



Brf Midnattssolen

Org.nr 769619-0052

ÅRSREDOVISNING

för

Räkenskapsåret 2024

Brf Midnattssolen
Org nr 769619-0052

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen för Brf Midnattssolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 tom 31 december 2024, vilket är föreningens sjuttonde verksamhetsår.

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

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-05-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

	Vald till stämman	
Karin Larsson	Ordförande	2025
Sven Skogwik	Ledamot	2026
Ulf Söderqvist	Ledamot	2025
Per Swartling	Ledamot	2025
Grazyna Wilkos	Ledamot	2026
William Larson	Suppleant	2026
Björn Christensen	Suppleant	2025
Ewa Jurasz	Suppleant	2026
Gunni Ekdahl	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 12 (17) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

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

Föreningen reserverade 5 prisbasbelopp (57 300 kr) vilket blir 286 500 kr i arvode till styrelsen.

Revisor

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma har stämman utsett Sirkka Fridholm (sammanställande) och Nasi Azadipour.

Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Vällingby, Stockholms kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades för första gången hos Bolagsverket den 1 juli 2008. Senaste registreringen skedde 19 juni 2023.

Fastigheten

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

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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

För lägenheter med nummer 1332 och 1342 är Stockholm stad bostadsrättsinnehavare.

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 tecknade under 2017 bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga bostadsrättslägenheter i enlighet med beslut på föreningsstämman 2017.

Föreningen är också medlem i Fastighetsägarna.

Kommunikations-/Informationsflöde

För att informera våra medlemmar om vad som är på gång använder vi oss av bl.a. vår egen hemsida med adress www.brfmidnattssolen.se. Möjlighet finns också att nå styrelsen via mail till styrelsen@brfmidnattssolen.se. Utöver ovan nämnda kanaler informeras samtliga medlemmar genom Nyhetsbrev, som utkommer åtta till tio gånger per år.

Fastigheten är försedd med anslutning via optisk fiber för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. Föreningen har avtal med Telia om försörjning av bredband med telefoni och TV. Avtalet löper under tiden 2020-06-08 till 2025-06-08. Avtalet med Telia innebär att vi under avtalstiden inte ökar kostnaderna för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. I internettjänsten ingår hastigheten 100/100 Mbit.

Föreningens 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.

Tomträttens avgäldsperiod går ut 2027-12-31. Tomträttsavtalet löper 2008-01-01--2067-12-31 med en avgäld om 628 300 kr, men med en nedsättning enligt följande; 353 600 kr t.o.m. 2027-12-31.

För att avgälden ska ändras krävs det enligt tomträttslagstiftningen antingen att Stockholm kommun och tomträttshavaren senast ett år före avgäldsperiodens utgång träffar överenskommelse om ny avgäld eller att någon av parterna under näst sista året av den löpande perioden väcker talan vid fastighetsdomstolen om omprövning av avgälden. Den tidpunkt till vilken fastighetsägaren tidigast kan säga upp tomträtten till upphörande är 2067-12-31.

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 Stockholms hem). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkering samt kör- och gångtytor. Andelstalen är fastställda i förrättning från Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun. Av gemensamhetsanläggningens totala garageplatser (167) är 24 st av platserna försedda med laddstolpar för elbilar.

Teknisk förvaltning

Verksamhet

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

Entreprenör

Renew Service AB
Veterankraft
KEAB Gruppen AB
Markservice Sthlm AB
DB Tak
ALT Hiss Stockholm AB
Kiwa Inspecta AB
Safeteam
Stockholms stads tekniska

Avtalstid

1/1-31/12 2024
jan-dec- 2024
1/1-31/12 2024
nov 2022-apr 2024
nov 2022-apr 2024
1/1-31/12 2024
tills vidare, ett år i taget
21/10 2013 - tills vidare

Källsortering

Leverans av fjärrvärme

Leverans av el energi

Leverans av el nättavtal koncession

Övervakning av bergvärmeanl

Drift/underhåll av bergvärmeanl

Periodisk läckagekontroll

Brandskyddskontroll

Byte av luftfilter

Porttelefon och skalskydd

Tripleplay (bredband, telefoni o TV)

Förvaltning

ProZero Recycling AB

Stockholm Exergi

Fortum

Ellevio

KTC

Lafour

Lafour

Svensk Brandskyddsplanering

Folkfilter

Safeteam

Telia

tills vidare

tills vidare

tills vidare

1/7 2022-30/9 2025

tills vidare

11/4 2017 - tills vidare

6/12 2019 - tills vidare

21/9 2017 - tills vidare

tills vidare

16/9 2017 - tills vidare

tills vidare

8/6 2020 - 8/6 2025

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2026.

