



Brf Midnattssolen

Org.nr 769619-0052

ÅRSREDOVISNING

för

Räkenskapsåret 2022

Brf Midnattssolen
Org nr 769619-0052

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen för Brf Midnattssolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 tom 31 december 2022, vilket är föreningens femtonde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	13
- balansräkning	14
- kassaflödesanalys	16
- tilläggsupplysningar	17

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 2022-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

	Vald till stämman	
Karin Larsson	Ordförande	2023
Sven Skogwik	Ledamot	2023
Ulf Söderqvist	Ledamot	2023
Per Swartling	Ledamot	2023
Grazyna Wilkos	Ledamot	2023
William Larson	Suppleant	2023
Björn Christensen	Suppleant	2023
Ewa Jurasz	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 15 (11) 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 5 prisbasbelopp (48 300 kr) vilket blir 241 500 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 jämföras 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. 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 tomt

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 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 Stockholmshem). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkering samt kör- och gångtytor. 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

Verksamhet

Fastighetsskötsel och fastighetsjour
Trädgårdsskötsel
Trappstädning
Snöröjning
Snöröjning
Snöskottning av yttertak
Hisservice
Hissbesiktning
VLS Servertjänst
Sopphantering

Entreprenör

Renew Service AB
Veterankraft
KEAB Gruppen AB
Triennium AB
Markservice Sthlm AB
DB Tak
ALT Hiss Stockholm AB
Kiwa Inspecta AB
Safeteam
Stockholms stads tekniska
Förvaltning
ProZero Recycling AB
Stockholm Exergi
Vattenfall
Fortum
Ellevio
KTC
Lafour
Lafour
Svensk Brandskyddsplanering
Folkfilter
Safeteam
Telia

Avtalstid

1/1-31/12 2022
jan-dec- 2022
1/1-31/12 2022
nov 2021-apr 2022
nov 2022-apr 2023
nov 2022-apr 2023
1/1-31/12 2022
tills vidare, ett år i taget
21/10 2013 - tills vidare
tills vidare
tills vidare
tills vidare
1/7 2020-30/6 2022
1/7 2022-30/6 2025
tills vidare
11/4 2017 - tills vidare
1/1 - 31/12 2022
21/9 2020 - tills vidare
tills vidare
16/9 2017 - tills vidare
tills vidare
8/6 2020 - 8/6 2025

Källsortering

Leverans av fjärrvärme
Leverans av el energi
Leverans av el energi
Leverans av el nätavtal koncession
Övervakning av bergvärmeanl
Drift/underhåll av bergvärmeanl
Periodisk läckagekontroll
Brandskyddskontroll
Byte av luftfilter
Porttelefon och skalskydd
Tripleplay (bredband, telefoni o TV)

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 innebärande administration av uthyrning, köphantering 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 15.

Under året har föreningen totalt amorterat 641 404 kronor i enlighet med fastställd serieplan.

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 beslutade 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 har reviderats under 2022.

Årsavgifter

För 2022 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 3 % för att möta kostnadsökningar. För åren 2020-2021 höjdes inte årsavgifterna på grund av föreningens goda ekonomi. För 2023 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 % på grund av rådande ekonomiskt omvärldsläge.

Avgifterna för garage- och biluppställningsplatser under 2020, 2021 och 2022 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 2023.

Nyckeltal

SBAB har under 2022 tagit fram nyckeltal avseende jämförelse av vår förening med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet för 2022. 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	667 kr/m ²	761 kr/m ²
Driftskostnader	504 kr/m ²	514 kr/m ²
Belåningsgrad	6 316 kr/m ²	8 005 kr/m ²
Kassa	312 kr/m ²	556 kr/m ²
Sparande	146 kr/m ²	196 kr/m ²

Nyckeltalen baseras på information i årsredovisningar per 2021-12-31.

Nyckeltalsdefinitioner:

Årsavgift - Föreningens årsavgifter per kvadratmeter.

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. Vad gäller övriga kostnader (fastighetsskatt, försäkringar, kabel/TV, tomträttsavgäld, förvaltningsarvode m.m.) är våra kostnader jämförbara med jämförande föreningar. Våra rörelsekostnader exklusive amorteringar är 504 kr/m² och för jämförande föreningar är den 570 kr/m². Våra kostnader för avskrivningar är 333 kr/m² jämfört med 207 kr/m² för jämförande föreningar.

