

Årsredovisning 1997

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan senaste ordinarie föreningsstämma:

Henrik Grönvall, ordförande
Christina Blad Lihagen, vice ordförande
Ragnhild Holmberg, sekreterare
Anders Altzar, ledamot
Åsa Fohlin, ledamot

Thomas Ericson, suppleant

Föreningens revisor har under året varit Donald Lavery med Johan Wagman som suppleant. Terje Hofsö och Gun Mattsson har utgjort valberedning.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 april 1997. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen upplåter vid årets utgång 51 lägenheter med bostadsrätt (några hopslagna), 6 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Styrelsen har under året godkänt 4 överlåtelser av bostadsrättslägenheter.

Under året har arvoden till styrelse och revisorer utbetalats med totalt 13.500 kronor och lön till anställd personal med 34.106 kronor.

I enlighet med underhållsplanen och uppkomna behov genomfördes under året ett antal underhållsåtgärder. Föreningens samtliga köksstammar har rensats. Samtliga armaturer i trapphusen har skyddsjordats av säkerhetsskäl, jordning saknades förut. För att något minska möjligheten för obehöriga att få tillträde till fastigheten har den sk postkoden tagits bort och istället har portkoder med infraröda kontroller monterats. Detta innebär att endast Postens/CityMails och tidningsutdelarnas personal kommer in i fastigheten. En generell genomgång av lås och dörrar har genomförts i samband med detta. Utöver planerade åtgärder har Föreningen också drabbats av några oförutsedda reparationsbehov i form av vattenskada i A-huset och D-huset samt en allvarlig vatten- och mögelskada i bastun. Vidare har vi av säkerhetsskäl ålagts att byta elkabeln till B-hissen, som annars hotade att göra hissen strömförande. Föreningens styrelse har ansökt om skattereduktion för samtliga dessa åtgärder. Föreningen har också betalat viss ersättning för en renovering av ett lägenhetsbadrum.

Vad gäller Föreningens ekonomi kan konstateras att det redovisade resultatet för 1997 blev ett överskott, dock mindre än beräknat pga de ovan angivna reparationerna. Styrelsen räknar med att den ekonomiska ställningen kommer att bli starkare under de närmaste åren. Ett eventuellt framtida stambyte, i enlighet med underhållsplanen, kommer med nu kända kostnader att kunna

Brf Muttern 16

(702001-4754)

genomförs utan kraftiga avgiftshöjningar. Föreningens ekonomiska ställning vid 1997 års utgång framgår för övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning.

Avskrivning av byggnaden har skett med 10% på anskaffningsvärdet för värmeslingor och säkerhetsdörrar installerade 1991 (161.001 kr). Fjärrvärmeinstallationen har skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet (164.751 kr). Säkerhetsdörrar installerade 1996 har skrivits av med 10% på Föreningens del av anskaffningskostnaden (39.105 kr). Avskrivning av inventarier har skett med 20% av anskaffningsvärdet (5.235 kr). Avskrivning av maskinell utrustning har skett med 10% av anskaffningsvärdet (11.598 kr). Till fonden för yttre underhåll har gjorts en avsättning med 6.124 kronor.

Taxeringsvärdet för Föreningens fastighet var vid årets slut 8.656.000 kronor, varav byggnadens värde utgjorde 6.124.000 kronor. Pantbrev är uttagna för 1.789.000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Försäkringsaktiebolaget Skandia.

Styrelsen föreslår att årets överskott om 27.412,46 kronor avsätts till dispositionsfonden.

