



## **Brf Midnattssolen**

**Org.nr 769619-0052**

## **ÅRSREDOVISNING**

**för**

**Räkenskapsåret 2020**

**Brf Midnattssolen**  
**Org nr 769619-0052**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen för Brf Midnattssolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2020 tom 31 december 2020, vilket är föreningens trettonde 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. *SK*

*SK*

## 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 2020-06-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
William Larson	Ordförande	2021
Sven Skogwik	Ledamot	2021
Ulf Söderqvist	Ledamot	2021
Per Swartling	Ledamot	2022
Grazyna Wilkos	Ledamot	2022
Karin Larsson	Suppleant	2022
Björn Christensen	Suppleant	2022
Ewa Juraz	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 12 (10) protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

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

Föreningen reserverade 141 9000 kr i arvode till styrelsen.

#### Revisor

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

#### Valberedning

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

#### Föreningens stadgar

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

SE F

### Fastigheten

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 6 256 m<sup>2</sup>. Föreningens byggnadsyta uppgår till 7 900 m<sup>2</sup>. 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](http://www.brfmidnattssolen.se). Möjlighet finns också att nå styrelsen via mail till [styrelsen@brfmidnattssolen.se](mailto: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 tomträtt

Föreningen har den 24 mars 2009 förvärvat tomträtten till Räknestickan 2 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 10 juni 2009. Tomträttens areal är 4 653 m<sup>2</sup>. 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, markparkeringsplatser 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.

se f

### Teknisk förvaltning

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Renew Service AB	1/1-31/12 2020
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	jan-dec 2020
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2020
Snöröjning	Triennium AB	nov 2020-apr 2021
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2020-apr 2021
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2020
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tills vidare, ett år i taget
VLS Servertjänst	Safeteam	21/10 2013 - tills vidare
Sophantering	Stockholms stad 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 bergvärmeanläggning	KTC	11/4 2017 - tills vidare
Drift/underhåll av bergvärmeanl	Lafour	1/7 2020-31/12 2020
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 - 8/9 2025

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

### Parkeringshyresförvaltning

Föreningen har avtal avseende förvaltning av parkeringsplatserna med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB innebärande administration av uthyrning, köhantering samt debitering av hyra. Avtalet gäller till den 31 december 2020. 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 579 823 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>. För 2020 kommer styrelsen att föreslå en höjning av avsättningen för yttre underhåll till 312 800 kr eller 50 kr/m<sup>2</sup> på grund av beräknade ökade framtida kostnader för underhåll. Ny underhållsplan ska tas fram under 2021.

### Årsavgifter

Styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna fr.o.m. den 1 januari 2020 (genomsnittlig årsavgift = 667 kr/m<sup>2</sup>). Även för 2021 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgifterna. Under 2020 beslutade styrelsen om avgiftsfri månad (juli) för att möta eventuella konsekvenser för medlemmarna på grund av Coronapandemin. Detta belastar årets räkenskaper med 347 766 kr.

Avgifterna för garage- och biluppställningsplatser under 2020 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 2021.

### Nyckeltal

SBAB har under 2020 tagit fram nyckeltal avseende jämförelse av vår förening med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet för 2019. Vid framtagning av nyckeltalen har samtliga nybildade bostadsrättsföreningar med under perioden 1995-2009 i Vällingby-/Hässelbyområdet tagits med (totalt 21 föreningar). De nyckeltal SBAB fokuserat på är årsavgifter, driftskostnader, belåningsgrad samt kassa och sparande. Följande nyckeltal har presenterats:

<i>Nyckeltal</i>	<i>Brf Midnattssolen</i>	<i>Vällingbyområdet</i>
Årsavgifter	667 kr/m <sup>2</sup>	773 kr/m <sup>2</sup>
Driftskostnader	411 kr/m <sup>2</sup>	461 kr/m <sup>2</sup>
Belåningsgrad	6 644 kr/m <sup>2</sup>	8 086 kr/m <sup>2</sup>
Kassa	350 kr/m <sup>2</sup>	613 kr/m <sup>2</sup>
Sparande	237 kr/m <sup>2</sup>	247 kr/m <sup>2</sup>

### *Nyckeltalsdefinitioner:*

Årsavgift - Den avgift per m<sup>2</sup> som bostadsrättsinnehavare betalar.

