

Årsredovisning 2005

Styrelsen för Brf Muttern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen fick följande sammansättning vid senaste ordinarie föreningsstämma den 28 april 2005:

Agneta Axelson, ordförande
Henrik Grönvall, vice ordförande
Patrik Drysen, sekreterare
Elisabet Nyléus, ledamot
Andreas Hellsten, ledamot
Ambjörn Axelsson, suppleant
Thomas Ericson, suppleant

Föreningens revisor har under året varit Donald Lavery med Monica Berglund som suppleant. Katarina Stannervik och Joakim Gräns utsågs av förra stämman till valberedning. Joakim har dock flyttat från föreningen och därmed avgått.

Föreningen nuvarande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 13 maj 1993.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2005. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har styrelsen lejt ut till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB. Övrig förvaltning har styrelsen själv ombesörjt.

Fastigheten Muttern 16 bebyggdes 1913 av Fastighetsaktiebolaget CITY och köptes av föreningen den 29 september 1915 från Emma Charlotta Hansson för 385 000 kronor (motsv 13 715 000 kr i 2005 års penningvärde). Lagfart erhöles den 4 oktober samma år. Föreningen äger och förvaltar sedan dess hela fastigheten och upplåter vid årets utgång 52 lägenheter med bostadsrätt (några hopslagna), 4 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Föreningen upplåter totalt 2 474 kvm, varav 163 kvm som lokal.

Styrelsen har under året godkänt 8 överlåtelse (eller förändrade ägarförhållanden) av bostadsrättslägenheter samt upplåtit en hyresrätt som bostadsrätt.

Under året har arvoden till styrelse och revisorer utbetalats med totalt 34 500 kronor.

Bland årets händelser kan särskilt nämnas:

- En hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt (januari).
- Reparationerna efter vattenskadan i D-porten i slutet av 2004 färdigställs under början av 2005.
- En butikslokal repareras under början av 2005.
- Nytt bredbandsavtal som sänkt kostnaderna med ca 40 000 kr jämfört med tidigare avtal samtidigt som vi ökat kapaciteten till 11 Mbit/s. Avgift för boendes sänktes samtidigt från 230 kr/mån till 195 kr/mån.
- Den statliga (schablon-) skatten har tredubblats sedan 2003 (från 55 000 kr till 179 000 kr).
- Föreningens räntekostnader har sänkts tack vare avbetalningar och lägre räntor.
- Föreningen har löst lån för ca 140 000 kronor.
- Vår lokalhyresgäst Addfood har byggt ut sin serveringslokal.
- Samtliga butiksdörrar har bytts ut mot helt nya. På köpet får vi en bättre isolering.
- 24 medlemmar betalar avgiften med autogiro. Övriga orsakar att en tredjedel av avgifter/hyror betalas för sent.
- Hyres- och avgiftsredovisningen hos SBC har under året innehållit en rad brister och felaktigheter vilket orsakat rätt mycket arbete med kontroller, korrigeringar, påminnelser om korrigeringar samt rättningar av korrigeringar. Föreningen har redovisat problemen för SBC och begärt ersättning.
- På en extra föreningsstämma den 10 oktober beslutades att godkänna balkongbyggen.
- Den 1 november firades att föreningen fyllt 90 år. Sammankomst i Addfoods lokaler.
- Ny underhållsplan är antagen. Arbete är påbörjat både för att sänka vår energiförbrukning, och därmed kostnaderna, och för underhåll av de gemensamma utrymmena, trapphus med mera.

Summerat för året kan man konstatera att resultatet blev ett underskott om cirka 415 000 kronor. 240 000 kronor av detta består dock av avskrivningar varför det egentliga underskottet alltså är lägre.