Parkeringsförvaltning

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 2026. 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 641 404 kronor i enlighet med fastställd serieplan.

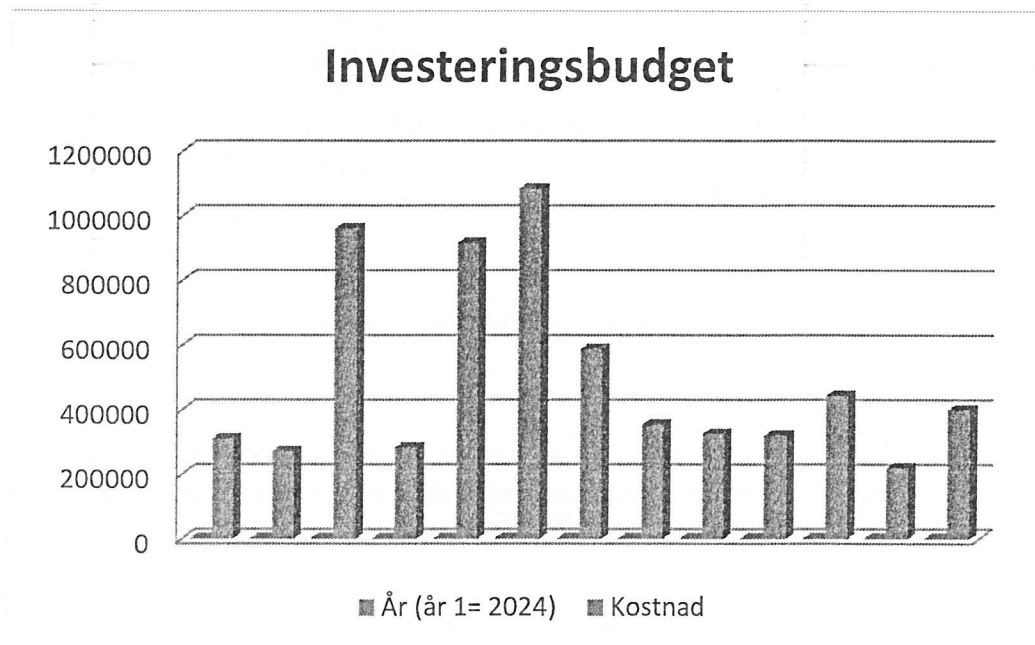
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

För bostadslägenheterna utgår full fastighetsavgift från och med 2020. För lokaler (garaget) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten 2009.

Underhållsplan och avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus (156 400 kr). Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Med utgångspunkt i upprättad underhållsplan beslutade stämman 2015 att ytterligare avsätta medel till fonden för yttre underhåll så att avsättningen per år motsvarar ca 1/20 av beräknade framtida underhållskostnader. För 2019 avsattes totalt 202 150 kr eller 33 kr/m². För 2020 beslutade stämman att avsätta medel till fonden för yttre underhåll, totalt 312 800 kr eller 50 kr/kvm. För 2021 beslutade stämman att avsätta totalt 469 200 kr till fonden för yttre underhåll eller 75 kr/kvm. För 2022 beslutades stämman ytterligare en höjning av avsättningen till yttre underhåll till 531 700 kr eller med 85 kr/kvm på grund av beräknade ökade framtida kostnader för underhåll. Styrelsen har upprättat en underhållsplan för vår fastighet för kommande år till och med 2054. Den uppdatering som gjordes 2024 har inneburit en revidering av planerat kommande underhåll till och med år 2028. Beräknade kostnader för underhållet varierar över åren. Av diagrammet nedan framgår hur underhållskostnaderna fördelar sig över åren (år 1 = 2024 och år 13 = 2036).



Årsavgifter

För 2024 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 11 % på grund av rådande ekonomiska omvärldsläge. För åren 2020-2021 höjdes inte årsavgifterna på grund av föreningens goda ekonomi. För 2025 har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 5 % för att möta generellt ökade omkostnader för vatten, el, värme och högre räntor vid ombundna lån.

Avgifterna för garage- och biluppställningsplatser under åren 2020-2022 har varit 600 kr per månad för garageplats och 300 kr per månad för biluppställningsplats. För MC-platserna har avgiften varit 300 kr/mån. Ingen förändring av avgifterna har beslutats för 2025. För de som använder laddplatser tillkommer en kostnad på 300 kr/mån.

