



Brf Midnattssolen

Org.nr 769619-0052

ÅRSREDOVISNING

för

Räkenskapsåret 2019

Brf Midnattssolen
Org nr 769619-0052

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen för Brf Midnattssolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2019 tom 31 december 2019, vilket är föreningens tolfte 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.

EU

5

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 2019-04-25 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	2020
Grazyna Wilkos	Ledamot	2020
Conny Hallongren	Suppleant	2020
Björn Christensen	Suppleant	2020
Sebastian Fjäder	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 10 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

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

Föreningen reserverade 93 000 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 Kristina Karlén.

Föreningens stadgar

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

su
ff

Fastigheten

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 6 256 m². Föreningens byggnadsyta uppgår till 7 900 m². Föreningen disponerar över 43 bilparkeringsplatser varav 38 i garage, 5 utomhus p-platser samt 2 mc-garageplatser.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

För lägenheter nr 1422 - 1653 i trapphus 14, 15 och 16 får till medlem i första hand antas person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

För lägenheter med nummer 1332 och 1342 får Stockholm stad godtas som 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 2015-06-22 till 2020-06-22. Avtalet med Telia innebär att vi under avtalstiden inte ökar kostnaderna för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. I samband med tecknande av avtalet gjordes en uppgradering av internettjänsten innebärande en ökning av hastigheten från 100/10 Mbit till 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 m². Avgälden är 353 600 kronor. Avtalet gäller t.o.m. 31 december 2027.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en gemensamhetslokal med gästrum. Det finns också utrymmen för källsortering av sopor, barnvagnsrum, cykelrum samt fastighets- och rullstolsförråd. För trapphus 14-16 finns en gemensam tvättstuga.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Miniräknaren 1 (Brf Norrskenet) och Räknestickan 1 (AB Stockholmshem). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkeringsplatser samt kör- och gångytor. Andelstalen är fastställda i förrättning från Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

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

fa
js

Teknisk förvaltning

Verksamhet

	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Triennium Stockholm AB	1/1-31/12 2019
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	jan-dec- 2019
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2019
Snöröjning	Triennium Stockholm AB	nov 2018-apr 2019 nov 2019-apr 2020
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2018-apr 2019 nov 2019-apr 2020
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2019
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tills vidare, ett år i taget
VLS Servertjänst	Safeteam	21/10 2013 - tills vidare
Sophantering	Stockholms stads tekniska Förvaltning	tills vidare
Källsortering	SUEZ	tills vidare
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi	tills vidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2017-30/6 2020
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tills vidare
Drift/underhåll av bergvärmeanl	Energipartner	1/7 2019 -30/6 2020
Periodisk läckagekontroll	Energipartner	21/9 2017 - tills vidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2016-11/12 2018
Byte av luftfilter	Folkfilter	16/9 2017 - tills vidare

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 hyresförvaltning 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 479 361 kronor (374 586 kr) i enlighet med fastställd serieplan. Därutöver har föreningen amorterat 500 000 kronor extra under året.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år (2010-2014) och belastats med halv fastighetsavgift år sex - tio (2015-2019). Från och med år elva (2020) utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garaget) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten 2009.



Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus (156 400 kr). Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Med utgångspunkt i upprättad underhållsplan beslutade stämman 2015 att ytterligare avsätta medel till fonden för yttre underhåll så att avsättningen per år motsvarar ca 1/20 av beräknade framtida underhållskostnader. För 2019 avsattes totalt 202 150 kr eller 33 kr/m².

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna fr.o.m. den 1 januari 2019 (genomsnittlig årsavgift = 667 kr/m²). Även för 2020 har styrelsen beslutat att inte förändra avgifterna.

Avgifterna för garage- och biluppställningsplatser under 2019 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 2020.

