

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen MITTENBÄCKEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992 och nuvarande stadgar registrerades 2002-02-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bäckbornas Samfällighetsförening. Föreningens andel är 41 %.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NATURVÅRDEN 2	1991	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och föreningen innehar sedan 1991-07-01 tomträtten till fastigheten. Tomträttsavtalet gäller till och med 2011-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991-1992 och består av 1 flerbostadshus i 3 till 5 våningar och 1 småhus.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 640 kvadratmeter, varav 8 203 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 437 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 97 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
1	37	14	36	9	

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Daghemmet	437	3 år
Solstudio		3 mån

I fastigheten finns även en gårdslokal, som används vid medlemsmöten, styrelsesammanträden och för uthyrning till medlemmar.

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Stamspolning i samtliga lägenheter	2004

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - Klara Förvaltning AB

### Övriga avtal

OTIS AB

Borås Elhandel

Fortum (Fjärrvärme, nätleverantör)

Bravida Sverige AB

De Florio Städservice

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 97 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 14 överlåtit.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Endast vid utlandsvistelse, arbete på annan ort och vid önskan att pröva samboförhållande.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anna-Leena Andersson	Ledamot
Gunilla De Giuseppe	Ledamot
Rolf Lindström	Ledamot
Lars Rastborg	Ledamot
Jane Tollqvist	Ledamot
Catrine Masharqa	Suppleant
Magnus Selin	Suppleant
Lars Strand	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Anna-Leena Andersson och Gunilla De Giuseppe.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jan-Ove Brandt KPMG  
Ralf Toresson Toresson Revision

### Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Nordqvist sammankallande samt Emil Bång.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-05-03.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ny grill och pergola vid gårdslokalen samt inköp av nya utemöbler.  
Boulebana finansierat av Fortum Fjärrvärme (3:e pris i energispartävling).  
Extraamorteringar 1.750.000 utöver fastställda 1.500.000.  
Installation av grindar till gården.  
Två sopsilos som ersätter de tre soprummen.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ommålning av gårdslokalen, tre soprum samt ståldörrar.  
Inköp av postfack som skall ersätta brevinkast.  
Upprättande av underhållsplan.

### Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 0 kr.

Nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	941	941	941	941
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 598	10 994	11 177	11 787
Elkostnad/kvm totalyta	48	45	37	42
Värmekostnad/kvm totalyta	76	80	83	78
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	20	22	23

## Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	922 903
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande	3 659 501
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 181 500</u>
totalt	4 400 904

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	4 400 904
----------------------------	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 467 916	8 473 798
Övriga rörelseintäkter		25 196	222 156
		<b>8 493 112</b>	<b>8 695 954</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-426 653	-564 949
Reparationer		-413 952	-171 625
Periodiskt underhåll		0	-334 675
Taxebundna kostnader		-1 384 321	-1 485 783
Övriga driftskostnader		-351 409	-347 744
Fastighetsskatt		-298 770	-348 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-172 977	-156 982
Personalkostnader		-97 961	-85 072
Avskrivningar		-804 182	-688 388
		<b>-3 950 224</b>	<b>-4 183 407</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 542 888</b>	<b>4 512 547</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		54 726	41 773
Räntekostnader		-3 674 711	-3 422 676
		<b>-3 619 985</b>	<b>-3 380 903</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>922 903</b>	<b>1 131 643</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader	Not 3	113 263 464
Maskiner och inventarier	Not 4	98 740
		<u>113 362 204</u>
		<u>114 166 386</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		3 500
		<u>3 500</u>
		<u>3 500</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>113 365 704</b>	<b>114 169 886</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattefordringar		114 621
Övriga fordringar		65 201
Förutbetalda kostnader	Not 5	58 819
Upplupna intäkter		89 167
		0
		<u>262 607</u>
		<u>225 619</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		1 001 142
SBC klientmedel i SHB		1 031 094
		<u>1 054 318</u>
		<u>3 304 914</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 318 067</b>	<b>3 530 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>115 683 771</b>	<b>117 700 418</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		19 026 600	19 026 600
Fond för yttre underhåll	Not 7	<u>3 771 675</u>	<u>3 590 175</u>
		<b>22 798 275</b>	<b>22 616 775</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		3 478 001	2 527 858
Årets resultat		<u>922 903</u>	<u>1 131 643</u>
		<b>4 400 904</b>	<b>3 659 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>27 199 179</b>	<b>26 276 276</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>85 435 177</u>	<u>88 685 177</u>
		<b>85 435 177</b>	<b>88 685 177</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		319 115	147 413
Övriga kortfristiga skulder		4 226	19 361
Upplupna kostnader	Not 9	522 000	479 999
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>704 074</u>	<u>592 192</u>
		<b>3 049 415</b>	<b>2 738 965</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>115 683 771</b>	<b>117 700 418</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	107 000 000	107 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,6%	0,5%
Skyddsrum	10%	10%
Inventarier	20%	20%

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

	2007	2006
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	7 715 868	7 715 868
Hysesintäkter	752 048	757 930
	<b>8 467 916</b>	<b>8 473 798</b>

	2007	2006
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	76 300	75 600
Fastighetsskötsel enl beställn	67 272	97 635
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	8 618
Fastighetsskötsel gård beställ	7 276	0
Snöröjning	12 856	0
Städning entreprenad	97 095	80 028
Städning enligt beställning	12 304	37 938
Sotning	949	661
OVK	0	27 075
Hissbesiktning	7 400	8 913
Störningsjour och larm	3 125	3 125
Gård	59 612	101 066
Serviceavtal	14 781	14 781
Hiss	43 492	40 588
Ventilation	0	59 400
Förbrukningsmateriel	24 191	9 521
	<b>426 653</b>	<b>564 949</b>