Stockholm måndagen den 2 mars 1998



Henrik Grönvall
ordförande



Christina Blad Lihagen
Vice ordförande



Ragnhild Holmberg
sekreterare



Anders Altzar



Åsa Fohlin



Thomas Ericsson

Brf Muttern 16
(702001-4754)

RESULTATRÄKNING

Intäkter	1996	Andel	1997	Andel	Budget 1998	Andel	Anmärkning (avs 1997/1998)
Hysesintäkter, bostäder	150 612	14%	145 330	13%	148 797	13%	Enligt hyresförhandlingar
Hysesintäkter, lokaler	152 415	14%	152 464	14%	154 013	13%	Följer KPI oktober innan
Kabel-TV-avgifter	16 230	2%	3 195	0%	3 000	0%	Från hyresgäster
Kompensation för fastighetsskatt	3 632	0%	5 061	0%	3 000	0%	Från lokallhyresgäster
Hysesbortfall, vakanser	-6 417		0		0		
Årsavgifter bostadsrätter	732 782	70%	805 790	72%	862 196	73%	
Återbäring allframtidförsäkring	4 900	0%	2 800	0%	3 000	0%	
Summa intäkter	1 054 154	100%	1 114 640	100%	1 174 006	100%	
Kostnader							
Löner städning	31 985	3%	34 106	3%	36 204	4%	
Arbetsgivaravgifter RFV	13 690	1%	11 903	1%	11 958	1%	
Försäkringsavgifter AMF	2 308	0%	1 950	0%	3 500	0%	
<i>Summa personalkostnader</i>	<i>47 983</i>	<i>5%</i>	<i>47 959</i>	<i>4%</i>	<i>51 662</i>	<i>5%</i>	
Förbrukningsinventarier	0	0%	6 055	1%	0	0%	Återvinningskärl
Förbrukningsmaterial	2 707	0%	1 410	0%	5 000	1%	T ex lampor
Kontorsmaterial, trycksaker	1 342	0%	437	0%	0	0%	
Ritning, kopiering	1 640	0%	3 415	0%	3 000	0%	
Förvaltningsarvode Pundet	34 920	3%	34 920	3%	47 000	5%	
Förvaltningsarvode Pundet, övrigt	2 168	0%	4 875	0%	0	0%	
Konsultarvoden	16 725	2%	0	0%	0	0%	
Serviceavgift till branschorganisation	9 235	1%	9 452	1%	10 000	1%	Fastighetsägarna och SBC
Byggnadslov	1 037	0%	0	0%	0	0%	
Övriga kostn främmande tjänster	910	0%	760	0%	1 000	0%	Hyresgästföreningen
Telefon och porto	803	0%	169	0%	0	0%	
<i>Summa förvaltningskostnader</i>	<i>71 487</i>	<i>7%</i>	<i>61 493</i>	<i>6%</i>	<i>66 000</i>	<i>7%</i>	
Styrelsearvoden	12 000	1%	12 000	1%	12 000	1%	Enligt stämmobeslut
Revisionsarvoden	1 500	0%	1 500	0%	1 500	0%	Enligt stämmobeslut
Sammanträdeskostnader	525	0%	636	0%	600	0%	Hyra Malmgården för årsmöte
Diverse övriga kostnader	8 186	1%	5 316	0%	3 000	0%	
<i>Summa övriga kostnader</i>	<i>22 211</i>	<i>2%</i>	<i>19 452</i>	<i>2%</i>	<i>17 100</i>	<i>2%</i>	
Uppvärmning	267 270	26%	250 384	23%	248 947	25%	Inkl värmning av varmvatten
El	49 161	5%	38 495	4%	43 373	4%	
Vatten och avlopp	66 128	7%	67 908	6%	60 691	6%	Varmt och kallt vatten
Renhållning	18 362	2%	19 202	2%	17 000	2%	Sophämtning SKAFAB
Fastighetsskötsel	0	0%	0	0%	0	0%	
Serviceavtal	8 921	1%	4 759	0%	10 000	1%	Åkes Hiss, SAQ, Riksbyggen
Trädgårdsunderhåll	723	0%	886	0%	1 000	0%	
Sotning	5 031	0%	0	0%	5 000	1%	
OVK-besiktning	10 880	1%	7 168	1%	0	0%	
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>426 476</i>	<i>42%</i>	<i>388 802</i>	<i>36%</i>	<i>386 011</i>	<i>39%</i>	
Löpande underhåll, lägenhet	0	0%	2 700	0%	0	0%	
Löpande underhåll, lokaler	2 177	0%	0	0%	0	0%	
Löpande underhåll, fastigheten	79 007	8%	83 336	8%	50 000	5%	
Löpande underhåll, värme & vent	0	0%	313	0%	0	0%	
Löpande underhåll, tvättstugetrustn	9 550	1%	12 316	1%	5 000	1%	
Löpande underhåll, hissar mm	3 918	0%	750	0%	4 000	0%	
<i>Summa löpande underhåll</i>	<i>94 652</i>	<i>9%</i>	<i>99 415</i>	<i>9%</i>	<i>59 000</i>	<i>6%</i>	
Periodiskt underhåll, lägenhet	0	0%	33 600	3%	0	0%	
Periodiskt underhåll, lokaler	27 500	3%	0	0%	0	0%	
Periodiskt underhåll, fastigheten	53 502	5%	107 013	10%	75 000	8%	
Periodiskt underhåll, hissar	0	0%	19 800	2%	0	0%	
<i>Summa periodiskt underhåll</i>	<i>81 002</i>	<i>8%</i>	<i>160 413</i>	<i>15%</i>	<i>75 000</i>	<i>8%</i>	

