

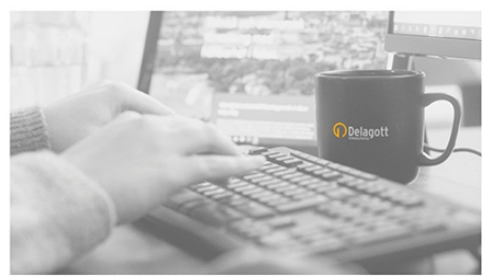
Brf Midsommarhöjden

Org.nr: 769600-6936

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



 **Delagott**
FÖRVALTNING

Styrelsen för Brf Midsommarhöjden, organisationsnummer 769600-6936, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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.

Fastigheten är försäkrad via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt, nytt tomträttsavgäldsavtal 2025-01-01.

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 2024-05-19.

På stämman deltog 18 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Stina Lundqvist
Ledamot	Marcus Andersson
Ledamot	Viking Friström
Suppleant	Petter Sundelin
Suppleant	Leif Arvered

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Två ledamot i förening

Auktoriserad Revisor

Auktoriserad revisor Ronja Persson
Parameter Revision AB

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 m²
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: 41. Medlemmar vid räkenskapsårets utgång: 41

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningsstämma genomfördes 2024-05-19
- Genomfört två städdagar, maj och oktober
- Delgivit medlemmar 2 st informationsblad
- Avgifterna för 2024 har höjts med 10%
- Styrelsen har i samband med budgetarbetet och framtagande av underhållsplan, beslutat att sänka månadsavgifterna med 5% från 2025-01-01.

De faktorer som påverkat styrelsens beslut om avgiftssänkning är främst prognostiserade minskade räntekostnader i budgeten samt för tillfället relativt låga underhållskostnader 2025.

- Nytt tomträttsavtal fr o m januari 2025. Avgiften blir 318 000kr jämfört med 121 000kr 2024. 40% av höjningen på 197 000kr kommer att belasta 2025. En ökning med 79 200kr för 2025 (tot 200 200kr)
- Hägerstens församling har installerat laddstolpar till våra p-platser
- En besiktning av byggnadens tak är utförd. Taket är i gott skick.
- Ett antal fönsterbleck har renoverats
- Ommålning av grå betongvägg mot Valfartsvägen. Även lagt på ett nytt klotterskydd.
- Två träd på tomten mot Valfartsvägen har tagits bort.
- Träd och buskar på parkeringen som ägs av Svenska Kyrkan har tagits ner
- Ny torktumlare har installerats i tvättstugan.
- Efter en uppföljning av den nya fjärrvärmecentralen så har varmvattentemperatur och värme justerats.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 182	2 011	1 780	1 778
Årsavgifter, tkr	1 899	1 727	1 501	1 501
Resultat efter finansiella poster, tkr	196	161	270	280
Soliditet ¹ , %	53	52	51	50
Föreningen, kr				
Energikostnad / kvm	257	220	208	195
Skuldsättning / kvm totalyta	5 152	5 275	5 398	5 521
Räntekänslighet	5	5.44	6.4	6.54
Sparande / kvm	277	329	329	344
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87	85	84	84
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 067	970	844	844
Skuld/kvm bostadsrättsyta	5 152	5 275	5 398	5 521

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 218 660 kronor.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet = (Justerat eget kapital / Totalt kapital) * 100

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Energikostnad/kvm = (Kostnad för el + vatten + värme) / Total yta i kvm

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Skuldsättning/kvm Bostadsrättsyta = Räntebärande skulder / Bostadsrättsyta i kvm

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande/kvm = (Årets resultat + Avskrivningar + Kostnadsförda underhåll) / Total yta i kvm

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta = Total årsavgift / Bostadsrättsyta i kvm

alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Skuldsättning/kvm Totalyta = Räntebärande skulder / Total yta i kvm

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / ett års årsavgifter

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter = (Total årsavgift / Totala rörelseintäkter) * 100

