

Årsredovisning 2020

Brf Mittpunkten

Org nr 769609-1326



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Mittpunkten, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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 fastighet

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 fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift vilken 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 77 891 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 491 000 kr och markvärde 27 400 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Norrenergi	fjärrvärme
Vattenfall	el
Sundbybergs Stad	vatten och avfallshantering
Miljöhuset	rengöring av sopkärl
WIAB	värme, ventilation, fastighetsskötsel
KONE	hissar, garageport
Telia	hisslarm
Drott Management	städning och entrémattor
TSS Tak	bevakning och taksköttning
Exista Säkerhet	kamera och taggsystem
Miele	tvättutrustning
Sundbybergs Bredband AB	tv, bredband och telefoni

Föreningens hyreslokal

Ett hyresavtal är tecknat med Restaurang He-Zhou AB Café om momspliktig restaurangverksamhet. Avtalet avser hela hyreslokalen på 60 kvm och löper till 2023-12-31.

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 652 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 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-06 samt efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter	Agneta Blom Ulrika Nordström Peter Germerud Lovisa Sjödin Ebba Strömberg	ordförande kassör sekreterare, avgångt 2021-01-22
Suppleanter	Emma Carlsson Bahador Nezakati Rezvani	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisorer

BoRevision AB	
Jörgen Götehed	ordinarie
Erik Davidsson	suppleant

Valberedning

Jerker Montelius, sammankallande
Jonas Rönne-Petersen
Beatrice Kindembe

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har upprättat ett nytt hyreskontrakt med Restaurang He-Zhou AB med hjälp av lokalkontraktsansvarig på Fastum. Där framgår tydligt vad som gäller vid hyra av restauranglokal samt vad hyresgästen ansvarar för och vad hyresvärderna ansvarar för.

Nya övervakningskameror är uppsatt i soprummet, i korridoren ut mot trädgården och i entrén vid terrasshuset. Brytskydd är även ditsatta vid förråden som ligger i korridoren ut mot trädgården.

Garaget har målats om med fuktspärr samt brandskyddsfärg. Brunnarna har bytts ut och alla rör har spolats rena ut mot gatan. Brunnarna i trädgården rensades också i samband med detta. Hörnskydd är också uppsatta.

Lamporna i garaget har blivit utbytta mot led-armaturer. Vår tekniske förvaltare Björn på Fastum, höll i trådarna och såg till att allt gick enligt plan.

Vi har även Björn med i våra kontakter med Förvaltaren angående servitutet på hissen som är till vänster om restaurangen. Servitutet ska göras om, då otydligheter finns angående vem som sköter vad vid hissens ingång både nere och uppe vid vårt cykelförråd.

Alla trädetaljer så som staket, trädäck samt balkonger oljades i våras av en extern aktör. Kontrakt är skrivet med dessa att det ska göras varje vår.

Murarna längst ner på terrasshuset (mot trädgården) är nu målade och även muren mot skolan. Skyddande plåt är även ditsatt.

Målning av den grå delen utmed tornhuset och vid garage/soprum är gjord.

Arbetet i trädgården kommer i fortsättningen att lejas ut till extern aktör.

Kommande projekt är målning av trapphusen samt putsning av husen. Detta kommer att ske i samarbete med vår tekniske förvaltare på Fastum. Datum är ännu inte satt för detta, men förhoppningsvis ska detta kunna göras under hösten 2021.

En extrastämma hölls 2020-04-08 i syfte att kunna ta ett andra beslut om ändrade stadgar. Stämman biföll föreslagna ändringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (54) medlemmar. Under året har 6 (5) överlåtelser skett till ett snittpris av 35 314 kr/kvm(34 800). 3 (3) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 692	2 737	2 693	2 870	3 061
Resultat efter finansiella poster	-1 560	-53	69	45	-326
Soliditet (%)	66,41	66,81	66,41	66,09	65,65
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,08	1,07	1,19	1,48	2,30
Lån/bostadsyta	7 731	7 856	7 983	8 110	8 257
Lån/taxeringsvärde %	34	35	42	43	44
Fastighetens belåningsgrad %	32	33	33	33	34
Årsavgift per kvm	652	652	654	718	777

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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 830 000	2 196 129	-1 146 071	-52 853	55 827 205
Disposition av föregående års resultat:		205 000	-257 853	52 853	0
Årets resultat				-1 560 195	-1 560 195
Belopp vid årets utgång	54 830 000	2 401 129	-1 403 924	-1 560 195	54 267 010

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 403 924
årets förlust	-1 560 195
	-2 964 119

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	205 000
i ny räkning överföres	-3 169 119
	-2 964 119

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 691 525	2 737 360
Övriga rörelseintäkter	3	5 131	6 999
Summa rörelseintäkter		2 696 656	2 744 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 813 066	-1 392 447
Övriga externa kostnader	5	-180 952	-156 325
Personalkostnader	6	-128 790	-111 280
Avskrivningar		-843 620	-843 620
Summa rörelsekostnader		-3 966 428	-2 503 672
Rörelseresultat		-1 269 772	240 687
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-290 424	-293 544
Summa finansiella poster		-290 424	-293 540
Resultat efter finansiella poster		-1 560 195	-52 853
Årets resultat		-1 560 195	-52 853

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 058 363	81 854 247
Inventarier, verktyg och installationer	8	365 906	334 152
Summa materiella anläggningstillgångar		81 424 269	82 188 399
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		81 464 169	82 228 299
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 520	4 494
Övriga fordringar	10	165 391	1 254 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	76 930	74 185
Summa kortfristiga fordringar		244 841	1 333 595
Summa omsättningstillgångar		244 841	1 333 595
SUMMA TILLGÅNGAR		81 709 010	83 561 894