Nyckeltal

SBAB har under hösten 2024 tagit fram nyckeltal avseende jämförelse av vår förening med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet för 2023. Vid framtagning av nyckeltalen har samtliga nybildade bostadsrättsföreningar under perioden 1995-2009 i Vällingby-/Hässelbyområdet tagits med (totalt 28 föreningar). De nyckeltal SBAB fokuserat på är årsavgifter, driftskostnader, belåningsgrad samt kassa och sparande. Följande nyckeltal har presenterats:

Nyckeltal	Brf Midnattssolen	Vällingbyområdet
Årsavgifter	756 kr/m2	781 kr/m2
Driftskostnader	591 kr/m2	588 kr/m2
Belåningsgrad	6 213 kr/m2	8 435 kr/m2
Kassa	373 kr/m2	594 kr/m2
Sparande	168 kr/m2	122 kr/m2

Nyckeltalen baseras på information i årsredovisningar per 2023-12-31.

Nyckeltalsdefinitioner:

Årsavgift - Föreningens årsavgifter per kvadratmeter.

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

Drift - Föreningens totala rörelsekostnader exklusive avskrivningar och planerat underhåll, delat på den totala arean för bostadsrätter, hyresrätter och lokaler.

Kassa - Föreningens kassa och bank delat med boarean (inklusive eventuella hyresrätter).

Sparande - Föreningens sparande till framtida underhåll per kvadratmeter. Sparandet beräknas som summan av avskrivningar, årets resultat och planerat underhåll delat på den totala arean för bostadsrätter, hyresrätter och lokaler.

I samband med att SBAB tagit fram nyckeltalen har de även tittat på avvikelse och spridning inom områdena taxebundna kostnader, övriga kostnader samt underhåll mellan vår förening och jämförelseföreningarna. Vi kan konstatera att vad gäller taxebundna kostnader (värme, el, sophantering samt vatten/avlopp) är våra kostnader utöver elförbrukning lägre än jämförande föreningar. Vad gäller övriga kostnader (fastighetsskatt, försäkringar, kabel/TV, tomträttsavgäld, förvaltningsarvode m.m.) är våra kostnader jämförbara med jämförande föreningar. Våra rörelsekostnader exklusive amorteringar är 600 kr/m2 och för jämförande föreningar är den 623 kr/m2. Våra kostnader för avskrivningar är 518 kr/m2 jämfört med 251 kr/m2 för jämförande föreningar.

Vad gäller underhållskostnader så ligger vår förening lite högre än jämförande föreningar.

Vi kan konstatera att vi, vid jämförelse med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingby-området, ligger väl till.

Marknadspriser

SBAB har också jämfört prisnivån på lägenhetsförsäljningar, som gjorts sedan 2017-01-01. Slutpriserna för försäljningarna har justerats med Boolis prisindex till dagens marknadspris. Vår förenings prisnivå är 44 000 kr/m2 och liknande föreningars prisnivå ligger på 39 300 kr/m2. Prisnivån för lägenhetsförsäljningar i vår förening ligger således 12 % högre.

Fastighetens energianvändning

Föreningen värmer upp fastigheterna genom användande av fjärrvärme och mark-/bergvärme-pump (el). Vår energiprestanda uppgår till 133kWh/m2 och år. Krav vid nybyggnad (primärenergital) är 75 kWh/m2/ och år. Vår energiklass är E.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta verksamhetsår har varit det fjortonde 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.

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. Under 2021 - 2022 pågick ett intensivt arbete med anledning av förekommande fuktskador på fastigheternas fasader. Till styrelsens hjälp hade vi förutom föreningens juridiska ombud även konsultföretag, som arbetade fram ett beslutsunderlag inför förhandling med JM angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader. Vi hade också samarbete med vår grannförening Norrskenet om detta. Förhandlingarna slutfördes under 2022. I januari 2023 beslutade medlemmarna vid extra stämma att godkänna ingången överenskommelse med JM om åtgärder vad avser fasadrenoveringen. I den överenskommelse som föreningen gjort med JM ingår att totalt 11 miljoner kr ska betalas av föreningen för fasadrenoveringen. Resterande del står JM för. Föreningen kommer att betala 6 miljoner kr efter det att fasadrenoveringen godkänts via besiktning, som ska ske i januari 2025. Resterande del, 5 miljoner kr, ska betalas av föreningen 5 år efter slutbesiktningen. I augusti 2023 påbörjades fasadrenoveringen och planeras hålla på till sommaren 2025, då allt återställande av mark också ska vara avslutat. Konsekvensen av fasadrenoveringen innebär att vi får en bättre fasad, vilket innebär energibesparing samt att tidigare planerad fasadrenovering enligt upprättad underhållsplan kommer att kunna skjutas framåt i tiden.