Nyckeltal

SBAB har under 2019 tagit fram nyckeltal avseende jämförelse av vår förening med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet för 2018. Vid framtagning av nyckeltalen har samtliga nybildade bostadsrättsföreningar med under perioden 2000-2019 i Vällingbyområdet tagits med, som omfattar mer än 50 lägenheter. De nyckeltal SBAB fokuserat på är årsavgifter, driftskostnader samt belåningsgrad. Följande nyckeltal har presenterats

<u>Nyckeltal</u>	Brf Midnattssolen	Vällingbyområdet
Årsavgifter	667 kr/m ²	703 kr/m ²
Driftskostnader	461 kr/m ²	545 kr/m ²
Belåningsgrad	6 813 kr/m ²	9 769 kr/m ²

I samband med att SBAB tagit fram nyckeltalen har de även tittat på avvikelser och spridning inom områdena administration, taxebundna avgifter samt övriga kostnader mellan vår förening och jämförelseföreningarna. Vi kan konstatera att våra kostnader för administration (extern revisor, personalkostnad, administration samt styrelsearvoden) ligger lägre än jämförande föreningar. När det gäller taxebundna avgifter (fastighetsel, värme, vatten och avlopp, sophämtning) är våra utgifter jämfört med övriga föreningar lägst. Vad beträffar övriga kostnader (försäkringar, kostnader för kabel-TV och bredband) ligger vi något högre än jämförande föreningar. En förklaring till det kan vara att kostnader för försäkringar och kabel-TV och bredband kan vara olika beroende på vilka avtal föreningarna har tecknat med leverantörer. För vår förening ingår både försäkring och Triple-play i årsavgiften, vilken många andra föreningar inte har. För vår del har försäkringskostnaderna ökat till följd av att föreningen tecknat gemensamt bostadsrättstillägg samt försäkring av hela garaget (försäkringskostnaden för garaget fördelas mellan parterna i GA-förvaltningen i enlighet med fastställda andelstal).

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

Su *JF*

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta verksamhetsår har varit det nionde i egen förvaltning.

Styrelsen har i likhet med tidigare år deltagit i informationsträffar och utbildning i vad det innebär att sitta med styrelseuppdrag i bostadsrättsförening. 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 med ett positivt kassaflöde. 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

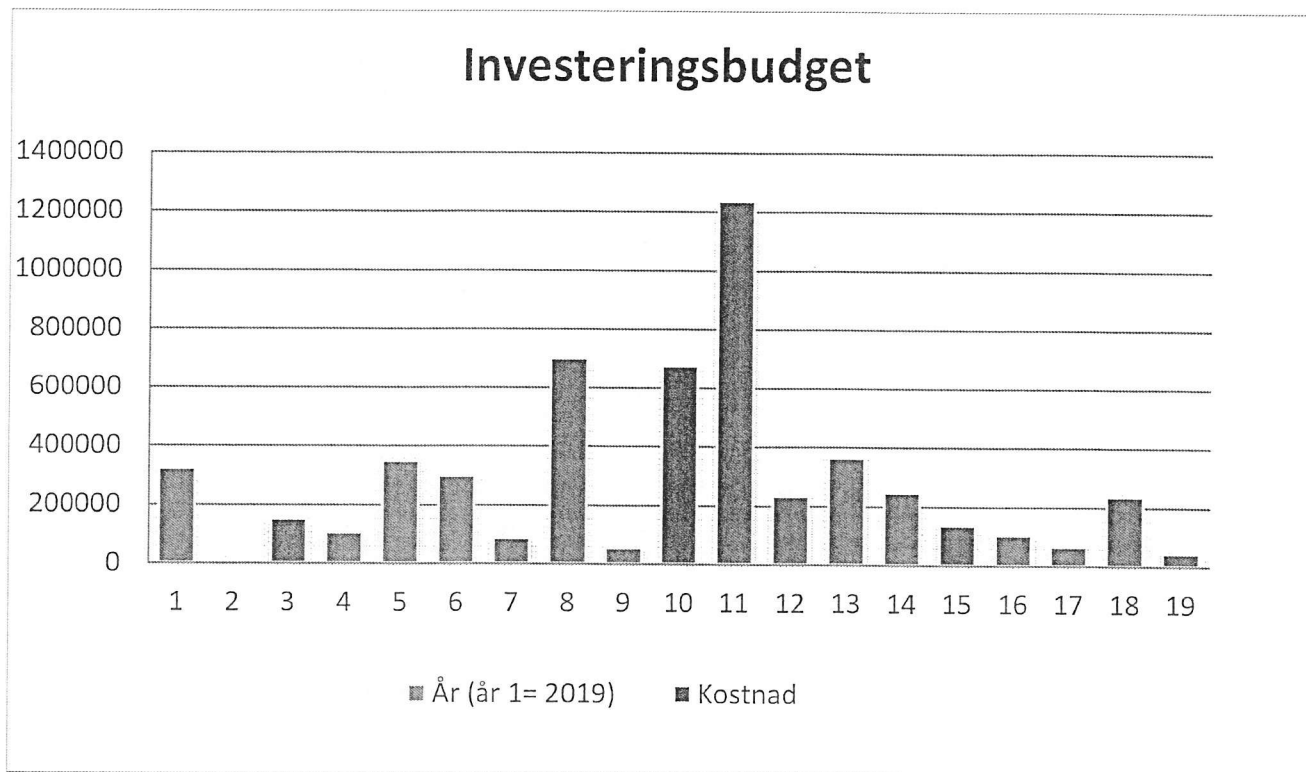
Då garantitiden från JM snart löper ut gjordes en besiktning av fastigheterna i aug-okt 2017 för att undersöka eventuella fuktskador. En fördjupad besiktning av fastigheterna skedde under 2018. Förhandling har under 2019 pågått mellan föreningens juridiska ombud hos Fastighetägarna och JM angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader. Förhandlingarna kommer att fortsätta.