För 2006 har föreningens styrelse redan genomfört eller kommer att genomföra bland annat dessa åtgärder:

EN
P
A

- Slutbetalat alla lån hos Stadshypotek (ca 290 000 kr).
- Energisparåtgärder (ca 75 000 kr)
 - Närvarostyrning belysning och ventilation i tvättstuga och bastuavdelning
 - Undercentralen: Byte pumpar, ventiler, styr- och reglerenheter samt byte av tempgivare
- Energisparåtgärder (ca 350 000 kr)
 - Nya termostater på alla radiatorer (även i portar, cykelrum och källaren), därefter, injustering och inreglering av termostater och värmesystem.
 - Undersökning av möjligheten att tillsammans med SMHI datorstyra värmen med hjälp av väderprognoser
- Reparation av murar och smidesstaket mot Heleneborgsgatan.
- Resten av året kommer att domineras av arbetet kring underhåll av trapphusen samt balkongbyggnationen.

För att bibehålla föreningens ekonomiska stabilitet räknar styrelsen i sin långtidsbudget med 5 % avgiftshöjning för år 2007 och 2008. Även för åren därefter räknar styrelsen med avgiftshöjningar om 5 % eller lägre per år. Föreningens ekonomiska ställning vid 2005 års utgång framgår för övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning.

Föreningen har ansökt om ROT-bidrag avseende arbeten utförda 1 januari – 30 juni 2005.

Avskrivning av om- och tillbyggnader har skett med 5 % av anskaffningskostnaden (164 751 kronor) på fjärrvärmeinstallationen 1993. Nio stycken säkerhetsdörrar installerade 1996 har skrivits av med 10 % på föreningens del av anskaffningskostnaden (39 105 kronor). 12 stycken säkerhetsdörrar installerade 1999 har skrivits av med 10 % på Föreningens del av anskaffningskostnaden (80 125 kronor). Sju stycken säkerhetsdörrar installerade 2001 har skrivits av med 10 % på föreningens del av anskaffningskostnaden (52 376 kronor). Säkerhetsdörrar installerade under 2005 har skrivits av med 10% av föreningens del av anskaffningskostnaden (60 675 kronor). De nya butiksdörrarna installerade under 2005 skrivs av med 3 och 1/3 procent av anskaffningskostnaden (134 429 kronor). Föreningens del av det lokala nätverket har skrivits av med 20 % av föreningens del av anskaffningskostnaden (180 052 kronor). Posten som avser stambyte och installation av centralvärme 1951 (1 127 847 kronor) skrivs från och med år 2003 av med 2 % per år.

Avskrivning av stambytet som genomfördes 2001 – 2002 till en total kostnad av ~~7 340 315~~ ^{7 352 415} kronor har gjorts med 2 %.

From 2004 bokförs inte avsättning eller ianspråkstagande av föreningens reparationsfond över resultaträkningen, enligt anvisningar från Bokföringsnämnden, utan bokförs i samband med resultatdispositionen som beslutas av stämman. Enligt stadgarna ska en avsättning med 0,1 % av byggnadens taxeringsvärde, dvs 11 058 kronor, göras.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet, med värdeår 1944, var vid årets slut 27 477 000 kronor (att jämföra med 2003 års 21 398 000 kronor), varav byggnadens värde utgjorde 11 058 000 kronor.

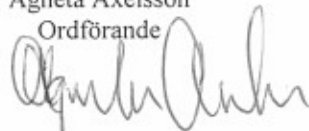
Pantbrev är uttagna för 8 103 000 kronor varav 1 103 000 kronor är utnyttjade för lån hos Stadshypotek och resterande 7 000 000 kronor för lån hos Nordea Hypotek. Pantbrev hos Stadshypotek är dock fria sedan den 1 april 2006.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB och allframtidsförsäkrad i Svenska Brand.

Styrelsen föreslår att årets underskott om 415 668,75 kronor balanseras i ny räkning samt att 0,1 % av byggnadens taxeringsvärde vid årets utgång, 11 058 kronor, avsätts till föreningens reparationsfond samt att motsvarande belopp samtidigt ianspråktagas för 2005 års reparationer.