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

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.

Stamspolning gjordes under våren 2024 i samtliga lägenheter.

För att effektivisera såväl snöröjning som snöskottning av tak har avtalen med Markservice Stockholm AB och DB-Tak sagts upp. Föreningen har i samverkan med Brf Norrskenet tecknat nytt snöröjningsavtal med Renew Service AB för vintersäsongen 2024-2025.

Vi har anlitat Veterankraft för löpande arbeten i våra planteringar.

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 byttes de aktiva filtren i "luktätarna" ut och fläkten i soprummet Multrågatan 5 byttes ut till en med större kapacitet för att om möjligt undvika lukt i trapphuset Multrågatan 5. Försöksverksamheten har övergått i att det numera finns kärl för komposteringsavfall i båda soprummen. Under 2022 fastställde kommunen att samtliga fastighetsägare måste ha komposteringsavfallskärl från den 1/1 2023.

Båda soprummen och kärnen i soprummen har totalrengjorts i enlighet med upprättat avtal med Renew Service AB om fastighetsförvaltning. Vid två tillfällen under året (vår och höst) har containrar ställts på gården för att ge medlemmarna möjlighet att kasta grovsopor.

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

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

Styrelsen har avtal med Renew Service AB avseende löpande skötsel av vår fastighet från 2020. Avtalet innebär att Renew Service AB på uppdrag av föreningen kommer att företräda oss vid kontakter med underentreprenörer samt utföra diverse löpande arbetsuppgifter, t.ex. våningsregister, nyckelutlämning till entreprenörer, avläsning av mätare, hämtning av grovsopor etc. Rondering görs också varje vecka och två samordningsmöten hålls per år. Effekten av ett utökat avtal med Renew Service AB innebär dels att styrelsens löpande arbetsuppgifter minskar och dels att våra kostnader för fastighetsskötsel torde minska.

Brandskyddsinspektion har genomförts i enlighet med myndighetskrav.

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

För att underlätta för SOS-alarm att få tillgång till trapphusen dygnet runt skapades möjlighet under 2022 för dem att komma in i samtliga portar.

Stockholms stad har under 2023 infört "nyckelfri hemtjänst". Överenskommelse har skett med Stockholms stad om installation på samtliga portar. Stockholms stad står för både installationskostnader och underhållskostnader.

Samlings- och övernattningslokal

Föreningens lokal med samlings- och övernattningsrum kan hyras av alla medlemmar. Totalt har övernattningsrummet under året varit uthyrt i 76 (63) dygn och enbart lokalen vid 15 (10) tillfällen. Därutöver har alla styrelsemöten hållits i lokalen. Möten med entreprenörer och partners i gemensamhetsanläggningen (GA) har också hållits i lokalen. Samlingslokalen har också använts av medlemmarna för "stickkafé" samt till informationsträffar.

Övrigt

Från den 1 juli 2019 infördes rökförbud på lekplatser och vid entréer. Med anledning av den nya lagstiftningen sattes en rökförbudsskylt upp på innegården. Fortfarande finns det personer som tror att rökförbudet inte gäller utomhus.

Under 2024 gjordes en utbyggnad av antal laddplatser i garaget från 18 till 24 i enlighet med beslut i GA-föreningen. För närvarande finns det således totalt 24 platser med möjlighet att ladda elbilar. Genom utbyggnaden har totalantalet platser i garaget dock inte förändrats.

Föreningens tidigare informationskanal via Facebook-grupp stängdes ned under 2022. I samband med påbörjandet av fasadrenoveringen har även medlemmar kunnat lämna mail-adresser till styrelsen för att få information direkt i medlems mailbox. Dessutom sker föreningsinformation via info-blad och föreningens hemsida.

Samverkan med vår grannförening

Styrelsen har också under året samarbetat med vår grannförening Brf Norrskenet i syfte att hitta lösningar på gemensamma frågor och entreprenörer för att minska kostnaderna för båda föreningarna och att öka trivseln i boendet. Samarbetet har resulterat i att några av våra entreprenörer nu är samma för båda föreningarna. Styrelsen för Norrskenet har även fått låna vår lokal för sina styrelsemöten under deras renovering av fasader.

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

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.

2017

- Installation av "luktätare" i soprummen
- Filterbyte i samtliga lägenheter i föreningen
- Installation av tidur på källardörrarna till lägenhetsförråden Multrågatan 5 och 7
- Installation av inbrottskydd 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 innergården har bytts ut.