Den översyn och genomgång av vår bergvärmeanläggning, som gjordes under 2017, resulterade i en kontinuerlig övervakning av vår anläggning via partnern KTC. Larm om fel eller annat i anläggningen går numera direkt till vår fastighetsförvaltare samt till några styrelsemedlemmar. Detta innebär att vi snabbare och bättre kan åtgärda uppkomna fel för att undvika dyr ersättningsvärme via fjärrvärmenätet.

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 = 2019 och år 19 = 2037). *Se*





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 2019 har en medlem frivilligt klippt våra gräsytor och kommunala ytor kring vår fastighet.

Under 2015 installerades "luktätare" i båda soprummen för att om möjligt få bort lukter från avfall. Resultatet är positivt. Inga ytterligare åtgärder planeras. Under 2018 installerade vi på försök kärler 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 2019.

Båda soprummen och kärler i soprummen totalrengjorts i enlighet med upprättat avtal med Triennium Stockholm AB om fastighetsförvaltning.

I trapphusen på Multrågatan har samtliga golv djuprengjorts. På plan 0 på Multrågatan har även samtliga golv rengjorts och målats med epoxyfärg.

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

Under slutet av året har all belysning i samtliga trapphus och källargångar bytts ut till effektivare och energisnåla lampor (LED-armatur) för att därmed minska elkostnaden. Vår bedömning är att genom bytet får vi en kostnadsbesparing på ca 40- 50 000 kr/år. Utbyte av armaturen på fasaden utanför garaget har gjorts under 2019.

Från och med 2015 har föreningen bygglov för inglasning av balkonger. Bygglovet gäller i ytterligare ett år (tom 2020-10-14). Under året har ingen medlem glasat in sin balkong.

Su
JF

Under slutet av året har styrelsen slutit ett nytt 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.

Styrelsen har också tecknat avtal med Lafour service AB för 2020 för drift/underhåll av bergvärmeanläggningen samt periodiskt läckagekontroll.

I början av sommaren målades samtliga entrétak ovanför portarna i enlighet med upprättad underhållsplan.

Filterbyte har skett i början av hösten i samtliga lägenheter.

Under året har en hel del reparationsarbeten 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.