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

Drift - Föreningens totalt 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 avvikelser 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 441 kr/m<sup>2</sup> och för jämförande föreningar är den 550 kr/m<sup>2</sup>. Våra kostnader för avskrivningar är 326 kr/m<sup>2</sup> jämfört med 201 kr/m<sup>2</sup> 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 marknadspris. Vår förenings prisnivå är 41 300 kr/m<sup>2</sup> och liknande föreningars prisnivå ligger på 36 800 kr/m<sup>2</sup>. Prisnivån för lägenhetsförsäljningar i vår förening ligger således 12 % högre. För 2020 uppgår prisnivån till 41 200 kr/m<sup>2</sup> baserat på gjorda försäljningar inom vår förening under 2020.

<i>Nyckeltal</i>	<i>Brf Midnattssolen</i>	<i>Vällingby-/Hässelbyområdet</i>
Prisnivå lgh (Booli)	41 300 kr/m <sup>2</sup>	36 800 kr/m <sup>2</sup>
Prisnivå lgh (försäljning 2020)	41 200 kr/m <sup>2</sup>	

Se  
SF

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Detta verksamhetsår har varit det tionde 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.

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 2018 - 31/12 2020.

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. Förhandling har under 2020 pågått mellan föreningens juridiska ombud och JM angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader. Förhandlingarna kommer att fortsätta under 2021. Vi har också haft samarbete med vår grannförening Norrskenet om detta.

Den översyn och genomgång av vår bergvärmearläggning, 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. Beslut om dessa åtgärder hoppas vi kommer under 2021.

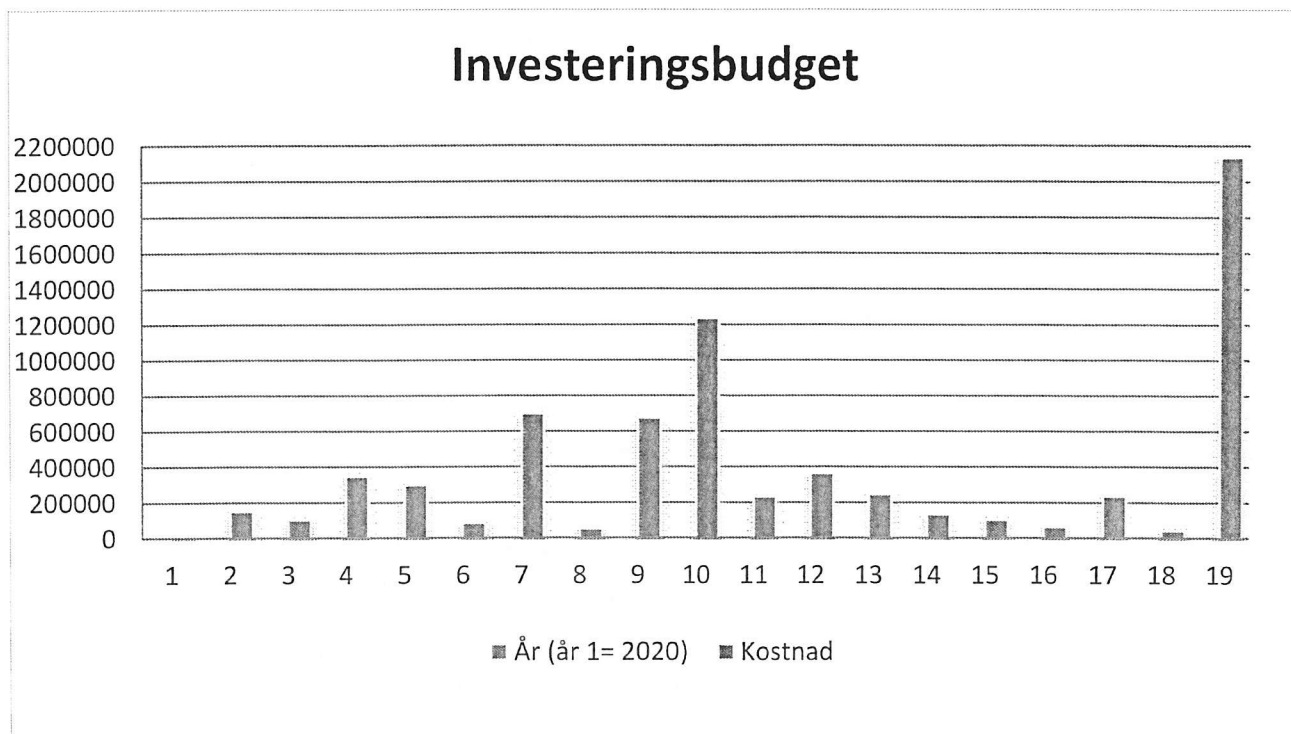
Styrelsen har också tecknat avtal med Istappsjouren.

