

Årsredovisning
för
Brf Mittpunkten
769609-1326

Räkenskapsåret

2014

efes

FR UN EC
RE JM

Styrelsen för Brf Mittpunkten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2002-12-17..

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Dragonen 2 i Sundbybergs kommun 2003-02-14.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 5 respektive 11 våningar med totalt 41 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 3 463 kvm och lokalytan 60 kvm Föreningen har även ett garage med total yta av 2 076 kvm med 62 platser varav 7 är för MC. I snitt har 54 platser varit uthyrda.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kokvrå
- 6 st 1 rum och kök
- 1 st 2 rum och kök
- 23 st 3 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighets skatt

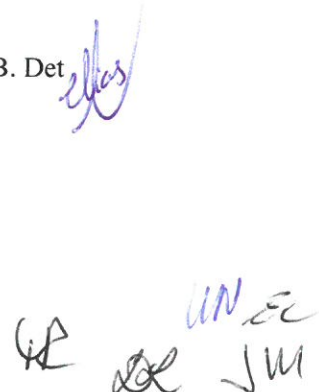
Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: föreningen har erlagt halv fastighetsavgift 2010-2014 som 2014 uppgick till 608 kr. Fr om 2015 erläggs full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 61 517 000 kr, varav byggnadsvärdet är 42 298 000 kr och markvärde 19 219 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2015-12-31.



Övriga avtal

Norrenergi	fjärrvärme
WIAB	värme, ventilation
KONE	hissar, garageport
KEAB	städning
Kåhre Service	fastighetsskötsel, trädgårds- och vinterunderhåll (uppsagt 2014-11-09)
Miele	tvättutrustning

Föreningens hyreslokal

Ett hyresavtal är tecknat med Kitvanat Trading om momspliktig restaurangverksamhet. Avtalet avser hela hyreslokalen på 60 kvm och löper till 2016-09-30.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler, samt obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av garage till externa hyresgäster.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2003-03-29.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 755 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt stadgar göras årligen med minst 25 kr per kvm bostadsyta, vilket motsvarar 86 575 kr. Föreningens underhållsplan anger dock ett högre belopp, 67,60 per kvm eller 234 000 kr, vilket också styrelsen tagit med i sitt förslag till resultatdisposition.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-22 samt efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Maria Reinhammar	ordförande
Ulrika Nordström	ekonomiansvarig
Daniel Lindmark	sekreterare
Elin Larsson	ledamot
Jerker Montelius	ledamot
Bashar Asmar	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 22 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

eh

*UP UN R
DE JM*

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2 613	2 489
Hyror och övriga intäkter	383	388
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	- 2 589	- 2 474
Kassaflöde från den löpande verksamheten	407	403
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	91	- 104
Årets amorteringar	- 272	- 272
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	226	27
Likvida medel vid årets början	574	547
Likvida medel vid årets slut	801	574

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (56) medlemmar. Under året har 7 (4) överlåtelser skett till ett snittpris av 22 635 kr/kvm(26 519). 2 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	2 995	2 876	2 783	2 761	2 760
Resultat efter finansiella poster	-389	201	-118	-54	236
Soliditet (%)	64,94	64,94	64,62	64,47	64,32
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,43	3,79	4,22	4,03	3,62
Lån per kvm bostadsyta	8 593	8 671	8 750	8 828	8 907
Lån i förhållande till taxeringsvärde%	48	49	64	65	66
Fastighetens belåningsgrad %	34	34	35	35	35
Årsavgift per kvm	755	719	699	682	688

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

elias

KE *UN* *ae*
de *JM*

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	472 331
årets förlust	-388 793
	83 538

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	234 000
i ny räkning överföres	-150 462
	83 538

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

elles

*YE UN EC
DY JM*

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 994 842	2 875 692
Övriga rörelseintäkter		1 246	915
Summa rörelseintäkter		2 996 088	2 876 607
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-1 317 866	-1 220 182
Övriga externa kostnader	3	-149 173	-132 502
Personalkostnader och arvoden	4	-58 347	-52 176
Avskrivningar		-795 884	-201 710
Summa rörelsekostnader		-2 321 271	-1 606 570
Rörelseresultat		674 817	1 270 037
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-37 800	77 700
Ränteutgifter och liknande resultatposter		736	505
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 026 546	-1 147 229
Summa finansiella poster		-1 063 610	-1 069 024
Resultat efter finansiella poster		-388 793	201 013
Årets resultat		-388 793	201 013