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

Samlings- och övernattningslokal

Föreningens lokal med samlings- och övernattningsrum kan hyras av alla medlemmar. Under året har lokalerna använts av medlemmarna för gästers övernattningar och fester. Totalt har övernattningsrummet varit uthyrt 60 (70) dygn och enbart lokalen vid 1 (12) tillfälle. Därutöver har alla styrelsemöten hållits i lokalen. Möten med entreprenörer och partners i gemensamhetsanläggningen (GA) har också hållits i lokalen. Samlingslokalen har också använts till informationsträffar. Gemensamhetslokalen har uppdaterats under året med TV, WIFI-router, avlastnings-/serveringsbord samt gröna växter.

10-årsjubileum

I december firande föreningen 10-årsjubileum efter inflyttningen i föreningen. Ett 45-tal medlemmar träffades och umgicks under festen i vår samlingslokal.

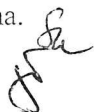
Övrigt

Från den 1 juli infördes rökförbud på lekplatser och vid entréer. Med anledning av den nya lagstiftningen har en rökförbudsskylt satts upp på innegården avseende lekplatsen.

För att försköna utomhusmiljön har ca 300 nya vårlökar planterats.

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 tidigare 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.

2011

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Garantibesiktning av lägenheter och gemensamma anläggningar
- Boulebana anlagd

2012

- Garantibesiktning av ytttermiljö, som resulterat i tätning av gårdsbjälklag
- Kontroll av säkerhetsdörrarna till samtliga lägenheter
- Energideklaration upprättad
- Nytt avtal tecknat med Telia avseende bredband och telefoni. Avtalet upphör 2015-09-21

2013

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Miljöbesiktning av våra fastigheter
- Radonmätning (dec 2013-feb 2014)
- Brandbesiktning genomförd och åtgärder vidtagna till förbättring av brandskydd
- Utbyte av skalskydd innebärande övergång till nyckelfria brickor och porttelefon i samtliga trapphus
- Stadgeändringar för att förtydliga ansvarsfördelningen mellan föreningen som fastighetsägare och enskild bostadsrättshavare vad avser underhållsansvar

2014

- Uppsättning av plank vid uteplatserna tillhörande lägenheterna 1422 och 1423
- Stadgeändringar till bl.a. följd av övergång från progressiv till linjär avskrivning av byggnader
- Underhållsplan upprättad för perioden 2015 - 2034
- Den radonmätning som genomfördes 2013-2014 resulterade i 30-35 procent av tillåtna värden
- Påbörjad förändring av gårdsmiljön genom plantering av lökväxter

2015

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Minskat underhållskostnader genom att vi själva målat staket, pergola, bord-/bänkar
- Installerat "luktätare" i soprummen
- Rensning av avloppsstammar i samtliga lägenheter och gemensamma stammar
- Utbyte av gångjärn i port samt monterat extra dörrstängare på soprumsdörrar
- Generellt bygglov för inglasning av balkonger

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

Su JS

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 123 (122) medlemmar. Under året har 8 (8) medlemmar tillträtt samt 7 (8) medlemmar utträtt ur föreningen vid 5 (6) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en (en) lägenhet under en del av året upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	4 502 525	4 497 542	4 633 085	4 616 427
Resultat efter finansiella poster	kr	-744 129	-845 203	-1 027 301	-1 091 562
Soliditet	%	75,90	75,70	75,20	75,20
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 294 191	1 152 699	970 601	906 340
Bokfört värde på fastigheten per kvm lghyta	kr	28 370	28 640	28 913	29 227
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	667	667	667	667
Låneskuld per totala kvm	kr	6 734	6 890	7 110	7 166
Genomsnittlig skuldränta	%	1,08	1,07	1,09	1,75
Fastighetens belåningsgrad	%	23,73	24,06	24,59	24,52
Årets avskrivning	%	1,06	1,04	1,04	1,04
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	41	54	59	54