Brf Muttern 16
(702001-4754)

Avgår erhållna försäkringsersättningar	-12 707	-1%	0	0%	0	0%
Avgår statliga bidrag för underhåll	0	0%	0	0%	0	0%
<i>Summa försäkringsers & bidrag mm</i>	<i>-12 707</i>	<i>-1%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
Fastighetsförsäkring	16 998	2%	17 976	2%	19 000	2% Skandia
Skadedjursförsäkring	3 139	0%	3 218	0%	4 000	0% Anticimex
Löpande kostnader kabel-TV	1 660	0%	28 330	3%	30 000	3% Telia Kabel-TV
Fastighetsskatt	115 273	11%	141 489	13%	141 506	14%
Skattereduktion	0	0%	-11 886	-1%	0	0%
<i>Summa övr fastighetsskostn & -skatt</i>	<i>137 070</i>	<i>14%</i>	<i>179 127</i>	<i>16%</i>	<i>194 506</i>	<i>20%</i>
Avskrivningar inventarier	1 047	0%	1 047	0%	0	0%
Avskrivningar byggnad	28 249	3%	20 280	2%	20 280	2% Takvärme, fjärrvärme, säk-dörrar
Avskrivning maskinell utrustning	1 160	0%	1 160	0%	1 160	0% Lilla tvättmaskinen
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>30 456</i>	<i>3%</i>	<i>22 487</i>	<i>2%</i>	<i>21 440</i>	<i>2%</i>
Avsättning fond yttre underhåll	5 235	1%	6 124	1%	6 124	1% Minst 0,1% byggnadens taxvärde
<i>Summa avsättning till underh-fonder</i>	<i>5 235</i>	<i>1%</i>	<i>6 124</i>	<i>1%</i>	<i>6 124</i>	<i>1%</i>
Utdelning på aktier & andelar	-2 762	0%	-3 017	0%	-2 000	0%
Ränteintäkter	-38 752	-4%	-6 000	-1%	-7 000	-1%
Ränteintäkter på hyresfordran	-306	0%	-119	0%	0	0%
Ränteintäkter, skattefria	0	0%	-495	0%	0	0%
Räntekostnader, fastighetslån	157 211	16%	127 618	12%	110 043	11%
Avgår räntebidrag	-41 792	-4%	-35 727	-3%	-35 000	-4%
Räntekostnader, övriga	0	0%	101	0%	0	0%
Expeditionskostnader	206	0%	541	0%	0	0%
Övriga finansiella kostnader	410	0%	341	0%	0	0%
<i>Summa finansiella intäkter & kostnader</i>	<i>74 214</i>	<i>7%</i>	<i>83 244</i>	<i>8%</i>	<i>66 043</i>	<i>7%</i>
Vinst avyttring värdepapper	-3 502	0%	-42 600	-4%	0	0% Inlösta Stadshypoteksaktier
<i>Summa extraordinära intäkter & kostnader</i>	<i>-3 502</i>	<i>0%</i>	<i>-42 600</i>	<i>-4%</i>	<i>0</i>	<i>0%</i>
Skatter	38 121	4%	61 311	6%	54 218	5%
Summa kostnader	1 012 697	100%	1 087 227	100%	997 104	100%
Redovisat resultat	41 457		27 413		176 902	

