

Brf Midsommarhöjden

Org.nr: 769600-6936

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Midsommarhöjden, organisationsnummer 769600-6936, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-15 hos Bolagsverket. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Leif Arvered
Ledamot	Cecilia Nilarp
Ledamot	Lena Lacke
Ledamot	Erik Ramberg
Suppleant	Eva-Karin Svensson

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Extern	Carina Toresson
	Toresson Revision AB

Ralf Toreson blev vald som revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mattias Lindberg och Rikard Berglund

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TUSCHPENNAN 1	1996	Stockholm
MIDSOMMARKRANSEN 1:20	1996	Stockholm

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	8	393.5
3 rok	18	1 386.5
Summa	26	1 780
Totalt antal bostadslägenheter:		26
Totalyta (m²):		1 780

Garage och P-platser

	Antal platser
	28

Fastlagsvägen 14 st, Pilgrimsvägen 14 st

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomiskförvaltning	Delagott
Städning	Mickes fönsterputs och städ
Kabel-TV	Comhem
Tomträtt	Stockholm Stad
Vatten	Stockholm Vatten
Uppvärmning	Stockholm Exergi
El	Ellevio/Jämtkraft
Tillsyn	Cura Center AB
Hiss	Kone AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ny ekonomisk förvaltare är Delagott AB (Tog över from 1 april 2020)
- Styrelsen har utrett behovet av förändrad avfallshantering. och ett informationsmöte har genomförts för medlemmar angående förändrad avfallshantering. Förändringarna har genomförts med bl a rivning av sopkarusell, utflyttning av sopkärnen mm.
- Radonmätning genomförd. Alla lägenheter utom en visade godkända värden.
- Soprummet målat och ombyggt, av några medlemmar i föreningen, till cykelrum för de som cyklar frekvent/pendlar.
- Nya Sopkärnshus är införskaffade och monterade
- Nytt parkeringsavtal tecknat med Hägerstens Församling
- Hyrona för parkeringsplatserna på både Fastlagsvägen och Pilgrimsvägen har höjts
- Grupp har bildats för att undersöka möjligheter med solceller
- Föreningsstämman 2020 hölls den 27 maj.
- Vi har genomfört två städdagar under året, maj och oktober.
- Vi har utrett problemen kring hissarna samt behovet av åtgärder och ågit in offerter avseende modernisering av hissar.
- Tvättstugan ommålad av några medlemmar i föreningen
- Comhem-avtalet uppsagt, påbörjat att ta in offerter från leverantörer inkl Comhem
- Styrelsen har reducerats med en ledamot då Cecilia Nilarp flyttat från föreningen
- Plåtdetaljer på taket har målats
- Styrelsen har delgivit medlemmarna 2 informationsblad
- inga andrahandsuthyrningar har beviljats
- Väggar och golv i Undercentralen har ommålats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Radonsanering påbörjad vid husets östra sida
- Ordningsreglerna har uppdaterat med några ändringar betr. bl avfallshanteringen mm.

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 3 bostadsrätter har överlåtit.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.

26 bostadsrätter

41 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 721	1 687	1 687
Årsavgifter, tkr	1 501	1 501	1 501
Resultat efter finansiella poster, tkr	138	221	1
Soliditet ¹ , %	49	48	47
Föreningen, kr			
Värmekostnad/kvm totalyta	124	134	139
Elkostnad/kvm totalyta	23	22	29
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	30	29
Bostadsrätten, kr			
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	844	844	844
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 644	5 659	5 751
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	77	80	110

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 218 660 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 026 000	1 640 000	1 481 365	560 789	221 255	9 929 409
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			130 200	-130 200		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-77 424	77 424		0
Balanseras i ny räkning				221 255	-221 255	0
Årets resultat					138 481	138 481
Belopp vid årets utgång	6 026 000	1 640 000	1 534 141	729 268	138 481	10 067 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	729 269
Årets resultat	138 481
Totalt	867 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	130 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-111 844
Balanseras i ny räkning	849 394
Totalt	867 750

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 720 764	1 687 114
Övriga rörelseintäkter	3	1 652	4 571
Summa Rörelseintäkter		1 722 416	1 691 685
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 061 122	-978 353
Administration och förvaltning	5	-106 886	-54 863
Personalkostnader	6	-28 068	-28 184
Avskrivningar		-250 452	-266 982
Summa Rörelsekostnader		-1 446 528	-1 328 382
RÖRELSERESULTAT		275 888	363 303
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 407	-142 065
Summa Finansiella poster		-137 407	-142 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		138 481	221 255
RESULTAT FÖRE SKATT		138 481	221 255
ÅRETS RESULTAT		138 481	221 255