2019

- Samtliga golv i trapphusen och i källargångarna på Multrågatan har djuprengjorts
- All belysning i samtliga trapphus och källargångar har bytts ut till effektivare och energisnåla lampor (LED-armatur)
- Samtliga entretak ovanför portarna har målats i enlighet med upprättad underhållsplan
- En hel del reparationsarbeten har gjorts i garaget (samtliga pelare har slipats och målats om, ett 80-tal trasiga isolerplattor har bytts ut)
- Upptäckt läckage kring rökluckor i garaget har åtgärdats.

2020

- Stamspolning har skett i samtliga lägenheter
- Ändrad hantering av grovsopor har införts (sopkärl bort och ersatta av att container ställs på innergården vid två tillfällen per år)
- Utbyggnad av antalet laddplatser i det gemensamma garaget har skett (totalt 18 st)
- Tak över del av pergolan på innergården för skydd mot regn och sol har installerats

2021

- Filterbyte har skett i samtliga lägenheter i föreningen
- Mindre ombyggnad av innegården för att förhindra vattensamling har gjorts
- Utökad belysning (nya golvlampor) har införskaffats till gästlägenheten.
- Byte av all belysning till led-lampor är slutfört i hela fastigheten
- Upptäckt läckage i panncentralen har åtgärdats

2022

- Varmvattenbehållarna har bytts ut i panncentralen
- Samtliga TV-boxar till lägenheterna har bytts ut
- Genomgång av ventilationssystemet (OVK)
- Nytt cykelställ i cykelförrådet Räckstavägen
- Samtliga elmätare har bytts ut
- Renovering av trädgårdsmöbler

2023

- Filterbyte samtliga lägenheter
- Fasadrenovering påbörjats med slutdatum 2025

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 117 (116) medlemmar. Under året har 4 (11) medlemmar tillträtt samt 3 (14) medlemmar utträtt ur. Styrelsen har under året medgett att 1 (1) lägenheter under en del av året upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	5 593 386	5 089 698	4 635 610	4 357 259
Resultat efter finansiella poster	kr	-2 453 570	-2 243 373	-2 658 758	-1 171 692
Soliditet	%	76,20	76,30	76,30	76,60
Likviditet	%	133	137	118	142
Resultat exkl. avskrivningar	kr	611 236	999 506	620 722	914 047
Bokfört värde på fastigheten per kvm lghyta (inkl fastighetstillbehör)	kr	26 228	26 714	27 232	27 709
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	839	756	687	667
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	839	756		
Skuldsättning per kvm	kr	5 277	5 365	5 454	5 542
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 111	6 213	6 316	6 418
Energikostnad per kvm	kr	138	129	99	93
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,3	8,2	9,2	9,6
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,3	8,2		
Sparande per kvm	kr	113	145	160	126
Genomsnittlig skuldränta	%	2,70	1,87	0,95	0,74
Fastighetens belåningsgrad	%	23,30	23,26	23,19	23,16
Årets avskrivning	%	1,61	1,71	1,71	1,06
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	68	59	48	53
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,83	86,80		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår ej nyckeltalet (ej heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll utifrån en uppdaterad underhållsplan.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Under året har delvis det periodiska underhållet tillfälligt påverkat resultatet negativt.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Framtida låneomsättningar kommer att påverka föreningens räntekostnader, se not Skulder till kreditinstitut.

Tomträttsavgälden påverkar föreningens kostnader. Se detaljer i förvaltningsberättelsen.

Utifrån ovanstående har avgifterna justerats inför kommande verksamhetsår (se förvaltningsberättelsen - "Årsavgifter"), och framtida avgiftshöjningar kan heller inte uteslutas.

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	1 952 201	-12 280 454	-2 243 373
Reservering till yttre fond			614 600	-614 600	
Ianspråktagande av yttre fond			-53 825	53 825	
Balansering av föregående års resultat				-2 243 373	2 243 373