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 2021. Beräknade kostnader för underhållet varierar över åren. Av diagrammet nedan framgår hur underhållskostnaderna fördelar sig över åren (år 1 = 2020 och år 20 = 2038).

Under hösten har stamspolning gjorts i samtliga lägenheter.

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

df  
sk



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.

Vi har anlitat Veterankraft för löpande arbeten i våra planteringar. Även under 2020 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 pågått under hela 2020 och nu har kommunen fastställt att samtliga fastighetsägare måste ha komposteringsavfallskärl från den 1/1 2022.

Båda soprummen och kärnen i soprummen har totalrengjorts. Under året har styrelsen beslutat om förändring i hantering av grovsopor. Kärnen för grovsopor kommer att tas bort från den 1 januari 2021 och ersättas med att en container ställs på innergården vid två tillfällen under året (vår/höst).

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

Från och med 2015 har föreningen haft bygglov för inglasning av balkonger. Bygglovet gällde till tom 2020-10-20. Bygglovet har utnyttjats av 14 medlemmar, som glasat in sina balkonger. Stockholm stad har i november 2020 beslutat om slutbesked för dessa 14 st inglasningar av balkonger. Styrelsen beslutade att inte söka nytt bygglov utan att den medlem som i fortsättningen önskar inglasning av balkong får söka enskilt bygglov.

Brandskyddsinspektion har genomförts i enlighet med myndighetskrav.

I gästlägenheten har några fätöljer bytts ut.

*f & e*



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.

#### Samlings- och övernattningslokal

Föreningens lokal med samlings- och övernattningsrum kan hyras av alla medlemmar. På grund av Coronapandemin har lokalerna under året använts i väsentligt mindre omfattning av medlemmarna för gästers övernattningar och fester. Totalt har övernattningsrummet varit uthyrt 5 (60) dygn och enbart lokalen vid 2 (1) 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", massagebehandlingar 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 ca 350 nya vårlökar planterats.

Under året 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.

Vid årsstämman beslutades att det skulle byggas ett tak över del av pergolan på innegården för att skydda mot regn och sol. Arbetet har utförts under hösten 2020.

#### 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 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

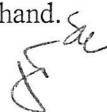
- Två dokumentskåp har anskaffats för arkivering av föreningens handlingar
- Skalskyddet i garaget har åtgärdats genom att garagenycklarna har tagits bort och ersatts med taggar eller fjärrkontroll
- Två videokameror i garaget med direktuppkoppling har installerats
- Sex parkeringsplatser med el-laddstolpar 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

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 122 (124) medlemmar. Under året har 15 (8) medlemmar tillträtt samt 16 (7) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 11 (5) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 (1) lägenhet under en del av året upplåtits i andrahand.



**Flerårsöversikt**

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	4 140 991	4 502 525	4 497 542	4 633 085
Resultat efter finansiella poster	kr	-927 627	-744 129	-845 203	-1 027 301
Soliditet	%	76,20	75,90	75,70	75,20
Likviditet	%	174	141	153	182
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 158 112	1 294 191	1 152 699	970 601
Bokfört värde på fastigheten per kvm lghyta (inkl fastighetstillbehör)	kr	28 043	28 370	28 640	28 913
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	667	667	667	667
Låneskuld per totala kvm	kr	6 641	6 734	6 890	7 110
Genomsnittlig skuldränta	%	0,86	1,08	1,07	1,09
Fastighetens belåningsgrad	%	23,68	23,73	24,06	24,59
Årets avskrivning	%	1,04	1,04	1,04	1,04
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	40	41	54	59