Driftkostnad/kvm totalt

353 kr

355 kr

339 kr

(Driftkostnad = Personalkostnader + förvaltningskostnader + övriga kostnader + driftkostnader + löpande underhåll + övriga fastighetskostnader o fastighetsskatt + finansnetto)

Brf Muttern 16
(702001-4754)

BALANSRÄKNING

Tillgångar

	1996	Andel	1997	Andel	Anmärkning (avs 1997)
Omsättningstillgångar					
Kassa	0	0%	0	0%	
Avräkning Pundet Ab	112 023	13%	61 750	7%	
Aktier & andelar	35 460	4%	94 217	10%	Investor B och NB Spektra
Obligationer & andra värdepapper	533 293	61%	606 000	65%	NB Likviditetsinvest
Hysesavräkning med Pundet Ab	110 808	13%	152 591	16%	
Annan fordran på medlem	12 840	1%	6 420	1%	Säkerhetsdörrar, betalas under 2 år
Upplupna ränteintäkter	69 405	8%	0	0%	Ännu ej utbetalda ränteintäkter
Övriga interimfördringar	6 221	1%	11 713	1%	Telia Kabel-TV och SBC
Övr kortfristiga fordringar	500	0%	500	0%	Insats SBC
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>880 550</i>	<i>100%</i>	<i>933 191</i>	<i>100%</i>	

	1996	1997	Anmärkning (avs 1997)
Anläggningstillgångar			
Inventarier	5 235	5 235	
Värdeminskning, inventarier	-4 188	-5 235	
Fastighetens anskaffningsvärde	1 512 847	1 512 847	
Byggnader	364 857	364 857	Takvärme, fjärrvärme, säk-dörrar
Värdeminskning, byggnad	-269 055	-289 335	
Maskinell utrustning i byggnaden	11 598	11 598	Lilla tvättmaskinen
Värdeminskning, maskinell utrustning	-4 640	-5 800	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>1 616 654</i>	<i>1 594 167</i>	

Summa tillgångar **2 497 204** **2 527 357**

Skulder och eget kapital

	1996	Andel	1997	Andel	Anmärkning (avs 1997)
Kortfristiga skulder					
Avräkning expeditionavgifter	600	0%	510	0%	
Avräkning påminnelseavgifter	135	0%	135	0%	
Leverantörsskulder	96 248	36%	80 698	26%	
Skatteskulder	12 869	5%	54 762	18%	
Arbetsgivaravgifter	826	0%	720	0%	
Upplupna räntor	19 105	7%	12 318	4%	
Upplupna driftskostnader	18 646	7%	0	0%	
Förskottsbetalda hyror & avgifter	118 771	44%	152 636	49%	
Övriga interimsskulder	0	0%	4 139	0%	Periodisering av vatten
Personalens preliminärskatt	875	0%	1 653	1%	
Skuld till hyresgäster	0	0%	1 500	0%	För mycket betalt fr It Matboden
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>268 075</i>	<i>100%</i>	<i>309 071</i>	<i>100%</i>	

	1996	1997	
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	1 410 792	1 370 005	Se separat lånespecifikation på nästa sida
Amorteringar	-40 787	-44 379	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>1 370 005</i>	<i>1 325 626</i>	

	1996	1997
Eget kapital		
Insatser	293 381	293 381
Kapitaltillskott	490 892	490 892
Fond för yttre underhåll	19 585	25 709
Reservfond	13 810	13 810
Dispositionsfond	0	41 456
Årets resultat	41 456	27 412
<i>Summa eget kapital</i>	<i>859 124</i>	<i>892 661</i>

