

Årsredovisning 2022



Brf Mittpunkten

Org nr 769609-1326

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Mittpunkten, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 kök
- 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 2022 uppgick till 1 519 kr per lägenhet. Beloppet indexregleras årligen. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 99 112 000 kr, varav byggnadsvärdet är 69 112 000 kr och markvärde 30 000 000 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, fastighetskötsel
KONE	hissar, garageport
Telia	hisslarm
L8 Städ Entreprenad & Underhåll	städning och entrémattor
TSS Tak	bevakning och takskottning
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 654 kr/kvm boyta per år. 2023-03-31 höjs årsavgiften med 15 % och garageplatserna höjs med 10 %.

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 2022-04-24 samt efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Ledamöter	Agneta Blom	ordförande
	Henrik Rangdén	kassör
	Carolina Bopp	sekreterare
	Jerker Montelius	
	Haseb Malke	
Suppleanter	George Hanna	
	Teodor Norén	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisorer

BoRevision AB	
Jörgen Götehed	ordinarie
Erik Davidsson	suppleant

Valberedning

Richard Allvén , sammankallande
Beatrice Kindembe
Moussa Gergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft ett skadefritt år jämfört mot föregående år, vilket gjort det möjligt att fokusera på underhållsplanen.

Uppfräschning av fastighetens yttre och inre allmänna ytor har gjorts. Även belysningen har uppgraderats till LED och rörelsestyrt. I och med att elkonsumtionen minskar gör föreningen en kostnadsbesparing på 80%.

Föreningen har ett godkänt OVK sedan oktober 2022.

I november gick cirkulationspumpen sönder vilket gjorde att ventilation och värme slutade fungera. Detta åtgärdades nästa dag och vi har kunnat bocka av denna aktivitet i underhållsplanen för år 2024. Översyn av underhållsplanen är gjord och är därmed uppdaterad.

Hisservitutet med Förvaltaren fortlöper enligt tidigare. För att ändra servitutet behöver föreningen ta detta till domstol vilket Styrelsen anser bli en kostsam och utdragen process och har därmed lagt ner.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (57) medlemmar. Under året har 7 (7) överlåtelser skett till ett snittpris av 37 339 kr/kvm(34 963). 2 (2) andrahandsuthyrningar har beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 742	2 742	2 692	2 737	2 693
Resultat efter finansiella poster	-615	-170	-1 560	-53	69
Soliditet (%)	66,64	66,52	66,41	66,81	66,41
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,98	0,92	1,08	1,07	1,19
Lån/bostadsyta	7 567	7 694	7 731	7 856	7 983
Lån/taxeringsvärde %	26	34	34	35	42
Fastighetens belåningsgrad %	33	33	32	33	33
Årsavgift per kvm	654	654	652	652	654

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.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 830 000	2 606 129	-3 169 119	-169 808	54 097 202
Disposition av föregående års resultat:		205 000	-374 808	169 808	0
Årets resultat				-615 175	-615 175
Belopp vid årets utgång	54 830 000	2 811 129	-3 543 927	-615 175	53 482 027

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 543 927
årets förlust	-615 175
	-4 159 102

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	205 000
disposition av yttre fond	-468 838
i ny räkning överföres	-3 895 264
	-4 159 102

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 741 939	2 741 845
Övriga rörelseintäkter	3	91 169	20 114
Summa rörelseintäkter		2 833 107	2 761 959
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 009 360	-1 545 809
Övriga externa kostnader	5	-182 367	-160 516
Personalkostnader	6	-142 722	-129 291
Avskrivningar		-851 569	-851 569
Summa rörelsekostnader		-3 186 017	-2 687 185
Rörelseresultat		-352 910	74 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 291	-244 581
Summa finansiella poster		-262 265	-244 581
Resultat efter finansiella poster		-615 175	-169 808
Årets resultat		-615 175	-169 808

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	79 466 595	80 262 479
Inventarier, verktyg och installationer	8	254 536	310 221
Summa materiella anläggningstillgångar		79 721 131	80 572 700
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	39 900	39 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 900	39 900
Summa anläggningstillgångar		79 761 031	80 612 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 559	4 070
Övriga fordringar	10	377 127	638 737
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 117	75 030
Summa kortfristiga fordringar		492 803	717 837
Summa omsättningstillgångar		492 803	717 837
SUMMA TILLGÅNGAR		80 253 834	81 330 437

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 830 000	54 830 000
Fond för yttre underhåll		2 811 129	2 606 129
Summa bundet eget kapital		57 641 129	57 436 129
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 543 927	-3 169 119
Årets resultat		-615 175	-169 808
Summa ansamlad förlust		-4 159 102	-3 338 927
Summa eget kapital		53 482 027	54 097 202
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	8 860 000	19 638 000
Summa långfristiga skulder		8 860 000	19 638 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 344 000	7 006 000
Leverantörsskulder		116 021	82 598
Skatteskulder		8 792	11 878
Övriga skulder		22 576	8 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	420 418	486 619
Summa kortfristiga skulder		17 911 807	7 595 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 253 834	81 330 437