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	1 231 419	-6 057 465	-744 129
Reservering till yttre fond			202 150	-202 150	
Ianspråktagande av yttre fond			-185 910	185 910	
Balansering av föregående års resultat				-744 129	744 129
Årets resultat					<u>-927 627</u>
Belopp vid årets utgång	72 186 000	70 010 000	1 247 659	-6 817 834	-927 627

*F* *See*

### Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 817 834
Årets resultat	-927 627
	<hr/>
	-7 745 461

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	312 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-71 875
I ny räkning balanseras	-7 986 386
	<hr/>
	-7 745 461

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-927 627
Dispositioner	-240 925
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner -1 168 552

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 488 584

### Föreningens ekonomiska ställning

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

*Fsa*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 140 991	4 502 525
Övriga rörelseintäkter		212 706	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 353 697</b>	<b>4 502 525</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 403 697	-2 252 576
Periodiskt underhåll	5	-71 875	-185 910
Övriga externa kostnader	6	-226 441	-202 714
Arvoden och personalkostnader	7	-142 989	-118 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 085 739	-2 038 320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 930 741</b>	<b>-4 797 910</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-577 044</b>	<b>-295 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	5 499	4 834
Räntekostnader		-356 082	-453 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-350 583</b>	<b>-448 744</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-927 627</b>	<b>-744 129</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-927 627</b>	<b>-744 129</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-927 627	-744 129
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		71 875	185 910
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-312 800	-202 150
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-1 168 552</b>	<b>-760 369</b>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Immateriella anläggningstillgångar*

Tomträtt

9

44 055 788

44 550 797

*Summa immateriella anläggningstillgångar*

44 055 788

44 550 797

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

10

131 244 063

132 397 502

Inventarier, verktyg och installationer

11

135 627

183 609

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

0

352 938

*Summa materiella anläggningstillgångar*

131 379 690

132 934 049

**Summa anläggningstillgångar**

**175 435 478**

**177 484 846**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

13

1 125

22 872

Övriga fordringar

259 458

28 206

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

230 968

213 984

Klientmedel i SHB

1 185 157

1 121 430

*Summa kortfristiga fordringar*

1 676 708

1 386 492

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

1 068 252

1 065 117

*Summa kassa och bank*

1 068 252

1 065 117

**Summa omsättningstillgångar**

**2 744 960**

**2 451 609**

**Summa tillgångar**

**178 180 438**

**179 936 455**

*EF*

*SK*

**Balansräkning**

Not

2020-12-31

2019-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter  
Fond för yttre underhåll

142 196 000

142 196 000

1 247 659

1 231 419

*Summa bundet eget kapital*

143 443 659

143 427 419

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat  
Årets resultat

-6 817 834

-6 057 465

-927 627

-744 129

*Summa fritt eget kapital*

-7 745 461

-6 801 594

**Summa eget kapital**

135 698 198

136 625 825

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15

24 947 959

41 565 803

**Summa långfristiga skulder**

24 947 959

41 565 803

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

14, 15

16 597 317

559 296

Leverantörsskulder

190 637

119 781

Skatteskulder

14 768

5 732

Övriga skulder

16

1 180

1 160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

730 379

1 058 858

**Summa kortfristiga skulder**

17 534 281

1 744 827

**Summa eget kapital och skulder**

178 180 438

179 936 455

JS

Su

**Kassaflödesanalys**

**2020-01-01**                      **2019-01-01**  
**-2020-12-31**                      **-2019-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	-577 044	-295 385
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</b>		
Avskrivningar	2 085 739	2 038 320
Erhållen ränta	5 499	4 834
Erlagd ränta	-356 082	-453 578

**1 158 112**                      **1 294 191**

Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-226 489	108 006
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-248 567	132 864

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**683 056**                      **1 535 061**

**Investeringsverksamheten**

Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-579 823	-979 361
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-36 371	-352 938

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-616 194**                      **-1 332 299**

**Finansieringsverksamheten**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**                                      **0**

**Årets kassaflöde**

**66 862**                              **202 762**

**Likvida medel vid årets början**

**2 186 547**                      **1 983 784**

**Likvida medel vid årets slut**

**2 253 409**                      **2 186 547**

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

*Su*



## 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
Inventarier (låssystem/Skyddsstaket)	10 år	t.o.m. år 2022/år2023

