

Årsredovisning
för
Brf Mittpunkten

769609-1326

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Mittpunkten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2015-07-17..

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.

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/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: föreningen har erlagt halv fastighetsavgift 2010-2014. Fr om 2015 erläggs full avgift vilken uppgick till 1 243 kr per lägenhet. 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 2016-12-31. 

Övriga avtal

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

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 772 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, 205 000 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 2015-04-18 samt efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Mikael Olofsson	ordförande
Maria Reinhammar	vice ordförande
Sergej Ryderholm	ekonomiansvarig
Sabina Kidane	sekreterare
Jerker Montelius	ledamot
Ulrika Nordström	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden varav 1 konstituerande. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa. 

Revisorer

BoRevision AB
Karin Pettersson ordinarie
Jörgen Götehed suppleant

Valberedning

Beatrice Kindembe sammankallande
Jan-Erik Synnerman
Rikard Allvén

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En genomgående inventering av underhållsbehov och påföljande uppdatering av underhållsplanen har gjorts. Föranlett av detta har följande genomförts:

- Reparation av staket på innegården i oktober-november 2015 (Stockholms Hus & Trädgårdsservice AB);
- Reparation av balkongräcke (liggande staketribbor och insynskydd) i terrasshuset inplanerat till april 2016 (Stockholms Hus & Trädgårdsservice AB);
- Installation av ett nytt låssystem till soprummet i oktober 2015;
- Systematiskt brandskyddsarbete enligt avtal med Cupola;
- Inventering av magnetbrickor till låssystemet i fastigheten i december 2015;
- Inköp och installation av nya vitvaror till tvättstugan planeras i mars-april 2016;
- En extra amortering på 600 000 kr återbetalas till Swedbank i mars 2016;
- Ett lån på 10,7MSEK (4,30%) har delats upp i 4 mindre lånedelar med bindningstider från 3 månader till 5 år och omförhandlats i mars 2016 (0,62% - 1,69%);
- Till räkenskapsåret 2016 har styrelsen beslutat att lämna avgiften oförändrad (senaste höjningen 3% fr o m 2015-04-01).
- Medlemmar i terrasshuset har som tidigare hjälpt till med snöröjning i anslutning till egna lägenheter. Vidare har traditionsenlig vår- och höststädning utförts av medlemmarna.

MS

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	2 672	2 613
Hyror och övriga intäkter	371	384
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	- 2 522	- 2 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520	445
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	- 92	53
Årets amorteringar	- 272	- 272
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	157	226
Likvida medel vid årets början	801	574
Likvida medel vid årets slut	957	801

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (56) medlemmar. Under året har 5 (7) överlåtelser skett till ett snittpris av 28 473 kr/kvm(22 635). 2 andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 042	2 995	2 876	2 783	2 761
Resultat efter finansiella poster	-276	-389	201	-118	-54
Soliditet (%)	65,09	64,94	64,94	64,62	64,47
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	3,43	3,79	4,22	4,03
Lån per kvm bostadsyta	8 514	8 593	8 671	8 750	8 828
Lån i förhållande till taxeringsvärde%	48	48	49	64	65
Fastighetens belåningsgrad %	34	34	34	35	35
Årsavgift per kvm	772	755	719	699	682

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.

MP

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-150 462
årets förlust	-275 650
	-426 112

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	205 000
i ny räkning överföres	-631 112
	-426 112

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

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	2 672 070	2 613 307
Hyror lokaler	82 200	82 200
P-plats och garage	287 394	367 303
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-67 968
	3 041 664	2 994 842

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel	28 574	49 357
Trädgårdsskötsel	6 994	25 522
Städ	48 072	63 728
Snöröjning/sandning	0	3 781
Serviceavtal	14 184	14 351
Hisskostnader	33 855	33 762
Besiktningkostnader	6 582	9 851
Inköp av parkeringstjänster	43 113	0
Reparationer	26 360	47 861
Hissreparationer	0	8 619
Planerat underhåll	145 377	131 010
El	152 846	143 666
Värme	377 719	372 505
Vatten och avlopp	79 106	78 366
Avfallshantering	52 723	50 927
Försäkringskostnader	34 577	33 038
Kabel-tv	24 208	24 293
Bredband	135 224	135 704
Förbrukningsmaterial	32 578	15 426
Förbrukningsinventarier	5 390	0
Fastighetsskatt	51 170	51 170
Kommunal fastighetsavgift	50 963	24 928
	1 349 615	1 317 865

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fast telefoni	7 913	6 947
Porto	2 528	2 778
Föreningsgemensamma kostnader	490	1 647
Revisionsarvode	20 398	21 967
Ekonomisk förvaltning	88 978	83 551
Bankkostnader	3 590	3 500
Juridisk konsultation	16 718	0
Underhållsplan	2 531	11 971
Övriga poster	9 582	16 813
	152 728	149 174