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 026 000	1 640 000	1 699 597	1 252 258	161 229	10 779 084
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			99 000	-99 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-157 141	157 141		0
Balanseras i ny räkning				161 229	- 161 229	0
Årets resultat					195 583	195 583
Belopp vid årets utgång	6 026 000	1 640 000	1 641 456	1 471 628	195 583	10 974 667

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 471 628
Årets resultat	195 583
Totalt	1 667 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	221 864
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 21 871
Balanseras i ny räkning	1 467 218
Totalt	1 667 211

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 181 987	2 011 125
Övriga rörelseintäkter	3	1 365	22 845

Summa Rörelseintäkter		2 183 352	2 033 970
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 004 223	-991 052
Övriga externa kostnader	5	-257 758	-246 764
Personalkostnader	6	-67 824	-61 214
Avskrivningar		-274 912	-267 099

Summa Rörelsekostnader		-1 604 717	-1 566 129
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

578 635

467 841

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 385	523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 437	-307 135

Summa Finansiella poster		-383 052	-306 612
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

195 583

161 229

RESULTAT FÖRE SKATT

195 583

161 229

ÅRETS RESULTAT

195 583

161 229

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	19 371 465	19 646 377
Summa materiella anläggningstillgångar		19 371 465	19 646 377
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 374 265	19 649 177
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4 831	24 199
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 081	88 775
Summa kortfristiga fordringar		148 912	112 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 059 729	816 986
Summa kassa och bank		1 059 729	816 986
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 208 641	929 961
SUMMA TILLGÅNGAR		20 582 906	20 579 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 666 000	7 666 000
Fond för yttre underhåll		1 641 456	1 699 597
Summa bundet eget kapital		9 307 456	9 365 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 471 628	1 252 258
Årets resultat		195 583	161 229
Summa fritt eget kapital		1 667 211	1 413 487
SUMMA EGET KAPITAL		10 974 667	10 779 084
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 170 790	9 389 450
Leverantörsskulder		83 569	72 702
Skatteskulder		2 700	3 941
Övriga skulder		30 922	30 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 258	303 374
Summa kortfristiga skulder		9 608 239	9 800 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 582 906	20 579 137

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	578 634	467 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	274 912	267 099
Summa	853 546	734 940
Erhållen ränta	3 385	523
Erlagd ränta	-386 437	-307 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	470 495	428 328
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-35 937	27 497
Minskning av rörelseskulder	26 846	12 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten	461 404	468 181
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Fjärrvärmecentral		-312 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-312 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-218 660	-218 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-218 660	-218 660
Årets kassaflöde	242 744	-62 979
Likvida medel vid årets början	816 986	879 965
Likvida medel vid årets slut	1 059 729	816 986

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	100 år
Hiss	35 år
Fjärrvärmecentral	30 år
Värmeanläggningar	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2024	2023
	1 898 766	1 726 698

Hysesintäkter

Förråd	15 450	16 800
Garage och p-platser	267 770	267 626
	283 220	284 426

Totalt nettoomsättning	2 181 987	2 011 125
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Avgift andrahandsupplåtelse	1 433	0
Erhållna bidrag	0	10 048
Övriga ersättningar och intäkter	-67	12 797
	1 365	22 845

Totalt övriga rörelseintäkter	1 365	22 845
--------------------------------------	--------------	---------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	59 340	58 564
Uppvärmning	315 294	253 597
Vatten och avlopp	82 687	79 301
Sophämtning	44 479	41 313
	501 800	432 775

Funktionell anläggningsservice

Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	11 940
---	---	--------

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	49 971	49 434
Klottersanering	0	5 359
Fastighetsskötsel gård	13 170	0
Snöröjning/sandning	7 500	13 844
Övriga köpta tjänster	3 471	4 546
	74 112	73 183

