

Brf Midsommarhöjden

Org.nr: 769600-6936

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	16

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Midsommarhöjden, organisationsnummer 769600-6936, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

Beskattning

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18

På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Leif Arvered
Ledamot	Marcus Andersson
Suppleant	Stina Lundqvist
Suppleant	Viking Friström
Ledamot	Joy Haegermark

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Två i förening av Ledamot

Revisor

Extern	Carina Toresson
	Toresson Revision AB

Camilla Lindstaf är revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Eva Redemo och Johan Jonsson



Information om fastigheten

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

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

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

Garage och P-platser

	Antal platser
	28

Fastlagsvägen 14 st, Pilgrimsvägen 14 st



Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott
Kabel-TV	Tele2
Tomträtt	Stockholm Stad
Vatten	Stockholm Vatten
Uppvärmning	Stockholm Exergi
El	Ellevio/Jämtkraft
Tillsyn	Cura Center AB
Hiss	Elevate Stockholm
Städning	Ingdahls Städ- och Fastighetsservice AB

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets ingång: 39 Medlemmar vid räkenskapsårets utgång: 40

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter överlåtits. 3 medlemmar har utträtt ur föreningen. 4 medlemmar har upptagits.



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämman hölls den 18 maj 2022

Städdagar maj och oktober.

Delgivit medlemmarna två informationsblad, april o september

Vi har sanerat klotter ett flertal gånger under året, detta görs på avrop av lokalt saneringsbolag

Vi har beskurit buskar och träd med hjälp av lokalt företag, vi valde att beskära och ta bort det som låg nära eller mot fasaden samt varit risk för att vara fallande. Detta gjordes i samråd med medlemmar.

Säkerhetsstängsel på berget mot Valfartsvägen har åtgärdats och delvis bytts ut mot nytt.

Vi har bytt städbolag från Mickes städ till Ingdahls Städ- och Fastighetsservice

Omförhandlat till nytt avtal med Cura som innebär rondering av fastigheten 1 gång/månad. Besparing

Energirådgivare från Sthlm Stad har gjort en utredning av vårt hus med avseende på energieffektivisering.

Vi har därefter erhållit en rådgivande rapport

Möten har genomförts med Kyrkans fastighetschef angående laddstolpar för p-platser på Fastlagsvägen.

Mötena har inte givit något resultat men vi fortsätter att ha en dialog med kyrkan under 2023 för att förhoppningsvis hitta en lösning

Medlem har startat upp en Facebook-grupp för vår Brf.

En förlängning av andrahandsuthyrning har beviljats.

Utfört en testinstallation av tre takarmaturer i 2:an, vi har gjort det för att testa och undersöka möjligheterna framåt avseende LED, närvarostyrd bel och en potentiell besparing av energi och kostnader.

Marken för p-platserna på Pilgrimsvägen har åtgärdats med borttagning av ogräs och sly samt ett nytt lager grus.

Styrelsen har i samband med budgetarbetet och framtagandet av underhållsplan beslutat att initialt höja månadsavgifterna med 15% från 2023-01-01.

För att, enligt budget, nå ett balanserat resultat på +/- 0kr hade vi behövt höja ytterligare 6% De faktorer som påverkade Styrelsens beslut om 15%:

- Föreningens lån får kraftigt ökade räntekostnader.
- Ökade kostnader för vatten, avfall, fjärrvärme, el.
- Bibehållen underhållsplan för att hålla fastigheten i gott skick.
- Göra besparingar tillsammans med medlemmar där så är möjligt

Angående problem med radon för en lgh så har styrelsen upprättat en handlings- och åtgärdsplan till Miljöförvaltningen som avkrävt oss en sådan. Korttidsmätning av Radon i lgh är utförd, värdet ligger för denna indikativa mätning under gränsvärdet. Långtidsmätning är därefter utförd med ett resultat som ligger under gränsvärdet. Miljöförvaltningen har av oss fått resultatet och ska nu tolka värdena.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Vi har utfört en OVK, tyvärr ej godkänd vid kontrollen den 8 februari. Ny kontroll utfördes den 20 mars med ett gott resultat. OVK för byggnaden är därmed godkänd.



Vi har anlitat en konsult för att ta fram ett förfrågningsunderlag på ny fjärrvärmecentral.
Styrelsen har tagit in offerter på ny fjärrvärmecentral.
Miljöförvaltningen har godkänt resultatet av långtidsmätningen av Radon och ärendet är därmed avslutat.

Styrelsen ledamot (kassör), Joy Haegermark, flyttade i januari från föreningen.

Två lån har satts om till en ränta som ligger över den ränta vi har i årets budget.



Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 780	1 778	1 721	1 687
Årsavgifter, tkr	1 501	1 501	1 501	1 501
Resultat efter finansiella poster, tkr	270	280	138	221
Soliditet ¹ , %	51	50	49	48
Föreningen, kr				
Värmekostnad/kvm totalyta	131	134	124	134
Elkostnad/kvm totalyta	41	28	23	22
Vattenkostnad/kvm totalyta	36	33	32	30
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	844	844	844	844
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 398	5 521	5 644	5 659
Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta	63	60	77	80

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 218 660 kronor.