#### *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).

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.

gu  
E

## 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.

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 2021
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	maj-okt 2021
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2021
Snöröjning	Triennium Stockholm AB	nov 2020-apr 2021
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2020-apr 2021
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2021
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tills vidare, ett år i taget
Sophantering	Stockholm 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 - tills vidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brendskyddsplanering	11/12 2020 - 11/12 2021
Porttelefon och skalskydd	Safeteam	tills vidare
Tripleplay (bredband, telefoni o TV)	Telia	8/6 2020-8/6 2025
Ekonomisk förvaltning	MBF	1/1 2021 - 31/12 2023
Parkeringshyresförvaltning	MBF	1/1 2021 - 31/12 2023

ST

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 173 192	4 173 192
Hyror parkering	308 400	298 800
Övriga hyresintäkter	1 200	28 163
Övriga intäkter	8 375	5 771
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 491 167	4 505 926
Hyresförluster vakanser bostäder	-347 766	0
Hyresförluster vakanser parkering	-2 410	-3 400
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 140 991</u></b>	<b><u>4 502 526</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	336 382	397 578
Reparationer, löpande underhåll	379 772	378 045
Elavgifter	353 385	374 590
Uppvärmning	138 626	186 094
Vatten och avlopp	125 471	114 071
Renhållning	133 778	67 098
Försäkringar	106 017	82 334
Tomträttsavgäld	353 600	353 600
Avgift till gemensamhetsanläggning	90 922	0
Kabel-TV / Internet	211 636	218 890
Övriga fastighetskostnader	40 031	6 960
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	134 078	73 316
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 403 698</u></b>	<b><u>2 252 576</u></b>

Renhållning; Kostnadsökningen beror till största delen på kostnader för grovsopor (59 438 kr).

Avgift till gemensamhetsanläggning; Fr.o.m. år 2020 samlas föreningens totala kostnader för gemensamhetsanläggningen här (undantag för aktiverbara tillgångar, som bokförs på balansräkningen). Tidigare (jmf 2019) var dessa kostnader fördelade på olika kostnadsslag/-konton.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Stamspolning	71 875	0
Golvrenovering trapphus	0	142 862
Föreningens andel av byte isolerplattor GA	0	10 781

*JS*

*SU*

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Föreningens andel av lagning/målning golv/vägg GA	0	32 267
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>71 875</u></b>	<b><u>185 910</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	14 166	23 032
Kontorsmaterial	2 216	2 743
Kommunikation	14 793	12 729
Porto	990	900
Revision	14 500	10 100
Föreningsmöten	7 099	22 691
Ekonomisk och administrativ förvaltning	103 140	103 175
Övriga förvaltningskostnader	12 797	20 068
Konsultarvoden	51 556	754
Övriga externa tjänster	0	1 381
Medlems- och föreningsavgifter	5 184	5 142
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>226 441</u></b>	<b><u>202 715</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	141 900	93 000
Arvode övrigt	0	4 878
Sociala kostnader	1 089	20 512
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>142 989</u></b>	<b><u>118 390</u></b>

Sociala kostnader; innehåller återföring av för hög reservation tidigare år.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 284	1 436
Övriga ränteintäkter	3 215	3 398
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>5 499</u></b>	<b><u>4 834</u></b>

*f*

*su*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Tomträtt**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
Utgående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
Ingående avskrivningar	-2 729 203	-2 234 194
- Årets avskrivningar	-495 009	-495 009
Utgående avskrivningar	-3 224 212	-2 729 203
Utgående uppskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>44 055 788</u>	<u>44 550 797</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 840 000	141 840 000
Omklassificering (fg års anskaffning - belysning i trapphus)	352 938	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 192 938	141 840 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 442 498	-7 971 415
Årets avskrivningar	-1 506 377	-1 471 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 948 875	-9 442 498
Utgående planenligt värde	<u>131 244 063</u>	<u>132 397 502</u>

