

Årsredovisning

för

Brf Mittpunkten

769609-1326

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Mittpunkten, Sundbybergs kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

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

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 5 respektive 11 våningar med totalt 41 bostadsrätter.

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

Den totala boytan är 3 463 kvm. I fastigheten finns också lokaler med total area på 2 136 kvm. Av detta avser ca 60 kvm en hyreslokal och resten ca 2 076 kvm avser garage totalt 62 platser varav 7 MC-platser. I snitt har 54 platser varit uthyrda.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetsförvaltning

Fastum (tidigare UBC) har varit föreningens leverantör av den ekonomiska förvaltningen.

Norrenergi, som levererar uppvärmning till föreningens fastighet, har som tidigare år varit kontrakterade för service och underhåll på fjärrvärmeanläggningen.

WIAB har levererat service och underhåll av ventilationssystem, samt för allmän jour av fastighetsskötsel gällande värme och sanitet.

KONE har levererat service, underhåll och jour av hissar och garageport.

KEAB har varit kontrakterade för städning.

Kähre Service har hanterat fastighetskötsel, trädgårdsskötsel och vinterunderhåll.

Handwritten notes:
Häk
KÄH
OF
vår 11/15

Underhållsavtal har tecknats med Miele avseende vitvaror i tvättstugan.

Medlemmar i terrasshuset har som tidigare hjälpt till med snöröjning i anslutning till de egna lägenheter. Vidare har traditionsenlig vår- och höststädning utförts av medlemmarna.

Föreningens hyreslokal

Ett hyresavtal har tecknats 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.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 56 (58) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (8) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris på 26 519 (25 147) kr per kvm.

Föreningens styrelse

Vid årsstämman den 2013-04-16 ändrades styrelsens sammansättning genom utträde av Beatrice Kindembe, Marianne Jansson, Emelie Bergström och Edit Sjödin samt tillträde av Anders Hallqvist, Maria Reinhammar, Elin Larsson, Jerker Montelius, Asmar Bashar och Shankar Gopinath. Nazareth Ghebretensae och Christina Fjellström fortsatte sina styrelseuppdrag.

Styrelsen har främst arbetat med

- Ekonomi
- Fastighetsfrågor
- Löpande förvaltning

Arbetet planerades, följdes upp och stämdes av på 15 protokollförda styrelsemöten. Information har delgivits medlemmar via distribution av två medlemsblad.

AK

Kate
AKS
AKS
AKS

Underhåll och skötsel av fastigheten

En genomgående inventering av underhållsbehov och påföljande uppdatering av underhållsplanen har gjorts. Föranlett av detta har bl.a. service utförts på vitvaror i tvättstugan samt på garageportar, trappräcke svetsats om samt samtliga lysrör i garaget bytts ut.

Styrelsen har anlitat Condo Consult för att skadeutreda träkonstruktionen på mellangården samt rötskador på takfot mot skolgården på terrasshuset. Rapport samt kompletterande ritningar har skickats till byggherren JM som anmälan om garantiärende.

Styrelsen har också vidtagit åtgärder avseende inpassering och användning av gemensamma lokaler:

- Regler för garage och cykelparkering har justerats.
- Inventering av taggar för inpassering har gjorts och registrerade men saknade taggar har spärrats

Föreningens ekonomi

Ett lån har omförhandlats och resulterat i minskning av räntekostnad på ca 250 000 SEK.

Styrelsen beslutade höja avgifterna med 5% fr.o.m. 2014-01-01. Höjningen ligger i enlighet med föreningens långsiktiga ekonomiska plan och behovet av avsättning av medel till underhåll och reparationer.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till föreningens fond för yttre underhåll årligen göras med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta. Baserat på den sk "eviga kostnaden", dvs förväntad underhållskostnad under fastighetens livstid, föreslår styrelsen en avsättning till fonden motsvarande 62 SEK/kvm, vilket innebär 218 700 SEK.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Bokfört värde för fastigheten					
per kvm bostadsyta i kr	25 016	25 074	25 131	25 186	25 240
Lån per kvm bostadsyta i kr	8 671	8 750	8 828	8 907	9 101
Genomsnittlig skuldränta i % (*)	3,79	4,22	4,03	3,62	4,76
Fastighetens belåningsgrad i % (**)	34,36	34,62	34,78	34,97	35,59
Lån i förhållande till taxeringsvärde	48,81	64,43	65,01	65,59	74,32
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	719	699	682	688	688

(*) Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

(**) Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen

Handwritten notes:
Kade
VW
AMM 05
NM 05

Styrelse

Sedan ordinarie föreningsstämma 2013-04-16 samt efterföljande konstituering, har styrelsen haft följande sammansättning:

Anders Hallqvist	ordförande
Christina Fjellström	ekonomiansvarig
Elin Larsson	sekreterare
Nazareth Ghebretensae	ledamot
Maria Reinhammar	ledamot
Jerker Monterlius	suppleant
Asmar Bashar	suppleant
Shankar Gopinath	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har haft 15 protokollförda sammanträden varav 2 konstituerande möten.