Vi kan konstatera att vi, vid jämförelse med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingby-området, ligger 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 marknadspris. Vår förenings prisnivå är 41 300 kr/m² och liknande föreningars prisnivå ligger på 36 500 kr/m². Prisenivån för lägenhetsförsäljningar i vår förening ligger således 13 % högre. För 2022 uppgår prisnivån till 38 656 kr/m² baserat på gjorda försäljningar inom vår förening under 2022.

Fastighetens energianvändning

Föreningen värmer upp fastigheterna genom användande av fjärrvärme och mark-/bergvärme-pump (el). Vår energiprestanda uppgår till 53 kWh/m²/år. Krav vid nybyggnad är 50 kWh/m²/år. Vår energiklass är D.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta verksamhetsår har varit det tolfte 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 30 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.

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.

Byte av regelverk för upprättande av årsredovisning

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3 för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden. Se not 1.

Fastighetsförvaltning

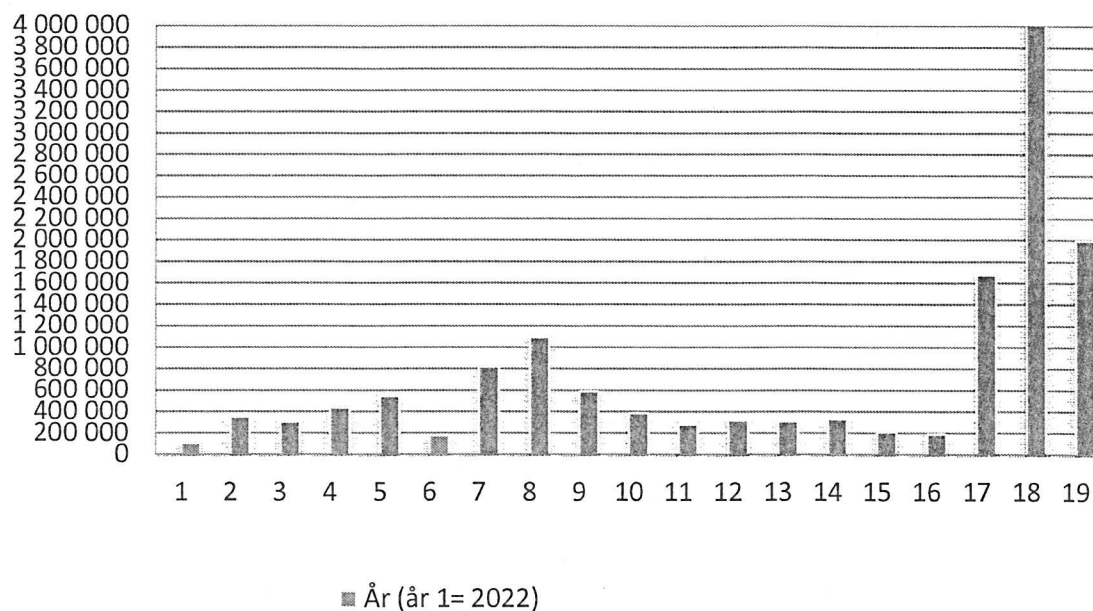
Då garantitiden från JM löpt ut (2019) gjordes en första besiktning av fastigheterna i aug-okt 2017 för att undersöka eventuella fuktskador. En fördjupad besiktning av fastigheterna skedde under 2018. Under 2021 - 2022 har ett intensivt arbete pågått med anledning av förekommande fuktskador på fastigheternas 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. Vi har också haft samarbete med vår grannförening Norrskenet om detta. Förhandlingarna har slutförts under 2022. I januari 2023 kommer extra stämma att hållas då medlemmarna ska godkänna eller förkasta ingången överenskommelse med JM om åtgärder.

Den översyn och genomgång av vår bergvärmeanläggning, som gjordes under 2017, har resulterat 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 togs

underlag fram för att förändra vår anläggning och uppnå bättre driftsekonomi. Under 2022 har varmvattenbehållarna bytts ut i panncentralen.

Styrelsen upprättade under 2014 en underhållsplan för vår fastighet för kommande år till och med 2045. Underhållsplanen har uppdaterats under 2022. Beräknade kostnader för underhållet varierar över åren. Av diagrammet nedan framgår hur underhållskostnaderna fördelar sig över åren (år 1 = 2022 och år 19 = 2040).