Distribuerade servicetjänster

TV	87 236	84 204
----	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	38 381	34 634
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	42 380	41 314
Tomträttsavgälder	122 900	122 900
Övriga driftkostnader	41 616	0
	245 277	198 848

Reparationer

Reparationer	41 130	9 544
Portar och lås	7 362	0
Tvättstuga	0	1 963
Gemensamma utrymmen	3 889	0
Uppvärmning	0	3 125
VVS	14 186	0
Övriga reparationer	7 360	15 329
	73 927	29 961

Underhåll

Underhåll	21 871	157 141
-----------	--------	---------

Reparation och underhåll

Självrisk vattenskador	0	3 000
------------------------	---	-------

Totalt operativ drift och underhåll

1 004 223 **991 052**

Not 5. Övriga externa kostnader

Styrelsen

Styrelsemöten

2024

2023

0

755

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

4 970

4 970

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

52 628

45 828

Teknisk förvaltning

Konsultarvode

20 488

19 294

Revision

Revisionsarvode

25 375

17 625

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

4 006

1 727

Bankkostnader

4 100

3 459

Övriga administrativa kostnader

1 083

0

Hyra parkering

136 500

136 500

Övriga kostnader

8 608

16 605

154 297

158 291

Totalt övriga externa kostnader

257 758

246 764

Not 6. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner

53 330

48 300

Sociala kostnader

14 494

12 914

67 824

61 214

Totalt personalkostnader

67 824

61 214

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Skattefria ränteintäkter

472

523

Övriga ränteintäkter

2 913

0

3 385

523

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 385

523

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	25 604 765	25 292 265
Inköp	0	312 500
Utgående anskaffningsvärden	25 604 765	25 604 765
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 958 388	- 5 691 289
Årets avskrivningar	- 274 912	- 267 099
Utgående avskrivningar	-6 233 300	-5 958 388
Utgående redovisat värde	19 371 465	19 646 377
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	35 000 000
	68 000 000	68 000 000

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Belopp	Belopp
		2024-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank 2757550716	2025-02-28	2,975 %	2 349 620	2 458 940
Swedbank 2654340187	2025-02-28	2,975 %	2 531 195	2 640 535
Swedbank 2654340088	2025-02-28	2,975 %	4 289 975	4 289 975
Summa skulder till kreditinstitut			9 170 790	9 389 450
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 170 790	-9 389 450
			0	0

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

Not 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 108 000	17 108 000
Summa:	17 108 000	17 108 000

Not 11. Väsentliga händelser efter balansdagen

Styrelsen har i samband med budgetarbetet och framtagande av underhållsplan, beslutat att sänka månadsavgifterna med 5% från 2025-01-01.

De faktorer som påverkat styrelsens beslut om avgiftssänkning är främst prognostiserade minskade räntekostnader i budgeten samt för tillfället relativt låga underhållskostnader 2025.

Nytt tomträtsavtal fr o m januari 2025. Avgiften blir 318 000kr jämfört med 121 000kr 2024. 40% av höjningen på 197 000kr kommer att belasta 2025. En ökning med 79 200kr för 2025 (tot 200 200kr)



Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Stina Lundqvist
Ordförande

Marcus Andersson
Ledamot

Viking Friström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Parameter Revision AB
Ronja Persson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

ANDERS MARCUS ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: acaf2913c61693[...]cace97820a42b

IP: 172.225.xxx.xxx

2025-03-24 18:22:24 UTC



Erik Viking Björk Friström

Styrelseledamot

Serienummer: 949cd2316ab7b0[...]cfcf1574d30a7

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-03-25 07:57:09 UTC



Stina Alexandra Lundqvist

Styrelseledamot

Serienummer: d1e7b17bde70fe[...]86580a4eff17a

IP: 80.216.xxx.xxx

2025-03-25 08:19:15 UTC



Ronja Kristina Persson

Revisor

På uppdrag av: Parameter Revision AB

Serienummer: fa0666a47856cf[...]fcee9f9778d67

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-03-25 09:30:27 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.