Revisor

På stämman valdes BoRevision som revisionsbyrå.

Leif Andersson, Borevision ordinarie
Niclas Wärenfeldt, Borevision suppleant

Valberedning

Till valberedning utsåg stämman:

Beatrice Kindembe sammankallande
Jan-Erik Synnerman
Daniel Lindmark

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är desamma som finns registrerade hos Bolagsverket sedan 2002-12-17.



Handwritten notes in blue ink: "Gare", "AMA OF", "Vik NM"

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick till 30 028 000 kr vid årets slut.

Föreningen betalar fastighetsskatt med 1 % på taxeringsvärdet på lokaldelen av fastigheten. Med start 2010 betalar föreningen en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen. De första fem åren utgår halv avgift, för år 2013 var denna avgift 605 kr per lägenhet (682 kr). Beloppet indexeras årligen.

Taxeringsvärdet för fastigheten var vid räkenskapsårets utgång fastställt till 61 517 000 kr. Bostäder 56 400 000 kr och lokaler (hyreslokalen och garage) 5 117 000 kr. Av taxeringsvärde för bostäder utgör markvärdet 19 219 000 kr.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningsstämman står:

balanserad vinst	441 704
årets vinst	201 013
	642 717

föreslås att disponeras så att

till yttre fonden reserveras	218 700
	-48 314
i ny räkning överföres	472 331
	642 717

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

AA

Plade
AA
NM 5

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		2 488 824	2 421 496
Hysesintäkter	1	380 268	353 936
Övriga rörelseintäkter	1	7 515	12 213
Summa nettoomsättning		2 876 607	2 787 645
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	2	-48 495	-93 559
Periodiskt underhåll		-48 314	-20 706
Driftskostnader	3	-1 047 398	-996 197
Administrationskostnader	4	-132 502	-131 844
Styrelsekostnader	5	-52 176	-128 804
Fastighetskatt/fastighetsavgift		-75 975	-54 252
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 404 860	-1 425 362
Avskrivning byggnad	6	-201 710	-196 791
Summa avskrivningar		-201 710	-196 791
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 270 037	1 165 492
Resultat från aktier och andelar	7	77 700	0
Ränteintäkter		505	1 011
Räntekostnader för fastighetslån		-1 144 013	-1 283 917
Övriga räntekostnader		-3 216	-453
Summa kapitalnetto		-1 069 024	-1 283 359
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		201 013	-117 867
ÅRETS RESULTAT		201 013	-117 867

Hele
AND CJ
NM NM

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	71 629 551	71 831 261
Mark		15 000 000	15 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		86 629 551	86 831 261
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	77 700	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 700	0
Summa anläggningstillgångar		86 707 251	86 831 261
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		12 723	12 723
Hyses- och avgiftsfordringar		13 362	13 306
Övriga fordringar		1 858	50 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	83 724	66 271
Avräkningskonto förvaltare		518 536	291 435
Summa kortfristiga fordringar		630 203	433 836
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		55 620	255 639
Summa kassa och bank		55 620	255 639
Summa omsättningstillgångar		685 823	689 475
SUMMA TILLGÅNGAR		87 393 074	87 520 736

klara
2014 09
JMK NM

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	9		
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		54 830 000	54 830 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 284 564	1 086 570
Summa bundet eget kapital		56 114 564	55 916 570
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		441 704	757 565
Årets resultat		201 013	-117 867
Summa fritt eget kapital		642 717	639 698
Summa eget kapital		56 757 281	56 556 268
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 756 000	30 028 000
Summa långfristiga skulder		29 756 000	30 028 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	272 000	272 000
Leverantörsskulder		92 124	122 035
Skatteskulder		61 167	107 233
Övriga skulder	11	6 439	2 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	448 063	433 082
Summa kortfristiga skulder		879 793	936 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 393 074	87 520 736
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		33 613 000	33 613 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kat
na
AMM
of
JK
NM

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

I balansräkningen redovisas avräkningskonto som en kortfristig fordran.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 148 662 kr.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnader skrivs från och med 2006 av enligt en 100-årig annuitetsplan.