Investeringsbudget



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 året har Telia bytt ut samtliga TV-boxar till lägenheterna.

Nödbelysningen i garaget justerades i början av 2022. Led-lampor har installerats i belysningsarmaturen.

Genom de åtgärder styrelsen vidtagit under senare år genom att bl.a. byta till led-lampor i samtliga armaturer har förbrukningen av el kunnat reduceras med 40 Mwh vid jämförelse med 2021 (värde 2021 = 851 Mwh och värde 2022 = 811 Mwh).

Föreningen har tecknat snöröjningsavtal med Markservice Stockholm AB för vintersäsongen 2022-2023.

Genomgång av vårt ventilationssystem (OVK) gjordes under våren (veckorna 11-12). Vid genomgången konstaterades vissa brister, vilka åtgärdades under senhösten.

En uppgradering har gjorts i cykelförrådet Räckstavägen. Nytt cykelställ har installerats för att tillgodose det ökade behovet av uppställning av cyklar.

Vi har anlitat Veterankraft för löpande arbeten i våra planteringar. Även under 2022 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 kärnen i soprummen har totalrengjorts i enlighet med upprättat avtal med Renew Service AB om fastighetsförvaltning. Vid två tillfällen under året (vår och höst) har containrar ställts på gården för att ge medlemmarna möjlighet att kasta grovsopor.

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

De kameror, som tidigare installerats i både soprum och källartrappsutrymme i Multrågatan 5 har resulterat i mindre sanitära olägenheter.

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.

Samtliga elmätare, såväl föreningens gemensamma som lägenheternas, har under året bytts ut av Ellevio.

Föreningen har tecknat nytt elavtal med Fortum för tiden 1/7 2022 - 30/9 2025 .

För att underlätta för SOS-alarm att få tillgång till trapphusen dygnet runt har möjlighet skapats för dem att komma in i samtliga portar.

Stockholms stad håller på att skapa "nyckelfri hemtjänst". Överenskommelse har skett med Stockholms stad om installation på samtliga portar. Stockholms stad står för både installationskostnader och underhållskostnader.

Samlings- och övernattningslokal

Föreningens lokal med samlings- och övernattningsrum kan hyras av alla medlemmar. Totalt har övernattningsrummet under året varit uthyrt i 64 (30) dygn och enbart lokalen vid 10 (4) 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 innegården. Fortfarande finns det personer som tror att rökförbudet inte gäller utomhus.

För att försköna utomhusmiljön har även under 2022 nya vårlökar planterats.

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

En översyn har under året gjorts av trädgårdsmöblerna. På grund av slitage har en del möbler målats om.

Då det konstaterats att föreningens Facebook-grupp används i en mycket begränsad skala de senaste åren har styrelsen beslutat att stänga ned den som informationskanal. Fortsättningsvis kommer föreningsinformation att kommuniceras enbart via info-blad och föreningens hemsida.

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. Styrelsen för Norrskenet har även fått låna vår lokal för sina styrelsemöten under deras renovering av fasader.

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 innegården
 - 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 Räckstavägen har djuprengjorts
- "Slukhål" utanför soprummet Räckstavägen 23 har åtgärdats
- Trädgårdsmöblerna har renoverats
- Sargarna till boulebanan på innegården 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 innegården vid två tillfällen per år)
- Utbyggnad av antalet laddplatser i det gemensamma garaget (totalt 18 st)
- Tak över del av pergolan på innegården för skydd mot regn och sol

2021

- Filterbyte har skett i samtliga lägenheter i föreningen
- Mindre ombyggnad av innergården för att förhindra vattensamling har gjorts
- Utökad belysning till led-lampor är slutfört i hela fastigheten
- Byte av all belysning till led-lampor är slutfört i hela fastigheten
- Upptäckt läckage i panncentralen har åtgärdats