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-615 175	-169 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		851 569	851 569
Förändring skatteskuld/fordran		-3 266	-22 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		233 128	659 434
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-41 489	-1 550
Förändring av kortfristiga fordringar		4 900	1 900
Förändring av leverantörsskulder		33 423	-53 208
Förändring av kortfristiga skulder		10 286 235	-7 523 689
Kassaflöde från den löpande verksamheten		10 516 198	-6 917 113
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-10 778 000	7 404 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 778 000	7 404 000
Årets kassaflöde		-261 802	486 887
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		624 035	137 147
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		362 232	624 035

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 253 219	2 264 711
Hyror lokaler	82 328	79 968
P-plats och garage	465 509	486 191
Hyresbortfall p-plats och garage	-59 117	-89 025
	2 741 939	2 741 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Avgift andrahandsupplåtelse	7 998	15 387
Försäkringsersättningar	81 761	2 875
Övriga intäkter	1 404	1 850
Öres- och kronutjämning	6	1
	91 169	20 113

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	30 248	29 540
Kostnader i samband med städdagar	0	117
Städkostnader	113 106	102 572
Hyra av entrémattor	7 943	3 718
Snöröjning/sandning	13 188	12 378
Systematiskt brandskyddsarbete	2 475	2 404
Serviceavtal	2 564	0
Hisskostnader	25 852	45 989
Portar	2 962	2 681
Besiktningkostnader	4 862	57 286
Reparationer	184 287	216 478
Trädgård och utemiljö	23 743	9 839
Planerat underhåll	468 838	71 485
El	223 094	139 232
Värme	407 416	414 884
Vatten och avlopp	189 228	131 752
Avfallshantering	82 302	82 007
Försäkringskostnader	55 621	49 859
Självrisker	0	9 520
Bredband	25 292	27 510
Förbrukningsinventarier	1 994	0
Förbrukningsmaterial	244	1 829
Övriga driftskostnader	701	0
Fastighetsskatt	81 120	74 910
Fastighetsavgift	62 279	59 819
	2 009 359	1 545 809

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Telefoni	19 528	17 200
Hemsida	954	791
Porto	3 284	3 032
Revisionsarvode	19 227	18 734
Ekonomisk förvaltning	103 784	105 780
Bankkostnader	3 616	3 365
Juridisk konsultation	21 125	0
Underhållsplan	9 435	9 214
Övriga poster	1 414	2 400
	182 367	160 516

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	98 600	98 000
Övriga arvoden	10 000	0
Sociala avgifter på arvoden	34 122	30 791
Bilersättning	0	500
	142 722	129 291

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Ingående avskrivningar	-8 137 521	-7 341 637
Årets avskrivningar	-795 884	-795 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 933 405	-8 137 521
Redovisat värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående värde mark	15 000 000	15 000 000
Utgående redovisat värde	79 466 595	80 262 479
Taxeringsvärden byggnader	69 112 000	50 491 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	27 400 000
	99 112 000	77 891 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	556 850	556 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	556 850	556 850
Ingående avskrivningar	-246 629	-190 944
Årets avskrivningar	-55 685	-55 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-302 314	-246 629
Utgående redovisat värde	254 536	310 221

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	14 882	14 702
Avräkningskonto förvaltare	362 232	624 035
Andra kortfristiga fordringar	12	0
	377 126	638 737

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	14 365	12 526
Ekonomisk förvaltning	31 036	29 312
Bredband	3 883	18 488
Telefon	5 076	4 300
Hemsida	567	567
Serviceavtal	2 793	8 258
Entrémattor	0	1 579
Snöjour	9 860	0
Brandskydd	2 537	0
	70 117	75 030

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,99	2024-05-24	6 240 000	6 320 000
Swedbank	1,04	2023-01-25	3 458 000	3 498 000
Swedbank	0,95	2025-02-25	2 740 000	2 780 000
Swedbank	3,295	Rörligt	4 030 000	4 070 000
SEB	0,80	2023-03-28	7 240 000	7 360 000
SEB	3,43	2023-09-28	2 496 000	2 616 000
Avgår kortfristig del			-17 344 000	-7 006 000
			8 860 000	19 638 000

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: 16 904 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10 504	6 879
Upplupna styrelsearvoden	94 600	94 600
Beräknade upplupna sociala avgifter	29 720	29 720
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
Förutbetalda avgifter och hyror	166 843	213 254
Fastighetsel	32 058	14 843
Fjärrvärme	58 682	60 194
Reparation	0	39 118
Städning	8 011	8 011
	420 418	486 619

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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

Jerker Montelius

Haseb Malke

Henrik Rangdén

Carolina Bopp

Min revisionsberättelse har lämnats

Jörgen Götehed
Revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Mittpunkten.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-02 07:45:36

Dokumentet är undertecknat av:

 AGNETA BLOM (19680918XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-30 09:15:29
 HASEB MALKE (19741020XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-30 08:59:14
 Jerker Montelius (19700226XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-01 16:04:43
 CAROLINA BOPP (19830104XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-01 19:07:11
 Anders Jörgen Götehed (19620622XXXX) Revisor	2023-06-02 07:45:36
 Lars Henrik Rangdén (19880229XXXX) Styrelsemedlem	2023-05-31 16:59:21



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Mittpunkten.pdf (231711 byte)

5249B076F3DEF3DD0D71725AA77700C085A658A9B2C261E9AB71E856175E829EE2AEC4C064D4FE2F7122
EBC3BA6951A08AB567F021E78B1EC185DA3FD0E0820A

<https://esign.summera.support/verify>