

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen MITTENBÄCKEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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 %. Parkering, matargator, grovsopor

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 oförändrat i 10 år till och med 2001-07-01.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991-1992.

Byggnadens 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 och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Stockholm Stad		
Daghem	437	3 år
Solstudio		3 mån

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetslokal	Kommentar
Gemensamhetslokal	Gårdslokalen, som används vid medlemsmöten, styrelsesammanträden och vid uthyrning till medlemmar och utomstående.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År
Stampsolning i samtliga lägenheter har ägt rum under året	2005

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:

- Mandresa AB (Snöröjning)
- Magnussons Hiss AB
- Luftkonditionering Norr AB
- Borås Elhandel
- Bravida Sverige AB

Föreningen har bredbands-/ADSL-uppkoppling via UPC.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 97 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 19 överlåtits.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Per-Eric Löfgren	Ordförande
Daniel Altersberg	Ledamot
Gunilla de Giuseppe	Ledamot
Lars Jansson	Ledamot
Rolf Anders Lindström	Ledamot
Anna-Leena Andersson	Suppleant
Mikael Lindberg	Suppleant
Adam Masharqa	Suppleant
Lars Rastborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt KPMG
Ralf Toresson KPMG

Valberedning

Valberedning har varit Ingrid Nordqvist, sammankallande, samt Leif Kari och Catrine Masharqa.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-05-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte av staket för förskolan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Ommålning av trapphus.

Genomgång och rengöring av fläktsystem samt kontroll av spisfläkt.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till noll kr.

Extra amortering av lån på 2.000.000 kr har gjorts under året.

Nyckeltal	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	941	941	941	941
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 177	11 787	11 930	12 073
Elkostnad/kvm totalyta	37	42	47	24
Värme kostnad/kvm totalyta	83	78	75	67
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	23	23	22

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	938 872,11
balanserad vinst	2 020 485,99

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	- 181 500,00
--	--------------

totalt	2 777 858,10
--------	--------------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Extra reservering till fond för yttre underhåll	- 68 500,00
---	-------------

att i ny räkning överföres	2 709 358,10
----------------------------	--------------

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

RESULTATRÄKNING		2005	2004
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	8 456 817	8 492 048
Övriga rörelseintäkter		48 800	169 351
		8 505 617	8 661 399
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-337 111	-344 015
Reparationer		-345 698	-171 733
Taxebundna kostnader		-1 454 206	-1 508 044
Övriga driftskostnader		-344 248	-344 140
Fastighetsskatt		-348 190	-348 190
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-168 822	-150 339
Personalkostnader		-85 193	-86 916
Avskrivningar		-670 236	-611 792
		-3 753 704	-3 565 168
RÖRELSERESULTAT		4 751 913	5 096 231
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		63 734	116 431
Räntekostnader		-3 876 775	-4 179 354
		-3 813 041	-4 062 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		938 872	1 033 308
ÅRETS RESULTAT		938 872	1 033 308

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	Not 3	114 601 467	115 210 114
Maskiner och inventarier	Not 4	253 307	38 402
		<u>114 854 774</u>	<u>115 248 516</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		114 858 274	115 252 016
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		62 371	0
Övriga fordringar		25 912	67 045
Förutbetalda kostnader	Not 5	108 963	100 621
		<u>197 246</u>	<u>167 666</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar		0	2 272 713
		<u>0</u>	<u>2 272 713</u>
		0	2 272 713
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		347 934	267 440
SBC klientmedel i SHB		2 979 203	4 552 190
		<u>3 327 137</u>	<u>4 819 629</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 524 382	7 260 008
SUMMA TILLGÅNGAR		118 382 656	122 512 024
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		19 026 600	19 026 600
Fond för yttre underhåll	Not 7	3 340 175	3 158 675
		<u>22 366 775</u>	<u>22 185 275</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 838 986	987 178
Årets resultat		938 872	1 033 308
		<u>2 777 858</u>	<u>2 020 486</u>
SUMMA EGET KAPITAL		25 144 633	24 205 761

		2005-12-31	2004-12-31
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>90 185 177</u>	<u>95 509 177</u>
		90 185 177	95 509 177
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	1 500 000	1 176 000
Leverantörsskulder		429 948	283 573
Skatteskulder		0	96 230
Övriga kortfristiga skulder		19 242	0
Upplupna kostnader	Not 9	548 014	570 769
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>555 642</u>	<u>670 514</u>
		3 052 846	2 797 086
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		118 382 656	122 512 024
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar		107 000 000	107 000 000
Ansvarförbindelser		inga	inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2005	2004
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	938 872	1 033 308
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	670 236	611 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 609 108	1 645 100
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	-32 410	-2 959
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-65 410	201 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	-97 820	198 969
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 511 288	1 844 069
Investeringsverksamhet		
Materiella anläggningsstillgångar		
Byggnader och mark	0	-51 000
Maskiner och inventarier	-276 494	-28 963
Kortfristiga placeringar	2 272 713	-58 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 996 219	-138 017
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 8	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 000 000	-1 176 000
Årets kassaflöde	-1 492 493	530 052
Likvida medel vid årets början	4 819 629	4 289 577
Likvida medel vid årets slut	3 327 137	4 819 629
	-1 492 493	530 052

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).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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.