YR
W EC
Jm

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 833 667	86 629 551
Summa materiella anläggningstillgångar		85 833 667	86 629 551
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	39 900	77 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	77 700
Summa anläggningstillgångar		85 873 567	86 707 251
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 907	26 085
Övriga fordringar	8	771 825	520 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 973	83 724
Summa kortfristiga fordringar		866 704	630 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		54 923	55 620
Summa kassa och bank		54 923	55 620
Summa omsättningstillgångar		921 627	685 822
SUMMA TILLGÅNGAR		86 795 194	87 393 073

elias

YR *Ø* *UN EC*
JM

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 830 000	54 830 000
Fond för yttre underhåll		1 454 950	1 284 564
Summa bundet eget kapital		56 284 950	56 114 564
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		472 331	441 704
Årets resultat		-388 793	201 013
Summa fritt eget kapital		83 538	642 717
Summa eget kapital		56 368 488	56 757 281
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	29 484 000	29 756 000
Summa långfristiga skulder		29 484 000	29 756 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	272 000	272 000
Leverantörsskulder		202 956	92 124
Skatteskulder		6 477	61 167
Övriga skulder		1 888	6 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	459 385	448 063
Summa kortfristiga skulder		942 706	879 793
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 795 194	87 393 073
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 613 000	33 613 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

GR DJ UM EL JM

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 613 307	2 488 824
Hyror lokaler	82 200	80 500
P-plats och garage	367 303	347 950
Hyses- och avgiftsbortfall	-67 968	-41 582
	2 994 842	2 875 692

UP   EC
JM

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	49 357	57 024
Trädgårdsskötsel	25 522	28 016
Städ	63 728	69 727
Snöröjning/sandning	3 781	4 910
Serviceavtal	14 351	947
Hisskostnader	33 762	33 260
Besiktningkostnader	9 851	0
Reparationer	47 861	38 266
Hissreparationer	8 619	5 584
Trädgård och utemiljö	0	4 645
Planerat underhåll	131 010	48 314
El	143 666	127 302
Värme	372 505	396 915
Vatten och avlopp	78 366	77 842
Avfallshantering	50 927	48 680
Försäkringskostnader	33 038	31 378
Kabel-tv	24 293	91 812
Bredband	135 704	67 612
Förbrukningsmaterial	15 426	11 973
Fastighetsskatt	51 170	51 170
Kommunal fastighetsavgift	24 928	24 805
	1 317 865	1 220 182

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fast telefoni	6 947	6 746
Porto	2 778	1 898
Föreningsgemensamma kostnader	1 647	113
Revisionsarvode	21 967	19 350
Ekonomisk förvaltning	83 551	79 742
Bankkostnader	3 500	2 820
Konsultarvoden	0	7 334
Underhållsplan	11 971	2 587
Övriga poster	16 813	11 912
	149 174	132 502

elles

JK *AM* *EC*
JM

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvode	44 398	39 401
Sociala avgifter	13 949	12 775
	58 347	52 176

Not 5 Långfristiga värdepappersinnehav

	2014	2013
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	39 900	77 700
	39 900	77 700

21 st aktier à 1 900 kr. Aktiernas värde är bokförda till försäljningspriset vid den senaste handeln med aktien 2013. Värdet borde ha skrivits ner 2013.

Not 6 Räntekostnader

	2014	2013
Räntekostnader för fastighetslån	1 024 426	1 144 013
Övriga räntekostnader	2 120	3 216
	1 026 546	1 147 229

ellos

UP *IM* *IM*

Not 7 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Ingående avskrivningar	-1 770 449	-1 568 739
Årets avskrivningar	-795 884	-201 710
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 566 333	-1 770 449
Redovisat värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående redovisat värde	85 833 667	86 629 551
Taxeringsvärden byggnader	42 298 000	42 298 000
Taxeringsvärden mark	19 219 000	19 219 000
	61 517 000	61 517 000

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	26 223	1 858
Övriga poster	0	0
Avräkningskonto förvaltare	745 602	518 536
	771 825	520 394

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Trygg Hansa	8 359	7 961
Fastum	26 625	24 538
Com hem	39 858	39 858
Miele	11 130	11 367
	85 972	83 724

Handwritten signatures and initials:
MEL
JR
JM

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 830 000	1 284 564	441 704	201 013
Disposition av föregående års resultat:		170 386	30 627	-201 013
Årets resultat				-388 793
Belopp vid årets utgång	54 830 000	1 454 950	472 331	-388 793

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank	2,87	2017-03-27	11 438 000	11 534 000
Swedbank	2,1	2018-08-24	6 880 000	6 960 000
Swedbank	4,3	2016-03-24	11 438 000	11 534 000
Avgår kortfristig del			-272 000	-272 000
			29 484 000	29 756 000

elias

*VR AM E
JM*

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	72 344	78 624
Upplupna styrelsearvoden	44 400	44 400
Beräknade upplupna sociala avgifter	13 950	13 950
Förutbetalda avgifter och hyror	236 282	220 952
Ber arvode för revision extern	20 000	18 000
El	15 747	12 579
Värme	51 965	48 842
Städning	4 006	4 702
Sophantering	691	
Fastighetsskötsel/trädgård		6 014
	459 385	448 063

Sundbyberg den 2/4 2015.



Maria Reinhammar



Ulrika Nordström



Elin Larsson



Jerker Montelius



Daniel Lindmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 10/04-2015
BoRevision AB



Elias Nesru
Revisor
BoRevision AB