

# Årsredovisning 2020

## Brf Midsommarhuset

Org nr 769614-9330



[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Midsommarhuset, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Midsommarhuset registrerades 2006-08-18. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Midsommarhuset 2009-06-16.

Föreningen är ett privatbostadsföretag.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juli 2017.

#### Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Lejongapet 36 i Hägersten i Stockholms kommun. Markareal för tomten uppgår till 1 207 kvadratmeter. Fastigheten består av 18 st bostadsrättslägenheter och 1 st hyresrätt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 1 237 kvadratmeter. Fastigheten byggdes 1946 och totalrenoverades år 2005. Under 2020 färdigställdes ombyggnationen av två lokaler till bostadslägenheter.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsavgift

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 27 151 kr (1 429 kr per lägenhet).

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 27 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 13 400 000 kr och markvärdet 14 200 000 kr. Värdeår är 1977.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 juni 2009.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 577 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas belopp motsvarande minst 3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 3 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Mikael Billinger Fredrik Lindén Amanda Johansson
-----------	--

Suppleant	Erik Larsson Erik Rydén
-----------	----------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pär Carlson  
Conseil Revision AB

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Omvandlingen av två lokaler till bostadslägenheter har färdigställts och är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har köpt in en ny avfallsstation för att kunna omhänderta ökat avfall med anledning av utökning av hushåll.

Samtliga lägenhetsdörrar har uppdaterats med plastskyltar innehållande bostadsrättsföreningens lägenhetsnummer samt lantmäteriets lägenhetsnummer.

Fastighetens nedre främre fasad samt de båda sidorna har målats om i samband med ombyggnationen av lokaler till lägenheter.

Föreningsstämman beslutade att höja årsavgiften med 3 % för att säkra ekonomin för framtida underhåll och investeringar.

Föreningen har klarat covid-19-pandemin väl ekonomiskt. Då flera medlemmar har arbetat hemma under pandemin har föreningen ökat hämtning av avfall. Pandemin medförde också att ingen genomsam städ dag genomfördes under hösten. Istället genomfördes en ”städperiod”.

Laddningsbar gräsklippare samt laddningsbar grästrimmer har införskaffats vilket minskar föreningens miljöutsläpp.

Under året har föreningen tvingats demontera en del av lekplats av säkerhetsskäl. Planering sker för att uppgradera hela lekparken.

Ventilationskanalerna har rensats, vilket tillsammans med ny frånluftsfläkt och inställd ventilation i samtliga lägenheter förväntas sänka energikostnaderna samt bidra med bättre bomiljö.

Första stegen mot fastighetsautomation har påbörjats genom att ett antal sensorer för att mäta inomhustemperatur har installerats i två lägenheter.

Två lägenheter har drabbats av vattenskador under året vilket påverkat både föreningen såväl som enskilda medlemmar.

Vidare har styrelsen skött sedvanlig verksamhet angående föreningen.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 32 medlemmar. Under året har 7 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 antal överlåtelse.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	836	792	831	979
Resultat efter finansiella poster	-516	-2 334	-507	-506
Soliditet (%)	78,80	70,38	77,32	77,29
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,62	1,30	1,25	1,36
Årsavgifter/kvm (kr)	577	568	588	599

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Genomsnittlig skuldränta (%)

