningarna Brf Norrskenet och AB Stockholmshem. 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 gångtor. Anläggningen förvaltas från den 1 juni 2017 genom delägarförvaltning. I beslutsgruppen för delägarförvaltningen är samtliga parter representerade. Beslutsgruppen handlägger frågor gällande utförande och drift av GA. Under året har beslutsgruppen träffats vid fyra tillfällen.

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 inkl. uppsägningar samt kontrakt för parkeringsplatser inkl. uppsägningar. Dessa frågor hanteras av vardera part. 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 ½ prisbasbelopp per år fördelat enligt GA-överenskommelsen.

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.

Under 2018 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- Utbyte av befintligt skalskydd med nycklar har ersatts med Aptus nyckelbrickor och fjärrsändare.
- All belysningsarmatur har bytts ut i syfte att förbättra ljuset i garaget samt att minska energikostnaden då de nya armaturerna är av LED-typ. Samtidigt byttes detektorer för att tända belysning från ljuddetektorer till rörelsedetektorer, vilket innebär att nu släcks belysningen när ingen vistas i garaget.
- Garageporten har genomgått en total renovering efter att den blivit svårt skadad i samband med inbrott i garaget.
- Genom bidrag från Naturvårdsverket och deras program Klimatklivet har GA-föreningen erhållit bidrag på 50 procent av kostnaden i samband med att vi installerat 3 st laddstolpar med 6 laddplatser. Leverantör är Vattenfall InCharge.
- GA styrelsen beslutade också att för att motverka flera skador och inbrott montera 2 st videokameror i garaget. Dessa ligger online och bilderna sparas på server hos Safeteam.
- Under året har åtgärder vidtagits för att reparera portar och lås efter skadegörelse. En ombyggnad av den yttre låsstolpen har gjorts, genomgång och justering av fläktsystemet i garaget, uppsättning av farthinder. 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.

Under 2019 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- En hel del reparationsarbeten har gjorts i garaget. Samtliga pelare har slipats och målats om.
- Ett 80-tal trasiga isolerplattor har bytts ut. Även skadade väggar har åtgärdats.
- På grund av upptäckt läckage kring rökluckorna under Stockholms Hems fastighet har arbete påbörjats för att åtgärda fuktskadorna. Arbetet kommer att avslutas i början av 2020.

Under 2020 har

- Ytterligare 12 laddstolpar installerats och delfinansierats via Naturvårdsverkets Klimatklivet. Detta arbete utfördes efter semesterperioden. I garaget finns nu 18 laddstolpar installerade. Vid årsskiftet 2021/2022 är 11 platser uthyrda

Under 2021 har GA-föreningen haft 5 möten.

Under 2022 kommer arbete att genomföras i garaget för att få en fungerande nödbelysning.

GA-föreningen har för 2022 tecknat följande avtal med entreprenörer

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Skötsel och städning av garage	Aimo Park Sweden AB (Q-park Sverige AB)	1/1 - 31/12 2022
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2022
Skalskydd Aptus system	Safeteam	1/1 - 31/12 2022
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2022
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Stockholmshem	
Kameraövervakning	Safeteam	1/1 - 31/12 2022
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tills vidare, ett år i taget
Leverans av fjärrvärme	Brf Midnattssolen	tills vidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2020 - 30/6 2023
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Administration	Brf Midnattssolen	tills vidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2021 uppgår till 516 611 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem	148 795 kr
Brf Norrskenet	246 933 kr
Brf Midnattssolen	120 883 kr

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	516 611	544 478
Summa rörelseintäkter		516 611	544 478
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-474 811	-352 193
Övriga externa kostnader	3	-19 758	-170 243
Arvoden och personalkostnader	4	-22 042	-22 042
Summa rörelsekostnader		-516 611	-544 478
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyror parkering	15 400	9 800
Uppvärmningsavgifter	147 230	111 965
Övriga intäkter	353 981	422 713
Brutto	516 611	544 478
Summa nettoomsättning	<u>516 611</u>	<u>544 478</u>

Not 2 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Fastighetsskötsel	21 714	20 628
Reparationer, löpande underhåll	124 800	56 325
Elavgifter	128 770	114 849
Uppvärmning	147 230	111 965
Försäkringar	52 297	48 426
Summa driftskostnader	<u>474 811</u>	<u>352 193</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	158 135
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	1 758	1 608
Övriga externa tjänster	<u>18 000</u>	<u>10 500</u>
Summa övriga externa kostnader	19 758	170 243

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Arvode övrigt	20 000	20 000
Sociala kostnader (adm avg - tillsammans med not 3)	<u>2 042</u>	<u>2 042</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>22 042</u>	<u>22 042</u>