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	19 431 010	19 678 330
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	3 132
Summa materiella anläggningstillgångar		19 431 010	19 681 462
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 433 810	19 684 262
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	6 251
Övriga fordringar	9	1	2 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	81 873	70 898
Summa kortfristiga fordringar		81 874	79 269
Kassa och bank			
Kassa och bank		932 448	783 861
Summa kassa och bank		932 448	783 861
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 014 322	863 130
SUMMA TILLGÅNGAR		20 448 132	20 547 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 666 000	7 666 000
Fond för yttre underhåll		1 534 141	1 481 365
Summa bundet eget kapital		9 200 141	9 147 365
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		729 269	559 086
Årets resultat		138 481	222 960
Summa fritt eget kapital		867 750	782 046
SUMMA EGET KAPITAL		10 067 891	9 929 411
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 536 795	10 072 760
Summa långfristiga skulder		5 536 795	10 072 760
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 508 635	191 330
Leverantörsskulder		103 851	135 559
Skatteskulder		762	1 482
Övriga skulder		25 200	28 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	204 998	187 980
Summa kortfristiga skulder		4 843 446	545 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 448 132	20 547 392

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år
Värmeanläggningar	20 år
Inventarier	Fullt avskriven

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 501 473	1 501 464
Hysesintäkter		
Lokaler	16 850	17 350
Garage och p-platser	202 440	168 300
	219 290	185 650
Totalt nettoomsättning	1 720 763	1 687 114

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	1 652	4 571
Totalt övriga rörelseintäkter	1 652	4 571

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	41 245	39 011
Uppvärmning	220 127	238 218
Vatten	57 216	52 697
Sophämtning	37 295	29 980
	355 883	359 906
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	3 538	10 586
Fastighetsstäd	52 331	49 956
Klottersanering	0	2 955
Trädgårdsskötsel	31 358	0
Snöröjning	0	9 714
Bevakningskostnader	37 500	28 125
Övriga köpta tjänster	83 217	54 736
	207 944	156 072
Distribuerade servicetjänster		
TV	89 979	89 216
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	27 663	25 562
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	35 808	35 802
Tomträttsavgälder	122 900	122 900
Arrendeavgifter	94 500	52 500
	280 871	236 764
Reparation		
Reparationer	14 601	58 971
Underhåll		
Underhåll	111 844	77 424
Totalt operativ drift och underhåll	1 061 122	978 353
Not 5. Administration och förvaltning	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	39 860	27 339
Revision		
Revisionsarvode	14 569	14 569
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	6 469	0
Bankkostnader	3 330	3 133
Övriga externa kostnader	42 658	9 822
	52 457	12 955
Totalt administration och förvaltning	106 886	54 863

Not 6. Personalkostnader	2020	2019
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	23 650	21 987
Sociala kostnader	4 418	6 197
	28 068	28 184
Totalt personalkostnader	28 068	28 184

Not 7. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	24 587 390	24 587 390
Utgående anskaffningsvärden	24 587 390	24 587 390
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 909 060	- 4 661 740
Årets avskrivningar	- 247 320	- 247 320
Utgående avskrivningar	-5 156 380	-4 909 060
Utgående redovisat värde	19 431 010	19 678 330
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	23 400 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
	43 400 000	43 400 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	139 817	139 817
Utgående anskaffningsvärden	139 817	139 817
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 136 685	- 117 023
Årets avskrivningar	- 3 132	- 19 662
Utgående avskrivningar	-139 817	-136 685
Utgående redovisat värde	0	3 132

Not 9. Övriga fordringar	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1	2 120
Summa	1	2 120

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 523	8 618
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 375	62 280
Förutbetald tomträttsavgäld	30 475	0
Förutbetald Com hem	22 500	0
Förutbetald förvaltning	10 000	0
Summa	81 873	70 898

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank	2023-11-24	0,740 %	2 786 900	2 896 220
Swedbank	2022-11-25	1,530 %	2 968 555	3 077 895
Swedbank	2021-08-25	1,260 %	4 289 975	4 289 975
Summa skulder till kreditinstitut			10 045 430	10 264 090
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 508 635	-191 330
			5 536 795	10 072 760

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad EL	5 679	0
Upplupen kostnad värme	27 811	0
Upplupen kostnad vatten	9 228	0
Upplupen kostnad sopor	1 772	0
Upplupna räntekostnader	14 901	17 035
Förutbetalda hyresintäkter	145 607	134 348
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	36 597
Summa	204 998	187 980

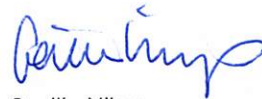
Not 13. Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 108 000	17 108 000
Summa:	17 108 000	17 108 000

Underskrifter

Stockholm den 20, 4 2021



Leif Arvered
Ordförande



Cecilia Nilarp
Ledamot



Lena Lacke
Ledamot



Erik Ramberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-04
Toresson Revision AB



Carina Toresson
Extern revisor

LL

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Midsommarhöjden, org.nr 769600-6936.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Midsommarhöjden för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om
huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara
väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan
förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare
fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Midsommarhöjden för räkenskapsåret 2020 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4/5 2021



Carina Toresson