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 120 (123) medlemmar. Under året har 13 (15) medlemmar tillträtt samt 16 (14) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 10 (12) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 2 (1) lägenheter under en del av året upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 635 610	4 357 259	4 140 991	4 502 525
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 658 758	-1 171 692	-927 627	-744 129
Soliditet	%	76,30	76,60	76,20	75,90
Likviditet	%	118	142	174	141
Resultat exkl. avskrivningar	kr	620 722	914 047	1 158 112	1 294 191
Bokfört värde på fastigheten per kvm lghyta (inkl fastighetstillbehör)	kr	27 232	27 709	28 043	28 370
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	687	667	667	667
Skuldsättning per kvm	kr	5 454	5 542	5 734	5 814
Energikostnad per kvm	kr	99	93	85	93
Räntekänslighet	%	9,2	9,6	10,0	10,1
Sparande per kvm	kr	160	126	170	204
Låneskuld per totala kvm	kr	6 316	6 418	6 641	6 734
Genomsnittlig skuldränta	%	0,95	0,74	0,86	1,08
Fastighetens belåningsgrad	%	23,19	23,16	23,68	23,73
Årets avskrivning	%	1,71	1,06	1,04	1,04
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	48	53	40	41
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

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	1 488 584	-7 986 386	-1 171 692
Reservering till yttre fond			469 200	-469 200	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 171 692	1 171 692
Årets resultat					-2 658 758
Belopp vid årets utgång	72 186 000	70 010 000	1 957 784	-9 627 279	-2 658 758

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-9 627 279
Årets resultat	-2 658 758
	-12 286 037

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	531 700
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-537 283
I ny räkning balanseras	-12 280 454
	-12 286 037

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-2 658 758
Dispositioner	5 583

Årets resultat efter dispositioner	-2 653 175
------------------------------------	------------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 952 201
---	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

1, 2

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

4 635 610

4 357 259

Övriga rörelseintäkter

22 073

0

Summa rörelseintäkter

4 657 683

4 357 259

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-2 597 165

-2 557 016

Periodiskt underhåll

5

-537 283

0

Övriga externa kostnader

6

-263 367

-437 365

Arvoden och personalkostnader

7

-268 724

-159 017

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-3 279 480

-2 085 739

Summa rörelsekostnader

-6 946 019

-5 239 137

Rörelseresultat

-2 288 336

-881 878

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

6 718

6 548

Räntekostnader

-377 140

-296 362

Summa finansiella poster

-370 422

-289 814

Resultat efter finansiella poster

-2 658 758

-1 171 692

Årets resultat

-2 658 758

-1 171 692

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-2 658 758

-1 171 692

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

537 283

0

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-531 700

-469 200

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-2 653 175

-1 640 892

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Tomträtt

9

0

43 560 779

Summa immateriella anläggningstillgångar

0

43 560 779

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

170 062 922

129 737 686

Inventarier, verktyg och installationer

11

7 337

51 274

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

296 002

0

Summa materiella anläggningstillgångar

170 366 261

129 788 960

Summa anläggningstillgångar

170 366 261

173 349 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

13

989

3 324

Övriga fordringar

99 986

123 004

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

246 641

241 012

Klientmedel i SHB

1 701 713

1 616 136

Summa kortfristiga fordringar

2 049 329

1 983 476

Kassa och bank

Kassa och Bank

14

356 131

336 382

Summa kassa och bank

356 131

336 382

Summa omsättningstillgångar

2 405 460

2 319 858

Summa tillgångar

172 771 721

175 669 597

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

72 186 000

72 186 000

Upplåtelseavgifter

70 010 000

70 010 000

Fond för yttre underhåll

1 957 784

1 488 584

Summa bundet eget kapital

144 153 784

143 684 584

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 627 279

-7 986 386

Årets resultat

-2 658 758

-1 171 692

Summa fritt eget kapital

-12 286 037

-9 158 078

Summa eget kapital

131 867 747

134 526 506

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16

23 374 809

24 573 834

Summa långfristiga skulder

23 374 809

24 573 834

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16

16 137 659

15 580 038

Leverantörsskulder

166 272

145 697

Skatteskulder

9 952

11 673

Övriga skulder

17

4 267

14 752

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 211 015

817 097

Summa kortfristiga skulder

17 529 165

16 569 257

Summa eget kapital och skulder

172 771 721

175 669 597

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
--	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-2 288 336	-881 878
-----------------	------------	----------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 279 480	2 085 739
---------------	-----------	-----------

Erhållen ränta	6 718	6 548
Erlagd ränta	-377 140	-296 362

	<u>620 722</u>	<u>914 047</u>
Ökning/minskning kundfordringar	2 335	1 125
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	17 389	123 086
Ökning/minskning leverantörsskulder	20 575	-44 940
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	381 711	97 195

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 042 732	1 090 513
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investering i materiella anläggningstillgångar	-296 002	0
--	----------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-296 002	0
---	-----------------	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-641 404	-1 391 404
---------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-641 404	-1 391 404
--	-----------------	-------------------

Årets kassaflöde	105 326	-300 891
Likvida medel vid årets början	1 952 518	2 253 409

Likvida medel vid årets slut	<u>2 057 843</u>	<u>1 952 518</u>
-------------------------------------	-------------------------	-------------------------

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2022 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,71 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

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.