Föreningens räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 950 772	3 354 861	174 362	-1 845 149	-2 334 105	<b>21 300 741</b>
Ökning av insatskapital	1 856 448	1 146 494				<b>3 002 942</b>
Disposition av föregående års resultat:			79 251	-2 413 356	2 334 105	<b>0</b>
Årets resultat					-516 251	<b>-516 251</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 807 220</b>	<b>4 501 355</b>	<b>253 613</b>	<b>-4 258 505</b>	<b>-516 251</b>	<b>23 787 432</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 258 505
årets förlust	-516 251
	<b>-4 774 756</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	79 251
i ny räkning överföres	-4 854 007
	<b>-4 774 756</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<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	2	835 720	792 014
Övriga rörelseintäkter		17 623	9 697
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>853 343</b>	<b>801 711</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-760 192	-2 543 266
Övriga externa kostnader	4	-183 922	-155 354
Personalkostnader	5	-88 567	-87 299
Avskrivningar		-233 383	-233 383
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 266 064</b>	<b>-3 019 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-412 721</b>	<b>-2 217 591</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 530	-116 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 530</b>	<b>-116 514</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-516 251</b>	<b>-2 334 105</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-516 251</b>	<b>-2 334 105</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	29 667 426	29 895 568
Inventarier, verktyg och installationer	7	60 500	65 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 727 926</b>	<b>29 961 309</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 727 926</b>	<b>29 961 309</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 000	0
Övriga fordringar		-4 507	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 419	25 350
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>28 912</b>	<b>25 509</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		430 227	277 340
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>430 227</b>	<b>277 340</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>459 139</b>	<b>302 849</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 187 065</b>	<b>30 264 158</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		23 807 220	21 950 772
Upplåtelseavgifter		4 501 355	3 354 861
Fond för yttre underhåll		253 613	174 362
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 562 188</b>	<b>25 479 995</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 258 505	-1 845 149
Årets resultat		-516 251	-2 334 105
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 774 756</b>	<b>-4 179 254</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 787 432</b>	<b>21 300 741</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	2 078 500	8 571 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 078 500</b>	<b>8 571 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 993 000	60 000
Leverantörsskulder		43 080	39 862
Skatteskulder		62 730	67 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	222 324	224 478
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 321 134</b>	<b>391 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 187 066</b>	<b>30 264 159</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	713 788	670 692
Hyror bostäder	73 092	73 092
Antennplatser	48 840	48 230
	<b>835 720</b>	<b>792 014</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	5 075	0
Trädgårdsskötsel	18 475	13 715
Städkostnader	34 177	27 675
Snöröjning/sandning	0	2 872
Serviceavtal	3 393	3 321
Hisservice/besiktning	5 853	1 839
Reparationer	206 851	57 299
Hissreparationer	4 162	3 516
Planerat underhåll	96 959	2 111 001
Fastighetsel	32 676	42 800
Uppvärmning	180 555	198 037
Vatten och avlopp	29 100	20 615
Avfallshantering	17 231	15 250
Försäkringskostnader	25 284	23 075
Självrisker	23 600	0
Kabel-tv	0	4 894
Bredband	56 970	13 451
Förbrukningsinventarier	14 526	0
Förbrukningsmaterial	1 880	3 906
Systematiskt brandskyddsarbete	3 425	0
	<b>760 192</b>	<b>2 543 266</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	0	35 579
Fastighetsavgift	27 151	0
Revisionsarvode	21 063	20 875
Ekonomisk förvaltning	30 309	31 897
Bankkostnader	2 722	2 740
Konsultarvoden	101 543	0
Datorkommunikation	0	35 870
Upprättande av energideklaration	0	27 500
Övriga poster	1 134	893
	<b>183 922</b>	<b>155 354</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	66 428	66 428
Sociala avgifter	20 871	20 871
Övriga kostnadsersättningar	1 268	0
	<b>88 567</b>	<b>87 299</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 668 825	31 668 825
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 668 825</b>	<b>31 668 825</b>
Ingående avskrivningar	-1 773 257	-1 545 115
Årets avskrivningar	-228 142	-228 142
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 001 399</b>	<b>-1 773 257</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 667 426</b>	<b>29 895 568</b>
Taxeringsvärden byggnader	13 400 000	12 938 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	13 479 000
	<b>27 600 000</b>	<b>26 417 000</b>

Ny taxering efter ombyggnation av lokal till bostadslägenheter.

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 824	104 824
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 824</b>	<b>104 824</b>
Ingående avskrivningar	-39 083	-33 842
Årets avskrivningar	-5 241	-5 241
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-44 324</b>	<b>-39 083</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 500</b>	<b>65 741</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	13 385	11 899
Kabel-TV	15 034	13 451
	<b>28 419</b>	<b>25 350</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank 829 363-9	0,796	rörlig ränta	1 716 500	2 216 500
Swedbank 829 362-1	0,796	rörlig ränta	2 216 500	2 216 500
Swedbank 829 364-7	1,710	2022-06-22	2 138 500	2 198 500
Swedbank 122 507-3			0	2 000 000
Kortfristig del av skuld			-3 993 000	-60 000
			<b>2 078 500</b>	<b>8 571 500</b>

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 60 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 933 000 kr

Under 2020 har föreningen löst ett lån i sin helt samt gjort en extra amortering på 500 000 kr på ett annat lån.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	66 428	66 428
Sociala avgifter	20 871	20 871
Fastighetsel	2 839	6 940
Fjärrvärme	22 901	24 090
Avfallskostnader	2 616	1 971
Vatten- och avlopp	3 862	3 445
Städkostnader	2 629	0
Förutbetalda avgifter och hyror	55 517	63 612
Revision	21 000	21 000
Räntor	6 660	16 120
Reparationer	17 001	0
	<b>222 324</b>	<b>224 477</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 655 000	21 655 000
	<b>21 655 000</b>	<b>21 655 000</b>

Hägersten

Mikael Billinger

Fredrik Lindén

Amanda Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Pär Carlson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MIKAEL BILLINGER

Styrelseledamot

Serienummer: 19810815xxxx

IP: 85.229.xxx.xxx

2021-06-01 09:30:21Z



## Fredrik Wilhelm Lindén

Styrelseledamot

Serienummer: 19780824xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2021-06-01 14:29:26Z



## AMANDA JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19920725xxxx

IP: 212.107.xxx.xxx

2021-06-01 14:55:03Z



## Pär Carlson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750503xxxx

IP: 178.78.xxx.xxx

2021-06-01 15:08:10Z



Penneo dokumentnyckel: XWYDS-AAHMX-XEXZO-6EIDI-CTVAZ-3P15W

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>