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Årets resultat					-2 453 570
Belopp vid årets utgång	72 186 000	70 010 000	2 512 976	-15 084 602	-2 453 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-15 084 602
Årets resultat	-2 453 570
	<u>-17 538 172</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	156 400
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-207 391
I ny räkning balanseras	-17 487 181
	<u>-17 538 172</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-2 453 570
Dispositioner	50 991
Årets resultat efter dispositioner	<u>-2 402 579</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 461 985
---	-----------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	5 593 386	5 089 697
Övriga rörelseintäkter		0	357 343
Summa rörelseintäkter		5 593 386	5 447 040
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 148 078	-3 096 729
Periodiskt underhåll	5	-207 391	-53 825
Övriga externa kostnader	6	-324 078	-311 515
Arvoden och personalkostnader	7	-318 980	-292 092
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 064 806	-3 242 879
Summa rörelsekostnader		-7 063 333	-6 997 040
Rörelseresultat		-1 469 947	-1 550 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	50 017	34 228
Räntekostnader		-1 033 640	-727 601
Summa finansiella poster		-983 623	-693 373
Resultat efter finansiella poster		-2 453 570	-2 243 373
Årets resultat		-2 453 570	-2 243 373
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-2 453 570	-2 243 373
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		207 391	53 825
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-156 400	-614 600
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-2 402 579	-2 804 148

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	163 771 195	166 827 380
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 242	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	296 002	296 002
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>164 084 439</u>	<u>167 123 382</u>
Summa anläggningstillgångar		164 084 439	167 123 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		200	11 997
Övriga fordringar	12	262 534	83 476
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		263 896	257 292
Klientmedel i SHB		1 783 472	1 948 990
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 310 102</u>	<u>2 301 755</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	419 439	385 072
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>419 439</u>	<u>385 072</u>
Summa omsättningstillgångar		2 729 541	2 686 827
Summa tillgångar		166 813 980	169 810 209

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		72 186 000	72 186 000
Upplåtelseavgifter		70 010 000	70 010 000
Fond för yttre underhåll		2 512 976	1 952 201
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>144 708 976</u>	<u>144 148 201</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 084 602	-12 280 454
Årets resultat		-2 453 570	-2 243 373
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-17 538 172</u>	<u>-14 523 827</u>
Summa eget kapital		127 170 804	129 624 374
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	<u>23 221 767</u>	<u>15 793 492</u>
Summa långfristiga skulder		23 221 767	15 793 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	15 007 893	23 077 572
Leverantörsskulder		262 887	293 384
Skatteskulder		12 967	12 596
Övriga skulder	16	15 279	1 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 122 383</u>	<u>1 007 479</u>
Summa kortfristiga skulder		16 421 409	24 392 343
Summa eget kapital och skulder		166 813 980	169 810 209

Kassaflödesanalys

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat -1 469 946 -1 550 000

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 3 064 806 3 242 879

Erhållen ränta 50 017 34 229

Erlagd ränta -1 033 640 -727 601

611 237 999 507

Ökning/minskning kundfordringar 0 929

Ökning/minskning kortfristiga fordringar 0 -6 078

Ökning/minskning leverantörsskulder -30 497 127 112

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 129 241 -203 846

Kassaflöde från den löpande verksamheten 536 116 917 624

Investeringsverksamheten

Förvärv/försäljning av inventarier -25 863 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten -25 863 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld -641 404 -641 404

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -641 404 -641 404

Årets kassaflöde -131 151 276 220

Likvida medel vid årets början 2 334 062 2 057 843

Likvida medel vid årets slut 2 202 911 2 334 062

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

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

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

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,61 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

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/år 2023

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

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

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

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

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

Energikostnad

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

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas). Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta beräknas som räntekostnad för året dividerad med föreningens totala låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad beräknas som föreningens totala låneskuld dividerat med bokfört värde på föreningens fastighet.

Årets avskrivning

Årets avskrivning definieras som procentuell avskrivning av föreningens anskaffningskostnad för föreningens byggnad och tomträtt.

Kassaflöde

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

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samband med budgetarbetet avseende år 2025 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5 procent som verkställdes fr.o.m. 1 januari 2025.

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.

Radonmätning ska ske under våren 2025.

Fasadrenoveringen har pågått under hela 2024 och beräknas vara klar till sommaren 2025 (inklusive återställande av markarbeten).

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

Föreningen har för 2025 tecknat följande avtal med entreprenörer:

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Renew Service AB	1/1-31/12 2025
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	maj-okt 2025
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2025
Snöröjning	Renew Service AB	nov 2024-apr 2025
Snöskottning av tak	Renew Service AB	nov 2024-apr 2025
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2025
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tills vidare, ett år i taget
Sophantering	Stockholms stads tekniska Förvaltning	tills vidare
Källsortering	ProZero Recycling AB	tills vidare
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi	tills vidare
Leverans av el energi	Fortum	1/7 2022 - 30/9 2025
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tills vidare
Drift/underhåll bergvärmeanlägg.	Lafour	6/12 2019- tills vidare
Periodisk läckagekontroll	Lafour	21/9 2017 - till vidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2023-11/12 2025
Porttelefon och skalskydd	Safeteam	tills vidare
Tripleplay (bredband, telefoni o TV)	Telia	8/6 2020 - 8/6 2025
Ekonomisk förvaltning	MBF Västerås	1/1 2018 - 31/12 2026
Garageadministration	MBF Västerås	1/1 2018 - 31/12 2026