Summa skulder och eget kapital **2 497 204** **2 527 357**

Omsättningstillgångar./korta skulder	612 475	624 120	
Soliditet	34%	35%	(Eget kapital/Summa skulder o eget kapital)
Lån/kvm bostadsrätt	654 kr	633 kr	

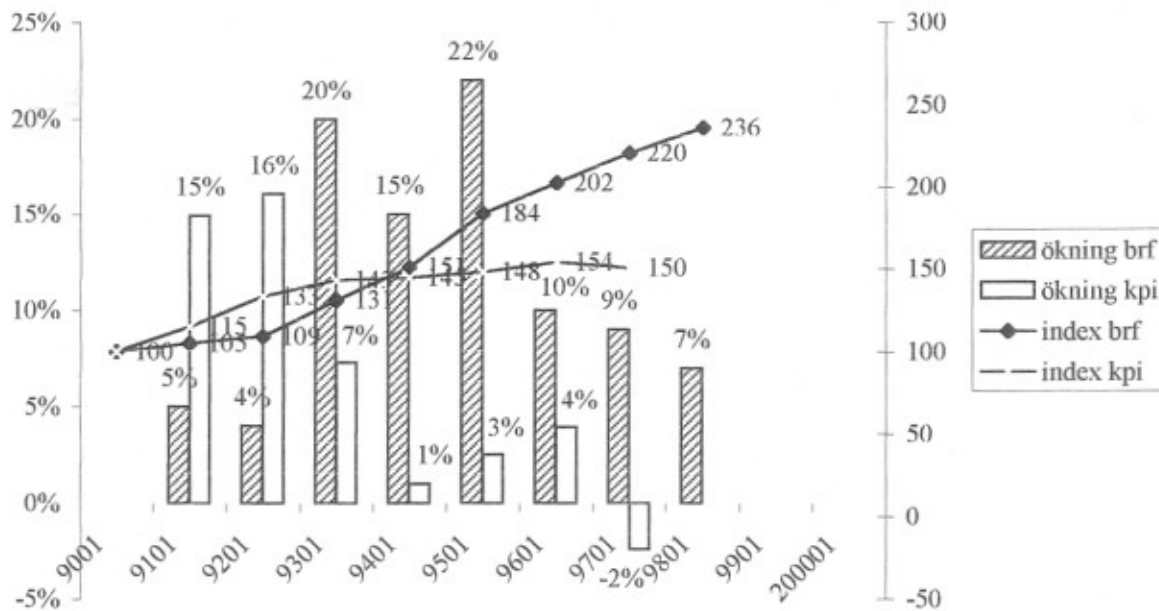
Brf Muttern 16 (702001-4754)

Långgivare 971230		Andel			Andel		
	Skuld	Ränta	av skuld	Räntejustering	Amortering/år	Ränta/år	av räntor
Stadshypotek	337 666	12,25%	25%	1999-12-01	5 752	41 364	38%
	196 784	5,25%	15%	1998-04-30	8 032	10 331	9%
	25 684	8,35%	2%	1998-12-01	1 604	2 145	2%
	37 400	8,70%	3%	1999-01-30	1 760	3 254	3%
	252 644	6,35%	19%	2000-04-30	10 312	16 043	15%
	167 508	6,65%	13%	2001-09-01	6 768	11 139	10%
	245 000	7,30%	18%	2002-04-30	10 000	17 885	16%
SBAB	62 940	11,75%	5%	2000-07-05	2 479	7 395	7%
	1 325 626	8,26%			46 707	109 556	

Lånens årsfördelning (=riskfördelning)

1998	17%	222 468
1999	28%	375 066
2000	24%	315 584
2001	13%	167 508
2002	18%	245 000
2003		

Avgiftshöjningar sedan 1990



Revisionsberättelse för verksamhetsåret 1997

Undertecknad, av årsstämma vald revisor, har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning och årsredovisning.

Då min granskning inte givit anledning att lämna anmärkning, får jag tillstyrka

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att årets överskott om 27.412:46 kr. balanseras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 1997.

Stockholm, den 1 april 1998



Donald Lavery
revisor