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 830 000	54 830 000
Fond för yttre underhåll		2 401 129	2 196 129
Summa bundet eget kapital		57 231 129	57 026 129
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 403 924	-1 146 070
Årets resultat		-1 560 195	-52 853
Summa ansamlad förlust		-2 964 119	-1 198 924
Summa eget kapital		54 267 010	55 827 205
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 234 000	26 764 000
Summa långfristiga skulder		12 234 000	26 764 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 540 000	440 000
Leverantörsskulder		135 806	81 633
Skatteskulder		27 414	17 803
Övriga skulder		0	6 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	504 780	424 919
Summa kortfristiga skulder		15 208 001	970 689
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 709 010	83 561 894

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 560 195	-52 853
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		843 620	843 620
Förändring skatteskuld/fordran		10 022	7 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-706 553	798 326
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 974	-1 039
Förändring av kortfristiga fordringar		17 588	-15 685
Förändring av leverantörsskulder		54 173	-53 573
Förändring av kortfristiga skulder		32 861	-53 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-599 957	674 478
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-79 490	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79 490	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-430 000	-440 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-430 000	-440 000
Årets kassaflöde		-1 109 447	234 478
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 246 595	1 012 117
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		137 147	1 246 595

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 258 964	2 258 964
Hyror lokaler	82 200	82 200
P-plats och garage	450 687	460 182
Hyresbortfall p-plats och garage	-100 326	-63 986
	2 691 525	2 737 360

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Avgift andrahandsupplåtelse	5 123	7 003
Öres- och kronutjämning	8	-4
	5 131	6 999

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	29 048	28 612
Städkostnader	128 156	141 064
Hyra av entrémattor	8 062	5 803
Snöröjning/sandning	4 125	0
Myndighetskrav	0	5 717
Systematiskt brandskyddsarbete	2 404	2 477
Serviceavtal	11 343	1 031
Hisskostnader	46 820	43 830
Portar	2 468	2 381
Reparationer	141 897	67 937
Hissreparationer	25 101	43 204
Trädgård och utemiljö	8 907	39 954
Planerat underhåll	1 441 685	30 848
El	186 837	218 079
Värme	367 052	377 627
Vatten och avlopp	110 532	111 669
Avfallshantering	77 191	69 617
Försäkringskostnader	48 752	46 028
Bredband	26 031	21 396
Teknisk förvaltning	8 097	0
Förbrukningsinventarier	0	3 374
Förbrukningsmaterial	5 059	433
Fastighetsskatt	74 910	74 910
Fastighetsavgift	58 589	56 457
	2 813 066	1 392 448

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	15 165	14 980
Hemsida	645	2 195
Porto	2 681	2 528
Revisionsarvode	18 241	17 847
Ekonomisk förvaltning	98 882	94 778
Bankkostnader	3 255	3 300
Juridisk konsultation	4 750	0
Underhållsplan	9 158	18 392
Upprättande av energideklaration	18 488	0
Övriga poster	9 687	2 305
	180 952	156 325

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	98 000	87 500
Sociala avgifter på arvoden	30 790	23 780
	128 790	111 280

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Ingående avskrivningar	-6 545 753	-5 749 869
Årets avskrivningar	-795 884	-795 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 341 637	-6 545 753
Redovisat värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående redovisat värde	81 058 363	81 854 247
Taxeringsvärden byggnader	50 491 000	50 491 000
Taxeringsvärden mark	27 400 000	27 400 000
	77 891 000	77 891 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	477 360	477 360
Inköp	79 490	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 850	477 360
Ingående avskrivningar	-143 208	-95 472
Årets avskrivningar	-47 736	-47 736
Utgående ackumulerade avskrivningar	-190 944	-143 208
Utgående redovisat värde	365 906	334 152

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	39 900	39 900
	39 900	39 900

21 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 911	8 322
Momsfordran	20 333	0
Avräkningskonto förvaltare	137 147	1 246 595
	165 391	1 254 917

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	12 281	11 641
Ekonomisk förvaltning	28 423	27 662
Bredband	20 706	19 227
Telefon	4 300	3 745
Hemsida	567	567
Serviceavtal	10 653	11 343
	76 930	74 185

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,99	2024-05-24	6 400 000	6 480 000
Swedbank	0,706	Rörligt	1 000 000	1 000 000
Swedbank	1,04	2023-01-25	3 538 000	3 568 000
Swedbank	1,39	2021-03-25	2 810 000	2 850 000
Swedbank	0,706	Rörligt	2 810 000	2 850 000
SEB	1,16	2021-03-28	7 480 000	7 600 000
SEB	0,87	2022-09-28	2 736 000	2 856 000
Avgår kortfristig del			-14 540 000	-440 000
			12 234 000	26 764 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 440 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 14 100 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	5 651	2 689
Upplupna styrelsearvoden	94 600	89 600
Beräknade upplupna sociala avgifter	29 720	28 150
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	276 422	212 452
Fastighetsel	13 848	20 152
Fjärrvärme	48 017	49 146
Reparation	2 160	2 730
Administration	14 362	0
	504 780	424 919

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 613 000	33 613 000
	33 613 000	33 613 000

Sundbyberg den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Agneta Blom
Ordförande

Lovisa Sjödin

Ebba Strömberg

Ulrika Nordström

Emma Carlsson, i egenskap av suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Revisor