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	5 248 356	4 728 192
Hyror parkering	298 095	308 207
Elavgifter (ladd-el)	21 258	14 817
Övriga hyresintäkter	23 050	19 856
Övriga intäkter	13 427	22 676
Brutto	5 604 186	5 093 748
Hyresförluster vakanser parkering	-10 800	-4 050
Summa nettoomsättning	5 593 386	5 089 698

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	480 565	469 152
Reparationer, löpande underhåll	507 593	499 593
Elavgifter	470 449	475 532
Uppvärmning	313 235	285 120
Vatten och avlopp	216 673	174 128
Renhållning	121 323	133 200
Försäkringar	118 260	162 324
Tomträttsavgäld	353 600	353 600
Avgift till gemensamhetsanläggning	129 881	117 076
Kabel-TV/Internet	197 298	196 724
Övriga fastighetskostnader	84 961	79 403
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	154 240	150 878
Summa driftskostnader	3 148 078	3 096 730

Not 5 Periodiskt underhåll

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nytt torkskåp	0	53 825
Takfläktar	113 906	0
Stamspolning	93 485	0
Summa periodiskt underhåll	207 391	53 825

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Förbrukningsinventarier	0	5 800
Kontorsmaterial	990	7 130
Kommunikation	25 225	17 050
Revision	31 200	31 100
Föreningsmöten	13 666	13 339
Ekonomisk och administrativ förvaltning	119 390	114 650
Övriga förvaltningskostnader	61 850	43 494
Konsultarvoden	59 772	67 391
Övriga externa tjänster	6 304	5 832
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa övriga externa kostnader	324 078	311 516

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Arvode styrelse	286 500	262 501
Sociala kostnader	32 480	29 591
Summa arvoden, personalkostnader	318 980	292 092

Not 8 Finansiella intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	37 540	25 286
Övriga ränteintäkter	12 477	8 943
Summa finansiella intäkter	50 017	34 229

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	189 472 938	189 472 938
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 472 938	189 472 938
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 645 558	-19 410 016
Årets avskrivningar	-3 056 185	-3 235 542
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 701 743	-22 645 558
Utgående planenligt värde	<u>163 771 195</u>	<u>166 827 380</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>163 771 195</u>	<u>166 827 380</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	124 058 000	124 058 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
	<u>167 058 000</u>	<u>167 058 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	165 000 000	165 000 000
Lokaler	2 058 000	2 058 000
	<u>167 058 000</u>	<u>167 058 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	475 725	475 725
Årets anskaffningar	25 863	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 588	475 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-475 725	-468 388
Årets avskrivningar	-8 621	-7 337
Utgående ackumulerade avskrivningar	-484 346	-475 725
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>17 242</u>	<u>0</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	296 002	296 002
Utgående anskaffningsvärden	296 002	296 002
Redovisat värde	296 002	296 002

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	2 480	2 404
Övriga fordringar (ofakturerat GA)	134 061	76 271
Övriga fordringar	125 993	4 801
Summa övriga kortfristiga fordringar	262 534	83 476

Not 13 Kassa och Bank

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Handelsbanken Vällingby	81 148	57 202
SBAB	338 291	327 870
Summa Kassa och Bank	419 439	385 072

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	2,98	2026-07-13	7 907 454
Stadshypotek	0,57	2025-08-31	7 502 045
SBAB	4,03	90-dgr rörligt	7 074 300
SBAB	3,45	2027-11-16	8 291 447
SBAB	3,52	2026-07-13	7 454 414
Summa skulder till kreditinstitut			38 229 660
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			-14 366 489
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			23 221 767
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			35 022 640

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</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

Not 16 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	11 400	0
Sociala avgifter	3 879	0
Skulder till MBF	0	1 312
Summa övriga kortfristiga skulder	15 279	1 312

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Karin Larsson
Ordförande

Sven Skogwik
Ledamot

Ulf Söderqvist
Ledamot

Per Swartling
Ledamot

Grazyna Wilkos
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

KARIN LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 12:33:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karin Larsson

Karin Larsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 13.60.199.55

PER SWARTLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 11:17:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER SWARTLING

Per Swartling

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.129.198.131

ULF SÖDERQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 12:10:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ULF SÖDERQVIST

Ulf Söderqvist

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 217.213.129.249

GRAZYNA WILKOS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 08:53:58 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GRAZYNA WILKOS

Grazyna Wilkos

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.65.71

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 10:06:45 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: SVEN SKOGWIK

Sven Skogwik

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.227.65.67

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-02 08:34:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.99

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 räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.
- 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 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 de 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 av Bostadsrättsföreningen Midnattssolen för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 trygghande 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
- 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-02 08:35:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.150.99

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 gångtytor. 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.