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 026 000	1 640 000	1 552 497	849 394	280 055	10 347 946
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			130 200	-130 200		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-65 468	65 468		0
Balanseras i ny räkning				280 055	-280 055	0
Årets resultat					269 909	269 909
Belopp vid årets utgång	6 026 000	1 640 000	1 617 229	1 064 717	269 909	10 617 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 064 717
Årets resultat	269 909
Totalt	1 334 626

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	130 200
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-47 832
Balanseras i ny räkning	1 252 258
Totalt	1 334 626



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 780 019	1 778 259
Övriga rörelseintäkter	3	2 001	3 573
Summa Rörelseintäkter		1 782 020	1 781 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-863 642	-905 587
Övriga externa kostnader	5	-236 694	-194 130
Personalkostnader	6	-30 603	-28 248
Avskrivningar		-267 450	-267 459
Summa Rörelsekostnader		-1 398 389	-1 395 424
RÖRELSERESULTAT		383 631	386 408
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 750	-106 353
Summa Finansiella poster		-113 722	-106 353
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		269 909	280 055
RESULTAT FÖRE SKATT		269 909	280 055
ÅRETS RESULTAT		269 909	280 055



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	19 600 976	19 868 426
Summa materiella anläggningstillgångar		19 600 976	19 868 426
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 603 776	19 871 226
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 904	1 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 567	118 416
Summa kortfristiga fordringar		140 471	119 494
Kassa och bank			
Kassa och bank		879 965	530 404
Summa kassa och bank		879 965	530 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 020 436	649 899
SUMMA TILLGÅNGAR		20 624 212	20 521 124



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		7 666 000	7 666 000
Fond för yttre underhåll		1 617 229	1 552 497
Summa bundet eget kapital		9 283 229	9 218 497
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 064 717	849 394
Årets resultat		269 909	280 055
Summa fritt eget kapital		1 334 626	1 129 449
SUMMA EGET KAPITAL		10 617 855	10 347 946
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 318 135	2 568 260
Summa långfristiga skulder		5 318 135	2 568 260
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	7 258 510
Leverantörsskulder		89 669	96 959
Skatteskulder		2 387	1 542
Övriga skulder		32 153	28 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		274 038	219 157
Summa kortfristiga skulder		398 247	7 604 918
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 334 237	20 521 124



Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

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

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 501 476	1 501 476
Hysesintäkter		
Förråd	17 100	17 943
Garage och p-platser	261 443	258 840
	278 543	276 783
Totalt nettoomsättning	1 780 019	1 778 259

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	1 190	3 570
Övriga ersättningar och intäkter	811	3
	2 001	3 573
Totalt övriga rörelseintäkter	2 001	3 573



Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	72 351	50 350
Uppvärmning	233 033	238 414
Vatten och avlopp	64 349	59 215
Sophämtning	36 041	35 565
	405 774	383 544
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 513	0
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	51 988	49 956
Klottersanering	6 757	0
Trädgårdsskötsel	3 938	0
Snöröjning/sandning	7 500	21 313
Bevakningskostnader	37 500	37 500
Övriga köpta tjänster	4 580	67 005
	112 263	175 774
Distribuerade servicetjänster		
TV	77 611	84 836
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	30 798	29 140
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	39 494	37 934
Tomträttsavgälder	121 900	122 900
	192 192	189 974
Reparationer		
Reparationer	18 938	5 991
Tvättstuga	6 519	0
	25 457	5 991
Underhåll		
Underhåll	47 832	65 468
Totalt operativ drift och underhåll	863 642	905 587



Not 5. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 900	4 850
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	41 324	40 090
Extra ekonomisk förvaltning	0	3 863
	41 324	43 953
Revision		
Revisionsarvode	30 300	15 300
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 884	8 913
Bankkostnader	3 688	2 902
Övriga administrativa kostnader	482	204
Hyra parkering	136 500	102 375
Övriga kostnader	9 617	15 634
	160 170	130 027
Totalt övriga externa kostnader	236 694	194 130
Not 6. Personalkostnader	2022	2021
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	24 148	23 800
Sociala kostnader	6 455	4 448
	30 603	28 248
Totalt personalkostnader	30 603	28 248
Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Skattefria ränteintäkter	28	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	0



Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	25 292 265	24 587 390
Inköp	0	704 875
Utgående anskaffningsvärden	25 292 265	25 292 265
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 423 839	- 5 156 380
Årets avskrivningar	- 267 450	- 267 459
Utgående avskrivningar	-5 691 289	-5 423 839
Utgående redovisat värde	19 600 976	19 868 426
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 000 000	23 400 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	20 000 000
	68 000 000	43 400 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank	2023-11-24	0,740 %	2 568 260	2 677 580
Swedbank	2023-02-28	2,787 %	4 289 975	4 289 975
Swedbank	2023-02-28	3,391 %	2 749 875	2 859 215
Summa skulder till kreditinstitut			9 608 110	9 826 770
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 608 110	-7 258 510
			0	2 568 260

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

Not 10. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 108 000	17 108 000
Summa:	17 108 000	17 108 000



Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2023

Leif Arvered

Marcus Andersson

Stina Lundqvist

Viking Friström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Toresson Revision AB

Carina Toresson