<b>Not 2 forts.</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Reparationer</b>		
Lokaler	11 529	0
Förskola	0	4 695
Gemensamma utrymmen	11 312	0
Tvättstuga	11 553	2 449
Soprum/sophus	144 712	0
Portar	0	6 072
Lås	28 262	87 358
VVS	38 225	0
Värmeanläggning	0	9 917
Ventilation	0	20 761
Elinstallationer	6 119	0
Hiss	46 007	26 356
Fönster	6 553	0
Gård	92 591	8 228
Utemiljö	17 089	3 342
Skador	0	2 447
	<b>413 952</b>	<b>171 625</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	0	16 650
Tvättstuga	0	96 775
Portar	0	221 250
	<b>0</b>	<b>334 675</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	414 362	386 934
Värme	655 059	692 618
Vatten	176 065	176 740
Sophämtning	33 601	39 508
Grovsopor	105 234	107 828
Snöröjning	0	82 155
	<b>1 384 321</b>	<b>1 485 783</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	51 181	48 873
Tomträttsavgäld	273 200	273 200
Kabel-TV/Satellit-TV	27 028	0
Kabel-TV	0	25 671
	<b>351 409</b>	<b>347 744</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>298 770</b>	<b>348 190</b>

<b>Not 2 forts.</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	1 125	0
Kontorsmateriel	0	621
Telefon	0	2 375
Datakommunikation	0	1 410
Juridiska åtgärder	0	1 125
Revisionsarvode extern revisor	19 000	14 188
Föreningskostnader	0	723
Styrelseomkostnader	5 000	0
Stämma	4 184	21 422
Trivselkostnader (inne)	3 135	2 020
Förvaltningsarvode	85 776	81 492
Arvode SBC övrigt	3 125	6 250
Administration	9 853	11 371
Korttidsinventarier	35 329	7 186
Medlemsavgift SBC ek för	6 450	6 450
Övriga driftskostnader	0	349
	<b>172 977</b>	<b>156 982</b>

#### **Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

#### **Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	74 855	66 999
Sociala kostnader	23 106	18 073
	<b>97 961</b>	<b>85 072</b>

#### **Avskrivningar**

Byggnad	724 256	603 547
Förbättringar	5 100	5 100
Inventarier	74 826	79 741
	<b>804 182</b>	<b>688 388</b>

<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>3 950 224</b>	<b>4 183 407</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

<b>Not 3</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>BYGGNADER</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	120 874 976	120 874 976
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>120 874 976</b>	<b>120 874 976</b>

#### **Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-6 882 156	-6 273 509
Årets avskrivningar enligt plan	-729 356	-608 647
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 611 512</b>	<b>-6 882 156</b>

<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>113 263 464</b>	<b>113 992 820</b>
--	--------------------	--------------------

#### **Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	67 993 000	43 622 000
Taxeringsvärde mark	22 924 000	22 897 000
	<b>90 917 000</b>	<b>66 519 000</b>

<b>Not 3 forts.</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	86 400 000	63 400 000
Lokaler	4 517 000	3 119 000
	<u>90 917 000</u>	<u>66 519 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

**Not 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	321 186	321 186
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<u>321 186</u>	<u>321 186</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-147 620	-67 879
Årets avskrivningar enligt plan	-74 826	-79 741
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<u>-222 446</u>	<u>-147 620</u>

<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>98 740</b>	<b>173 566</b>
---	---------------	----------------

**Not 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Försäkring	16 980	16 410
Tomträtt	68 300	68 300
Jourtjänst	3 375	3 125
Kabel-TV	512	0
SBC	0	6 450
	<u>89 167</u>	<u>94 285</u>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 026 600	0	0	19 026 600
Fond för yttre underhåll enligt not	3 771 675	181 500	0	3 590 175
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>22 798 275</u>	<u>181 500</u>	<u>0</u>	<u>22 616 775</u>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	3 478 001	-181 500	1 131 643	2 527 858
Årets resultat	922 903	922 903	-1 131 643	1 131 643
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>4 400 904</u>	<u>741 403</u>	<u>0</u>	<u>3 659 501</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>27 199 179</b>	<b>922 903</b>	<b>0</b>	<b>26 276 276</b>

<b>Not 7</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>3 590 175</b>	<b>3 340 175</b>
Reservering enligt stadgar	181 500	181 500
Reservering enligt stämmobeslut	0	68 500
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 771 675</b>	<b>3 590 175</b>

<b>Not 8</b>				
<b>SKULDER TILL</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>KREDITINSTITUT</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank Hypotek AB	5,23 %	18 435 177	21 685 177	Rörligt
Swedbank Hypotek AB	3,83 %	28 500 000	28 500 000	2010-01-12
Swedbank Hypotek AB	4,73 %	12 000 000	12 000 000	2008-03-26
Swedbank Hypotek AB	3,83 %	28 000 000	28 000 000	2012-12-03
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>86 935 177</b>	<b>90 185 177</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>-1 500 000</b>	
		<b>85 435 177</b>	<b>88 685 177</b>	

<b>Not 9</b>		
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
El	36 000	27 909
Värme	76 000	0
Revisor	25 000	25 000
Räntekostnader	385 000	376 615
Nät	0	10 000
Bravida	0	34 729
Västerbäcken	0	5 746
	<b>522 000</b>	<b>479 999</b>

BROMMA den / 2008

Anna-Leena Andersson  
*Ledamot*

Gunilla De Giuseppe  
*Ledamot*

Rolf Lindström  
*Ledamot*

Lars Rastborg  
*Ledamot*

Jane Tollqvist  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Ralf Toresson  
*Extern revisor*