	2005	2004
Byggnader	0,50%	0,50%
Skyddsrum	10,00%	10,00%
Inventarier	20,00%	20,00%

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

	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	7 715 868	7 715 868
Hysesintäkter	740 949	776 180
	8 456 817	8 492 048

	2005	2004
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	108 201	95 236
Fastighetsskötsel enl beställn	35 528	37 773
Fastighetsskötsel gård beställ	21 920	0
Städning entreprenad	79 005	72 753
Städning enligt beställning	0	2 362
Sotning	1 277	1 455
Hissbesiktning	25 336	26 977
Gård	17 332	64 566
Serviceavtal	10 333	0
Hiss	20 050	15 755
Ventilation	12 875	20 408
Förbrukningsmateriel	5 254	6 730
	337 111	344 015

	2005	2004
Reparationer		
Lägenheter	3 412	2 750
Barnstuga	84 170	2 211
Gemensamma utrymmen	357	0
Tvättstuga	5 486	37 373
Soprum	99	0
Fritidslokal	30 475	0
Portar	4 023	0
Lås	21 026	52 842
VVS	37 537	7 747
Värmeanläggning	12 985	0
Ventilation	14 439	32 924
Elinstallationer	18 496	434
Hiss	54 361	34 698
Gård	44 923	0
Utemiljö	6 109	0
Skador	0	148
Vattenskada	7 800	0
Övrigt	0	606
	345 698	171 733
Taxebundna kostnader		
El	323 905	366 331
Värme	719 873	677 175
Vatten	193 947	199 984
Sophämtning	38 204	33 201
Grovsopor	100 292	47 990
Renhållning	0	2 304
Snöröjning	77 985	181 059
	1 454 206	1 508 044
Övriga driftskostnader		
Försäkring	48 962	48 962
Tomträttsavgäld	273 198	273 200
Kabel-TV	22 088	21 978
	344 248	344 140
Fastighetsskatt	348 190	348 190

	2005	2004
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kontorsmateriel	5 515	10 674
Telefon	7 536	4 858
Juridiska åtgärder	2 475	0
Inkasso/betalningsföreläggande	164	0
Revisionsarvode extern revisor	12 000	0
Föreningskostnader	666	0
Styrelsemöten	0	200
Styrelseomkostnader	219	3 942
Stämma	9 075	0
Trivselkostnader (inne)	6 087	6 316
Förvaltningsarvode	79 187	88 120
Arvode SBC övrigt	8 525	12 519
Administration	17 013	16 080
Korttidsinventarier	9 739	695
Övriga förvaltningskostnader	4 171	0
Konsultarvode	0	400
Avgift till organisationer	6 450	6 450
Övriga driftskostnader	0	85
	168 822	150 339
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	66 998	66 975
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	602
Sociala kostnader	18 195	17 720
Övriga personalkostnader	0	1 619
	85 193	86 916
Avskrivningar		
Byggnad	603 547	603 547
Förbättringar	5 100	5 100
Inventarier	61 589	3 145
	670 236	611 792
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 753 704	3 565 168

	2005	2004
Not 3		
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	120 874 976	120 823 976
Nyanskaffningar	0	51 000
Utgående anskaffningsvärde	120 874 976	120 874 976
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 664 862	-5 056 215
Årets avskrivningar enligt plan	-608 647	-608 647
Utgående avskrivning enligt plan	-6 273 509	-5 664 862
Planenligt restvärde vid årets slut	114 601 467	115 210 114
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	43 622 000	43 622 000
Taxeringsvärde mark	22 897 000	22 897 000
	66 519 000	66 519 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	63 400 000	63 400 000
Lokaler	3 119 000	3 119 000
	66 519 000	66 519 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28 963	28 963
Nyanskaffningar	292 223	15 729
Utträngning/försäljning		
Utgående anskaffningsvärde	321 186	44 692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 290	-3 145
Årets avskrivningar enligt plan	-61 589	-3 145
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-67 879	-6 290
Redovisat restvärde vid årets slut	253 307	38 402

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Försäkring	16 321	16 321
Tomträtt	68 300	68 300
Vatten		16 000
Jourttjänst	3 125	
El	21 217	
	108 963	100 621

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	19 026 600			19 026 600
Fond för yttre underhåll Not 7	3 340 175	181 500		3 158 675
Summa bundet eget kapital	22 366 775			22 185 275
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 838 986	-181 500	1 033 308	987 178
Årets resultat	938 872		-1 033 308	1 033 308
Summa fritt eget kapital	2 777 858			2 020 486
Summa eget kapital	25 144 633			24 205 761

2005

2004

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2005	2004
Vid årets början	3 158 675	2 977 175
Reservering enligt stadgar	181 500	181 500
Reservering enligt stämmobeslut		
lanspråktagande enligt stämmobeslut		
Vid årets slut	3 340 175	3 158 675

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2005-12-31	Belopp 2005-12-31	Belopp 2004-12-31	Villkors- ändringsdag
Spintab			26 185 177	
Spintab	3,83%	30 000 000	30 000 000	2012-10-10
Spintab	3,83%	28 500 000	28 500 000	2010-01-12
Spintab		21 185 177		rörligt
Spintab	4,73%	12 000 000	12 000 000	2008-03-26
Summa skulder till kreditinstitut		91 685 177	96 685 177	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 500 000	-1 176 000	
		90 185 177	95 509 177	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Revision	10 812	10 000
Låneräntor	523 086	554 519
SBC	3 125	6 250
Bankkostnad	991	
Nät	10 000	
	548 014	570 769

BROMMA den / 2006

Per-Eric Löfgren

Lars Jansson

Rolf Lindström

Gunilla de Giuseppe

Daniel Altersberg

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2006

Jan-Ove Brandt
KPMG

Ralf Toresson
KPMG