I beslutsgruppen för delägarförvaltningen ingår

William Larson	Brf Midnattssolen
Sven Skogwik	Brf Midnattssolen
Gabriella Bacs	Brf Norrskenet
Hans Grawin	Brf Norrskenet
Ladan O'Daway	Stockholmshem (till aug 2024)
Abdollah Hossein Athari	Stockholmshem (fr aug 2024)
Hicret Kavak	Stockholmshem (fr aug 2024)

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 $\frac{3}{4}$ prisbasbelopp per år fördelat enligt GA-överenskommelsen.

Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA. Kameraövervakning vid entré och infart har installerats.

Under 2018 har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- Utbyte av befintligt skalskydd med nycklar har ersatts med Aptus nyckelbrickor och fjärrsändare.
- All belysningsarmatur har bytts ut i syfte att förbättra ljuset i garaget samt att minska energikostnaden då de nya armaturerna är av LED-typ. Samtidigt byttes detektorer för att tända belysning från ljuddetektorer till rörelsedetektorer, vilket innebär att nu släcks belysningen när ingen vistas i garaget.
- Garageporten har genomgått en total renovering efter att den blivit svårt 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 lås stolpen 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 avslutades i början av 2020.

Under 2020 har

- Ytterligare 12 laddstolpar har installerats och delfinansierats via Naturvårdsverkets Klimatklivet. Detta arbete utfördes efter semesterperioden. I garaget finns nu 18 laddstolpar installerade. Vid årsskiftet 2021/2022 var 11 platser uthyrda.

Under 2021 har

- Löpande underhåll i garaget har genomförts.

Under 2022 har

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

Under 2023 har

- nödbelysningen i garaget justerats och led-lampor installerats.

Under 2024 har

- antalet laddplatser utökats till totalt 24 st.

Löpande underhåll i garaget har genomförts.

Vid årsskiftet 2024/2025 var 14 elplatser uthyrda.

Under 2024 har GA-föreningen haft 4 möten.

GA-föreningen har för 2025 tecknat följande avtal med entreprenörer

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Skötsel och städning av garage	Aimo Park Sweden AB	1/1 - 31/12 2025
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2025
Skalskydd Aptus system	Safeteam	1/1 - 31/12 2025
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2025
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Stockholmshem	Tills vidare
Kameraövervakning	Safeteam	1/1 - 31/12 2025
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tills vidare, ett år i taget
Leverans av fjärrvärme	Brf Midnattssolen	tills vidare
Leverans av el energi	Fortum	1/7 2022 - 30/9 2025
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tills vidare
Administration	Brf Midnattssolen	tills vidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2024 uppgår till 668 181 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholmshem 194 267 kr

Brf Norrskenet 318 170 kr

Brf Midnattssolen 155 744 kr

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	668 181	500 056
Summa rörelseintäkter		668 181	500 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-492 439	-455 806
Övriga externa kostnader	3	-133 863	-22 208
Arvoden och personalkostnader	4	-41 879	-22 042
Summa rörelsekostnader		-668 181	-500 056
<i>Rörelseresultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyror parkering	58 500	50 900
Uppvärmningsavgifter	112 902	84 946
Elavgifter	92 419	64 425
Övriga intäkter	404 360	299 785
Brutto	668 181	500 056
Summa nettoomsättning	668 181	500 056

Not 2 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	22 519	20 626
Reparationer, löpande underhåll	90 496	147 770
Elavgifter	204 327	177 130
Uppvärmning	112 902	84 946
Försäkringar	62 195	25 335
Summa driftskostnader	492 439	455 807

Upplysning om försäkringar; kostnaden periodiseras fr.o.m. år 2023, varför detta påverkar kostnaden 2023.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	112 442	0
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	1 096	4 208
Övriga externa tjänster	<u>20 325</u>	<u>18 000</u>
Summa övriga externa kostnader	133 863	22 208

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>
Arvode övrigt	38 000	20 000
Sociala kostnader (adm avg - tillsammans med not 3)	<u>3 879</u>	<u>2 042</u>
Summa arvoden, personalkostnader	41 879	22 042