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	72 186 000	70 010 000	1 177 669	-5 158 513	-845 203
Reservering till yttre fond			202 150	-202 150	
Ianspråktagande av yttre fond			-148 400	148 400	
Balansering av föregående års resultat				-845 203	845 203
Årets resultat					-744 129
Belopp vid årets utgång	72 186 000	70 010 000	1 231 419	-6 057 465	-744 129

Handwritten signature

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-6 057 465
Årets resultat	-744 129
	<hr/>
	-6 801 594

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	202 150
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-185 910
I ny räkning balanseras	-6 817 834
	<hr/>
	-6 801 594

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-744 129
Dispositioner	-16 240
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-760 369
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 247 659
---	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

JS

Su

Brf Midnattssolen
769619-0052

12(23)

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 502 525	4 497 542
Summa rörelseintäkter		4 502 525	4 497 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 252 576	-2 333 221
Periodiskt underhåll	5	-185 910	-148 400
Övriga externa kostnader	6	-202 714	-298 373
Arvoden och personalkostnader	7	-118 390	-110 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 038 320	-1 997 902
Summa rörelsekostnader		-4 797 910	-4 888 751
Rörelseresultat		-295 385	-391 209
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 834	6 212
Räntekostnader		-453 578	-460 206
Summa finansiella poster		-448 744	-453 994
Resultat efter finansiella poster		-744 129	-845 203
Årets resultat		-744 129	-845 203
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-744 129	-845 203
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		185 910	148 400
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-202 150	-202 150
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-760 369	-898 953



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtt	9	44 550 797	45 045 806
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		<u>44 550 797</u>	<u>45 045 806</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	132 397 500	133 868 585
Inventarier, verktyg och installationer	11	183 611	134 582
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	352 938	121 255
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>132 934 049</u>	<u>134 124 422</u>
Summa anläggningstillgångar		177 484 846	179 170 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 872	0
Övriga fordringar	13	1 149 636	1 166 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213 984	195 153
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 386 492</u>	<u>1 361 952</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 065 117	997 901
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 065 117</u>	<u>997 901</u>
Summa omsättningstillgångar		2 451 609	2 359 853
Summa tillgångar		179 936 455	181 530 081

EF

Su

Brf Midnattssolen 769619-0052			14(23)
Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		142 196 000	142 196 000
Fond för yttre underhåll		1 231 419	1 177 669
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>143 427 419</u>	<u>143 373 669</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 057 465	-5 158 513
Årets resultat		-744 129	-845 203
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-6 801 594</u>	<u>-6 003 716</u>
Summa eget kapital		136 625 825	137 369 953
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	41 565 803	42 621 744
Summa långfristiga skulder		<u>41 565 803</u>	<u>42 621 744</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		559 296	482 716
Leverantörsskulder		119 781	168 361
Skatteskulder		5 732	2 592
Övriga skulder	16	1 160	9 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 058 858	875 443
Summa kortfristiga skulder		<u>1 744 827</u>	<u>1 538 384</u>
Summa eget kapital och skulder		179 936 455	181 530 081




Kassaflödesanalys

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-295 385	-391 209
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	2 038 320	1 997 902
Erhållen ränta	4 834	6 212
Erlagd ränta	-453 578	-460 206
	<u>1 294 191</u>	<u>1 152 699</u>
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	108 006	-84 909
Ökning/minskning kortfristiga skulder	132 864	-167 550
	<u>1 535 061</u>	<u>900 240</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-979 361	-1 374 586
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-352 938	-121 255
	<u>-1 332 299</u>	<u>-1 495 841</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	<u>202 762</u>	<u>-595 601</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 983 784</u>	<u>2 579 385</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 186 546</u>	<u>1 983 784</u>

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

Handwritten signature/initials

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.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

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, fastighetsförbättringar och tomträtt.

See
5

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 under våren genomföra en upphandling av operatör för Triple-play (TV, Internet, telefoni) med avsikt att vara klara till den 22 juni 2020, då befintligt avtal går ut.

Vi ska genomföra åtgärder i enlighet med upprättad underhållsplan samt göra en uppdatering av den befintliga underhållsplanen.