Mark

**Utgående planenligt värde byggnader och mark** **131 244 063** **132 397 502**

**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>

JF

SL

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	439 354	318 099
Årets anskaffningar	36 371	121 255
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 725	439 354
Ingående ackumulerade avskrivningar	-255 745	-183 517
Årets avskrivningar	-84 353	-72 228
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-340 098	-255 745
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>135 627</u></b>	<b><u>183 609</u></b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	352 938	121 255
- Inköp belysning	0	352 938
- Omklassificering (belysning i trapphus)	-352 938	0
- Omklassificeringar (andel av laddstolpar i garage)	0	-16 273
- Omklassificeringar (andel av elarmaturer i garage)	0	-77 395
- Omklassificeringar (andel av taggar/fjärrkontroll i garage)	0	-27 587
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	352 938
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>352 938</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	14	0
Övriga fordringar	259 444	28 206
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>259 458</u></b>	<b><u>28 206</u></b>

Övriga fordringar; Avser ofakturerade poster i delägarförvaltningen för garaget, upplupna intäkter för laddstolpar samt fordran upplupen försäkringsersättning.

*JK SM*

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	0,79	2024-08-15	8 598 814
Stadshypotek	0,85	2021-09-01	8 187 949
SBAB	0,54	2021-09-07	7 977 820
SBAB	1,02	2023-12-06	8 659 959
SBAB	0,56	2022-08-09	8 120 734
Summa skulder till kreditinstitut			41 545 276
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			-15 955 913
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			24 947 959
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			38 338 256

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>47 000 000</b>	<b>47 000 000</b>

*8*

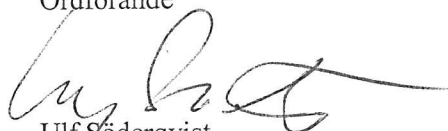
*8e*


Not 16 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skulder till MBF	1 180	1 160
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>1 180</u></b>	<b><u>1 160</u></b>


Stockholm 2021-04-16

  
William Larson  
Ordförande

  
Ulf Söderqvist  
Ledamot

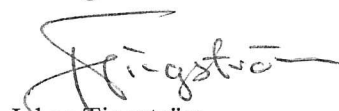
  
Grazyna Wilkos  
Ledamot

  
Sven Skogwik  
Ledamot

  
Per Swartling  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Fingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midnattssolen för år 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Risker 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.

5

- 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 2020 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 20 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal flourish extending to the right.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## 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.

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 flera laddstolpar installerats och delfinansierats via Naturvårdsverkets Klimatklivet. Detta arbete utfördes efter semester perioden.

I garaget finns nu 18 laddstolpar installerade. Hittills är fyra av dessa platser uthyrda.

*Se*

GA-föreningen har för 2021 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 2021
Garageporten	UNA-portar	1/1-31/12 2021
Skalskydd Aptus system	Safeteam	1/1-31/12 2021
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1-31/12 2021
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Stockholmshem	
Kameraövervakning	Safeteam	1/1-31/12 2021
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 2020 uppgår till 544 478 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem	157 155 kr
Brf Norrskenet	260 030 kr
Brf Midnattssolen	127 293 kr

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

*Su*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	544 478	685 052
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>544 478</b>	<b>685 052</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-352 193	-651 042
Övriga externa kostnader	3	-170 243	-11 968
Arvoden och personalkostnader	4	-22 042	-22 042
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-544 478</b>	<b>-685 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

*Su*

## Tilläggsupplysningar

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Hyror parkering	9 800	5 400
Uppvärmningsavgifter	111 965	70 513
Övriga intäkter	422 713	609 139
	<hr/>	<hr/>
Brutto	544 478	685 052
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>544 478</u></b>	<b><u>685 052</u></b>

#### Not 2 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	20 628	22 828
Reparationer, löpande underhåll	56 325	360 289
Elavgifter	114 849	97 857
Uppvärmning	111 965	70 513
Försäkringar (år 2019 40 115 kr, år 2018 40 099 kr)	48 426	88 214
Övriga fastighetskostnader	0	11 340
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>352 193</u></b>	<b><u>651 041</u></b>

*SM*

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	158 135	0
Kontorsmaterial	0	1 479
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	1 608	1 208
Konsultarvoden	0	3 281
Övriga externa tjänster	10 500	6 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>170 243</u></b>	<b><u>11 968</u></b>

**Not 4 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode övrigt	20 000	20 000
Sociala kostnader (adm. avg - tillsammans med not 3)	2 042	2 042
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>22 042</u></b>	<b><u>22 042</u></b>

Sh