Resultaträkning

	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 041 664	2 994 842
Övriga rörelseintäkter		60	1 246
Summa rörelseintäkter		3 041 724	2 996 088
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 349 615	-1 317 866
Övriga externa kostnader	3	-152 729	-149 173
Personalkostnader och arvoden	4	-58 350	-58 347
Avskrivningar		-795 884	-795 884
Summa rörelsekostnader		-2 356 578	-2 321 271
Rörelseresultat		685 147	674 817
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		0	-37 800
Ränteutgifter och liknande resultatposter		875	736
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-961 671	-1 026 546
Summa finansiella poster		-960 796	-1 063 610
Resultat efter finansiella poster		-275 650	-388 793
Årets resultat		-275 650	-388 793

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

85 037 783

85 833 667

Summa materiella anläggningstillgångar

85 037 783

85 833 667

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7

39 900

39 900

Summa finansiella anläggningstillgångar

39 900

39 900

Summa anläggningstillgångar

85 077 683

85 873 567

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 823

8 907

Övriga fordringar

8

929 180

771 825

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

105 892

85 973

Summa kortfristiga fordringar

1 038 894

866 704

Kassa och bank

Kassa och bank

54 229

54 923

Summa kassa och bank

54 229

54 923

Summa omsättningstillgångar

1 093 123

921 627

SUMMA TILLGÅNGAR

86 170 806

86 795 194


MP

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 830 000	1 454 950	472 331	-388 793
Disposition av föregående års resultat:		234 000	-622 793	388 793
Årets resultat				-275 650
Belopp vid årets utgång	54 830 000	1 688 950	-150 462	-275 650

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	2,87	2017-03-27	11 342 000	11 438 000
Swedbank	2,1	2018-08-24	6 800 000	6 880 000
Swedbank	4,3	2016-03-24	11 342 000	11 438 000
Avgår kortfristig del			-272 000	-272 000
			29 212 000	29 484 000

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 830 000	54 830 000
Fond för yttre underhåll		1 688 950	1 454 950
Summa bundet eget kapital		56 518 950	56 284 950
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-150 462	472 331
Årets resultat		-275 650	-388 793
Summa ansamlad förlust		-426 112	83 538
Summa eget kapital		56 092 838	56 368 488
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	29 212 000	29 484 000
Summa långfristiga skulder		29 212 000	29 484 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	272 000	272 000
Leverantörsskulder		110 503	202 956
Skatteskulder		29 154	6 477
Övriga skulder		1 452	1 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	452 859	459 385
Summa kortfristiga skulder		865 968	942 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 170 806	86 795 194
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 613 000	33 613 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvode	44 400	44 398
Sociala avgifter	13 950	13 949
	58 350	58 347

Not 5 Räntekostnader

	2015	2014
Räntekostnader för fastighetslån	960 733	1 024 426
Övriga räntekostnader	938	2 120
	961 671	1 026 546

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Ingående avskrivningar	-2 566 333	-1 770 449
Årets avskrivningar	-795 884	-795 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 362 217	-2 566 333
Redovisat värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående redovisat värde	85 037 783	85 833 667
Taxeringsvärden byggnader	42 298 000	42 298 000
Taxeringsvärden mark	19 219 000	19 219 000
	61 517 000	61 517 000

KP

Not 7 Långfristiga värdepappersinnehav

	2015-12-31	2014-12-31
Aktier i Fastum UBC Ekonomisk Förvaltning AB; 556730-0883	39 900 39 900	39 900 39 900

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

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	26 359	26 223
Avräkningskonto förvaltare	902 821	745 602
	929 180	771 825

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Trygg Hansa	8 722	8 359
Fastum	24 898	26 625
Com hem	39 858	39 858
Miele	11 130	11 130
Q-park december	21 284	
	105 892	85 972 <i>np</i>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

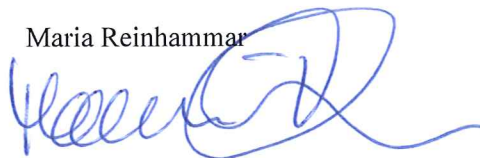
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	71 702	72 344
Upplupna styrelsearvodena	44 400	44 400
Beräknade upplupna sociala avgifter	13 950	13 950
Förutbetalda avgifter och hyror	232 211	236 282
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
El	14 614	15 747
Värme	47 167	51 965
Städning	4 006	4 006
Sophantering	1 196	691
Reparation	3 613	
	452 859	459 385

Sundbyberg den 6/4 2016.

Mikael Olofsson
Ordförande




Maria Reinhammar



Sergej Ryderholm



Sabina Kidane



Jerker Montelius



Min revisionsberättelse har lämnats 11/4 2016



Karin Pettersson
Revisor
BoRevision AB

Revisionsberättelsen avviker
från standardutformningen.