Noter

1 Hyres- och övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Hyra garage/carport	234 315	240 214
Outhyrda garage	-41 582	-56 158
Hyresintäkter lokal momspliktiga	73 900	72 462
Hyresintäkt garage momspliktiga	113 635	97 418
Fastighetsskatt lokal	6 600	7 281
Övriga intäkter	915	4 931
	387 783	366 148

Kalle
AM
AM

2 Reparationer och underhåll	2013	2012
Reparationer hiss	5 584	0
Löpande reparationer	18 598	75 630
Reparationer tvättstuga	18 337	12 468
Rep dörrar och lås invändigt	5 975	5 461
	48 494	93 559

3 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	57 024	20 152
Trädgårdsskötsel	27 238	8 961
Snöröjning/sandning	4 910	3 414
Städning	69 727	80 039
Hiss besiktning	2 448	2 152
Hiss serviceavtal	30 812	29 592
El	127 302	122 763
Värme	396 915	394 299
Vatten	77 842	89 671
Sophämtning	48 680	49 066
Fastighetsförsäkring	31 378	29 596
Kabel-TV	159 424	159 423
Övriga driftskostnader	13 698	7 069
	1 047 398	996 197

4 Administrationskostnader	2013	2012
Telefon & porto	8 644	12 672
Revisionsarvode	19 350	18 980
Arvode förvaltning	79 742	74 850
Övriga administrationskostnader	24 766	25 342
	132 502	131 844

5 Styrelsekostnader	2013	2012
Arvoden	39 401	48 978
Övriga löner	0	9 453
Sociala kostnader	12 775	18 020
Övriga kostnader	0	1 441
Löner fastighetsskötare	0	21 658
Löner städning	0	29 254
	52 176	128 804

Handwritten notes:
A Kilde
Kostn Off
Kostn

6 Byggnader	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	73 400 000	73 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 400 000	73 400 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 568 739	-1 371 948
Årets avskrivningar	-201 710	-196 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 770 449	-1 568 739
Utgående redovisat värde	71 629 551	71 831 261
Taxeringsvärden byggnader	42 298 000	37 629 000
Taxeringsvärden mark	19 219 000	9 400 000
	61 517 000	47 029 000

7 Aktier och andelar

Namn	Antal	Anskaffn.- värde	Marknads- värde
Fastum UBC Ek Förvaltning AB 556730-0883	21	77 700	39 900
		77 700	39 900

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trygg-Hansa	7 961	7 496
Comhem	39 858	39 856
Fastum	24 538	18 919
Miele	11 367	0
	83 724	66 271

*Kalle
BAA OF
Vikam*

9 Förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre reparationsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 830 000	1 086 570	757 565	-117 867
Disposition av föregående års resultat:		197 994	-315 861	117 867
Årets resultat				201 013
Belopp vid årets utgång	54 830 000	1 284 564	441 704	201 013

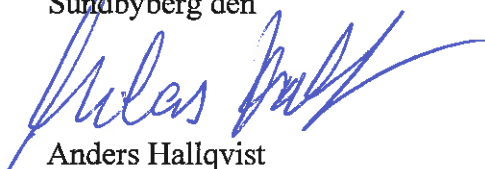
10 Skulder till kreditinstitut	2013-12-31	2012-12-31
Swedbank 2659000729, ränta 2,87 %, ffd 2017-03-27	11 534 000	11 630 000
Swedbank 2659000703, ränta 4,30 %, ffd 2016-03-24	11 534 000	11 630 000
Swedbank 2659000943, ränta 3,18 %, ffd 2014-09-25	6 960 000	7 040 000
Avgår kortfristig del	-272 000	-272 000
	29 756 000	30 028 000

11 Övriga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Moms redovisad	8 165	4 067
Utgående moms	-1 726	-1 949
	6 439	2 118

Handwritten notes:
Kaka
RMA OF
VME NM

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
El	12 579	12 797
Värme	48 842	57 568
Städning	4 702	4 561
Fastighetsskötsel/trädgård	6 014	0
Snöröjning	0	3 414
Sophämtning	0	691
Upplupna räntekostnader	78 624	95 642
Beräknade upplupna soc avg	13 950	15 000
Förskottsbetalda avgifter	220 952	176 409
Upplupna styrelsearvoden	44 400	49 000
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
	448 063	433 082

Sundbyberg den



Anders Hallqvist

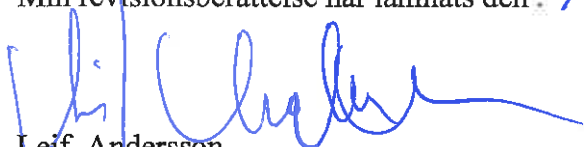


Nazareth Ghebretensae

Elin Larsson

Revisorspåteckning

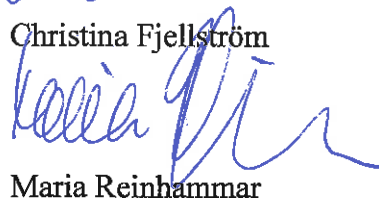
Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2014



Leif Andersson
Revisor



Christina Fjellström



Maria Reinhammar



Jerker Montelius,
Suppleant



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mittpunkten, org.nr 769609-1326

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mittpunkten för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Mittpunkten för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

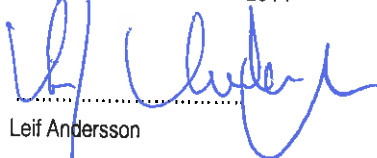
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 2014



Leif Andersson

BoRevision AB