Överenskommelse mellan föreningen och JM/Seniorgården har träffats under 2022 angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader under förutsättning av medlemmarna vid extra stämma godkänner överenskommelsen. Informationsträffar för medlemmar inför beslut ska genomföras i januari 2023. Extra stämma ska genomföras i slutet av januari 2023 för beslut om godkännande eller avslag av gjord överenskommelse.

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

Föreningen har för 2023 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	Markservice Sthlm AB	nov 2022-apr 2023
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2022-apr 2023
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2023
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tills vidare, ett år i taget
Sophantering	Stockholms stads tekniska	
	Förvaltning	tills vidare
Källsortering	ProZero Recycling AB	tills vidare
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi	tills vidare
Leverans av el energi	Fortum	1/7 2022 - 30/9 2025
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 2022-11/12 2023
Porttelefon och skalskydd	Safeteam	tills vidare
Tripleplay (bredband,telefoni o TV)	Telia	8/6 2020 - 8/6 2025

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 298 436	4 173 192
Hyror parkering	307 611	297 942
Övriga hyresintäkter	14 700	16 950
Övrig momspliktig intäkt	9 784	2 738
Övriga intäkter	5 779	4 807
Återförda reserveringar	0	-136 389
Brutto	4 636 310	4 359 240
Hyresförluster vakanser parkering	0	-800
Övriga vakanser hyresförluster	-700	-1 181
Summa nettoomsättning	4 635 610	4 357 259

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	422 554	461 408
Reparationer, löpande underhåll	344 787	384 417
Elavgifter	384 405	361 151
Uppvärmning	194 650	183 340
Vatten och avlopp	140 514	130 400
Renhållning	116 293	111 834
Försäkringar	122 330	114 498
Tomträttsavgäld	353 600	353 600
Avgift till gemensamhetsanläggning	146 469	120 883
Kabel-TV/Internet	196 724	191 096
Övriga fastighetskostnader	29 701	7 851
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	145 138	136 538
Summa driftskostnader	2 597 165	2 557 016

Not 5 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	279 979	0
Cykelställ	64 975	0
Undercentral (åtgärder)	192 329	0
Summa periodiskt underhåll	537 283	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 160	20 412
Kontorsmaterial	0	316
Kommunikation	26 650	13 520
Porto	910	0
Revision	19 500	18 500
Föreningsmöten	12 794	10 752
Ekonomisk och administrativ förvaltning	113 120	107 460
Övriga förvaltningskostnader	32 295	20 089
Konsultarvoden	41 514	239 182
Övriga externa tjänster	5 263	2 100
Medlems- och föreningsavgifter	5 162	5 034
Summa övriga externa kostnader	263 368	437 365

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	241 500	142 800
Sociala kostnader	27 224	16 217
Summa arvoden, personalkostnader	268 724	159 017

Not 8 Finansiella intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 391	3 962
Övriga ränteintäkter	2 327	2 586
Summa finansiella intäkter	6 718	6 548

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Tomträtt

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
- Omklassificeringar Tomträtt	-47 280 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	47 280 000
Ingående avskrivningar	-3 719 221	-3 224 212
- Omklassificeringar Tomträtt	4 214 230	0
- Årets avskrivningar	-495 009	-495 009
Utgående avskrivningar	0	-3 719 221
Utgående uppskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	0	43 560 779

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 192 938	142 192 938
Omklassificering Tomträtt	47 280 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 472 938	142 192 938
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 455 252	-10 948 875
Årets avskrivningar	-2 740 534	-1 506 377
Avskrivning omklassificering Tomträtt	-4 214 230	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 410 016	-12 455 252
Utgående planenligt värde	170 062 922	129 737 686
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	170 062 922	129 737 686