Den besiktning av fastigheterna, som gjordes under 2017 för att undersöka eventuella fuktskador fördjupades under 2018. Förhandling pågår 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 2020 tecknat följande avtal med entreprenörer:

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

JS
su

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>
	Årsavgifter bostäder	4 173 192	4 173 192
	Hyror parkering	298 800	298 800
	Övriga hyresintäkter	28 163	26 725
	Övriga intäkter	5 771	2 125
	Brutto	4 505 926	4 500 842
	Hyresförluster vakanser parkering	-3 400	-3 300
	Summa nettoomsättning	<u>4 502 526</u>	<u>4 497 542</u>

Not 4	Driftskostnader	2019-01-01	2018-01-01
		<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>
	Fastighetsskötsel	397 578	355 919
	Reparationer, löpande underhåll	378 045	478 775
	Elavgifter	374 590	339 855
	Uppvärmning	186 094	223 818
	Vatten och avlopp	114 071	115 378
	Renhållning	67 098	67 524
	Försäkringar	82 334	108 845
	Tomträttsavgäld	353 600	353 600
	Kabel-TV / Internet	218 890	217 071
	Övriga fastighetskostnader	6 960	2 260
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	73 316	70 176
	Summa driftskostnader	<u>2 252 576</u>	<u>2 333 221</u>

Not 5	Periodiskt underhåll	2019-01-01	2018-01-01
		<u>-2019-12-31</u>	<u>-2018-12-31</u>
	Utbyte av porttelefon	0	17 899
	Rengöring och målning av källargolv	0	72 875
	Extra rengöring av trapphusen	0	57 626
	Golvrenovering trapphus	142 862	0
	Föreningens andel av byte isolerplattor GA	10 781	0
	Föreningens andel av lagning/målning golv/vägg GA	32 267	0
	Summa periodiskt underhåll	<u>185 910</u>	<u>148 400</u>

AS

S&L

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	23 032	10 404
Kontorsmaterial	2 743	1 712
Kommunikation	12 729	28 933
Porto	900	360
Revision	10 100	14 200
Föreningsmöten	22 691	16 204
Ekonomisk och administrativ förvaltning	103 175	101 495
Övriga förvaltningskostnader	20 068	49 388
Konsultarvoden	754	70 051
Övriga externa tjänster	1 381	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 142	5 082
Övriga externa kostnader	0	544
Summa övriga externa kostnader	<u>202 715</u>	<u>298 373</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	93 000	90 996
Arvode övrigt	4 878	0
Sociala kostnader	20 512	19 859
Summa arvoden, personalkostnader	<u>118 390</u>	<u>110 855</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 436	2 188
Övriga ränteintäkter	3 398	4 024
Summa finansiella intäkter	<u>4 834</u>	<u>6 212</u>

df

sk

Upplysningar till balansräkningen

Not 9	Tomträtt	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
	Ingående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
	Utgående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
	Ingående avskrivningar	-2 234 194	-1 739 185
	- Årets avskrivningar	-495 009	-495 009
	Utgående avskrivningar	-2 729 203	-2 234 194
	Utgående uppskrivningar	0	0
	Utgående nedskrivningar	0	0
	Redovisat värde	<u>44 550 797</u>	<u>45 045 806</u>
Not 10	Byggnader och mark	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
	Byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 840 000	141 840 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 840 000	141 840 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 971 415	-6 500 332
	Årets avskrivningar	-1 471 085	-1 471 083
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 442 500	-7 971 415
	Utgående planenligt värde	<u>132 397 500</u>	<u>133 868 585</u>
	Mark		
	Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>132 397 500</u>	<u>133 868 585</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	83 690 000	81 540 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	31 000 000
		<u>120 690 000</u>	<u>112 540 000</u>
	Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
	Bostäder	119 000 000	111 000 000
	Lokaler	1 690 000	1 540 000
		<u>120 690 000</u>	<u>112 540 000</u>

JS

Su

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	318 099	318 099
Omklassificering/Årets anskaffningar (El-laddstolpar/Elarmaturer/Taggar-Fjärrkontroller)	121 255	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	439 354	318 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-183 517	-151 707
Årets avskrivningar	-72 226	-31 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 743	-183 517
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>183 611</u>	<u>134 582</u>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	121 255	0
- Inköp belysning	352 938	0
- Inköp (andel av laddstolpar i garage)	0	16 273
- Inköp (andel av elarmaturer i garage)	0	77 395
- Inköp (andel av taggar/fjärrkontroll i garage)	0	27 587
- Omklassificeringar (andel av laddstolpar i garage)	-16 273	0
- Omklassificeringar (andel av elarmaturer i garage)	-77 395	0
- Omklassificeringar (andel av taggar/fjärrkontroll i garage)	-27 587	0
Utgående anskaffningsvärden	352 938	121 255
Redovisat värde	<u>352 938</u>	<u>121 255</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Klientmedel i SHB	1 121 430	985 883
Övriga fordringar *	28 206	180 916
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 149 636</u>	<u>1 166 799</u>

* Avser ofakturerat i delägarförvaltningen för garaget samt fordran medlemmar (efterdebitering), (bidrag laddstolpar, endast -18).

Su
JF

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>
Stadshypotek	1,32	2020-09-01	8 710 073
Stadshypotek	0,85	2021-09-01	8 359 425
SBAB227	0,72	2020-03-05	8 016 200
SBAB530	1,02	2023-12-06	8 752 087
SBAB486	0,56	2022-08-09	8 287 314
Summa:			42 125 099
Avgår kortfristig del			-559 296
Summa skulder till kreditinstitut			41 565 803
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			39 328 619

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
Summa ställda säkerheter	47 000 000	47 000 000

df

Su

Not 16 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalens källskatt	0	6 000
Sociala avgifter	0	3 272
Skulder till MBF	1 160	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 160</u>	<u>9 272</u>

Stockholm 2020-03-23



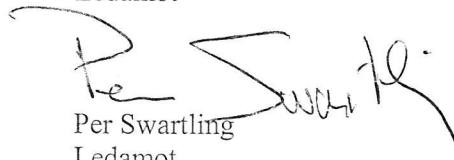
William Larson
Ordförande



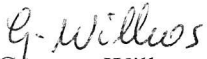
Sven Skogwik
Ledamot



Ulf Söderqvist
Ledamot



Per Swartling
Ledamot



Grazyna Wilkos
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-30.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
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 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Midnattssolen för år 2019 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 30 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

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.

Representanter för respektive delägare har under 2019 varit

William Larson Brf Midnattssolen
Sven Skogwik Brf Midnattssolen
Zrian Shawani Stockholmshem
Gabriella Bacs Brf Norrskenet
Hans Grawin Brf Norrskenet

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 skada 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 en hel del reparationsarbeten 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.

I garaget finns nu sex laddplatser installerade. Hittills är fyra av dessa platser uthyrda.



GA-föreningen har för 2020 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 2020
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2020
Skalskydd Aptus system	Safeteam	1/1 - 31/12 2020
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2020
Kameraövervakning	Safeteam	1/1 - 31/12 2020
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tills vidare, ett år i taget
Leverans av värme	Brf Midnattssolen	tills vidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2017 - 30/6 2020
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Administration	Brf Midnattssolen	tills vidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2019 uppgår till 685 052 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem	208 516 kr
Brf Norrskenet	314 925 kr
Brf Midnattssolen	161 612 kr

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

Su

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	685 052	975 168
Summa rörelseintäkter		685 052	975 168
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-651 042	-386 592
Övriga externa kostnader	3	-11 968	-565 826
Arvoden och personalkostnader	4	-22 042	-22 750
Summa rörelsekostnader		-685 052	-975 168
<i>Rörelseresultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

su

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Arvode övrigt	20 000	19 478
Sociala kostnader (adm. avg - tillsammans med not 3)	<u>2 042</u>	<u>3 272</u>
Summa arvoden, personalkostnader	<u>22 042</u>	<u>22 750</u>

S