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 058 000	83 690 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	37 000 000
	<u>167 058 000</u>	<u>120 690 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	165 000 000	119 000 000
Lokaler	2 058 000	1 690 000
	<u>167 058 000</u>	<u>120 690 000</u>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	475 725	475 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 725	475 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-424 451	-340 098
Årets avskrivningar	-43 937	-84 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-468 388	-424 451
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>7 337</u>	<u>51 274</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp fasad	296 002	0
Utgående anskaffningsvärden	296 002	0
Redovisat värde	<u>296 002</u>	<u>0</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	17	14
Övriga fordringar (ofakturerat GA)	94 802	119 028
Övriga fordringar	5 167	3 962
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>99 986</u>	<u>123 004</u>

Not 14 Kassa och Bank

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Handelsbanken Vällingby	36 646	19 015
SBAB	319 484	317 366
Summa Kassa och Bank	<u>356 130</u>	<u>336 381</u>

Not 15 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	2024-08-14	8 253 134
Stadshypotek	0,57	2025-08-31	7 844 997
SBAB	2,97	90-dgr rörligt	7 151 060
SBAB	1,02	2023-12-05	8 475 703
SBAB	3,00	2024-07-08	7 787 574
Summa skulder till kreditinstitut			39 512 468
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			-15 496 255
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 374 809
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			36 305 448

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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>

Not 17 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 267	3 762
Skulder till MBF	0	10 990
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>4 267</u>	<u>14 752</u>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Karin Larsson
Ordförande

Sven Skogwik
Ledamot

Ulf Söderqvist
Ledamot

Per Swartling
Ledamot

Grazyna Wilkos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

KARIN LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-29 21:22:09 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Larsson

Datum

Karin Larsson

Leveranskanal: E-post

PER SWARTLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-30 05:01:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER SWARTLING

Datum

Per Swartling

Leveranskanal: E-post

ULF SÖDERQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-30 06:10:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF SÖDERQVIST

Datum

Ulf Söderqvist

Leveranskanal: E-post

GRAZYNA WILKOS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-30 13:30:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: GRAZYNA WILKOS

Datum

Grazyna Wilkos

Leveranskanal: E-post

SVEN SKOGWIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-30 14:31:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN SKOGWIK

Datum

Sven Skogwik

Leveranskanal: E-post

JOHAN TINGSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-01 08:46:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

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 2022.

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 2022 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2022 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, medelförvaltningen 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 signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-01 08:45:37 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Datum

Johan Tingström

Director

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 gångytor. 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. Kameraövervakning vid entré och infart har installerats.

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

- Löpande underhåll i garaget genomförts.

Under 2022 har

- Arbete genomförts för att få en fungerande nödbelysning.
- Montage skett av klämskydd mellan garageport och vägg.

Under 2022 har GA-föreningen haft 4 möten.

GA-föreningen har för 2023 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 2023
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2023
Skalskydd Aptus system	Safeteam	1/1 - 31/12 2023
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2023
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Stockholmshem	Tills vidare
Kameraövervakning	Safeteam	1/1 - 31/12 2023
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tills vidare, ett år i taget
Leverans av fjärrvärme	Brf Midnattssolen	tills vidare
Leverans av el energi	Fortum	1/7 2022 - 30/9 2025
Leverans av el nättavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Administration	Brf Midnattssolen	tills vidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2022 uppgår till 627 853 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem	182 168 kr
Brf Norrskenet	299 217 kr
Brf Midnattssolen	146 469 kr

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	627 853	516 611
Summa rörelseintäkter		627 853	516 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-445 078	-474 811
Övriga externa kostnader	3	-160 733	-19 758
Arvoden och personalkostnader	4	-22 042	-22 042
Summa rörelsekostnader		-627 853	-516 611
<i>Rörelseresultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyror parkering	35 700	15 400
Uppvärmningsavgifter	104 873	147 230
Övriga intäkter	487 280	353 981
Brutto	627 853	516 611
Summa nettoomsättning	627 853	516 611

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	20 628	21 714
Reparationer, löpande underhåll	86 551	124 800
Elavgifter	179 947	128 770
Uppvärmning	104 873	147 230
Försäkringar	53 079	52 297
Summa driftskostnader	445 078	474 811

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	140 625	0
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	2 108	1 758
Övriga externa tjänster	18 000	18 000
Summa övriga externa kostnader	160 733	19 758

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Arvode övrigt	20 000	20 000
Sociala kostnader (adm avg - tillsammans med not 3)	2 042	2 042
Summa arvoden, personalkostnader	22 042	22 042