Stockholm den 5 april 2006

Agneta Axelsson
Ordförande



Patrik Drysén
Sekreterare



Andreas Hellsten
Ledamot



Henrik Grönvall
Vice ordförande



Elisabet Nyléus
Ledamot

Revisions berättelse avtänad
den 19 april 2006
Donald B. Lavery

Brf Muttern 16
(702001-4754)

RESULTATRÄKNING

Intäkter	2004	Andel	2005	Andel	Budget 2006	Andel	Anmärkning avs 2005 o 2006
Årsavgifter	1 166 082	69%	1 253 019	69%	1 285 000		
Hyror bostäder	171 793	10%	149 072	8%	150 000		Enligt hyresförhandlingar
Hyror lokaler	252 044	15%	230 077	13%	265 000		Följer KPI oktober innan
Kabel-TV-avgifter	4 464	0%	3 528	0%	3 500		Enligt hyresförhandlingar
Bredbandsavgifter, hyresrätter	69 636	4%	72 580	4%	70 000		Från anslutna
Återbäring Allframtidsförsäkring	4 550	0%	4 725	0%	4 000		Från Brandkontoret
Övriga ersättningar o intäkter	18 650	1%	101 906	6%	0		Försäkr-ers + ansl-avg bredband
Summa intäkter	1 687 219	100%	1 814 907	100%	1 777 500		
Städning, entreprenad	43 108	55%	42 896	38%	45 000		Agera AB
Sotning	0		26 975				
Hissar, besiktning (obligatoriska)	1 203	2%	2 023	2%	2 000		Det Norske Veritas
Gården	19 265		28 235		35 000		2005: Möbler 2006: Mur o smide
Hisserviceavtal	5 065	6%	5 253	5%	6 000		KONE serviceavtal
Värmeserviceavtal	4 343	6%	4 375	4%	5 000		Riksbyggen serviceavtal
Förbrukningsmaterial	5 408	7%	2 038	2%	4 000		
S:a fastighetskostnader	78 392	100%	111 794	100%	97 000		
Lokal	0		81 349		0		Lokal nr 1
Tvättstuga	4 968	4%	4 732	1%	100 000		Söderkyl o Wascator
Portar	883	1%	6 019	1%	5 000		
Lås	14 029	10%	2 266	1%	5 000		Hornsplans Lås
VVS	90 065		19 197		10 000		Div reparationer
Värmeanläggning	0	0%	950	0%	425 000		Undercentral, termostater mm
Elinstallationer	5 907	4%	22 643	5%	10 000		Walderstens el
Hissar	15 044	11%	41 788	10%	10 000		KONE
Vattenskada	0	0%	229 577	56%	0		Vattenskada i D
Övrigt	3 976	3%	4 820	1%	600 000		Trapphus mm enl underhållsplan
Ianspråktagen reparationsfond	0	0%	0		0		
S:a reparationer	134 872	100%	413 341	1	1 165 000		
El	32 420 34 420	7%	51 292	9%	50 000		Fortum och Vattenfall
Fjärrvärme	368 558	72%	385 898	68%	330 000		Fortum
Vatten o avlopp	47 913	9%	56 481	10%	50 000		Stockholm Vatten
Hushållssopor	13 144	3%	13 144	2%	15 000		Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	27 126	5%	31 147	5%	25 000		Hellstens Renhållning
Återvinning	7 035	1%	12 496	2%	10 000		Flera olika företag
Snöröjning	12 497	2%	18 072	3%	15 000		Norin & Hedlund
Klottersanering	875	0%	900	0%	5 000		Color off
S:a taxebundna kostnader	511 568 509 528	100%	569 430	100%	500 000		
Fastighetsförsäkring	28 445	14%	30 865	18%	32 000		if (fd Skandia)
Självrisk	19 300	9%	0	0%	27 000		D-porten
Kabel-TV	47 788	23%	51 505	30%	50 000		com.hem
Bredband	112 500	54%	88 065	52%	65 000		Equant och Bahnhof
S:a övriga driftskostnader	208 033	100%	170 435	100%	174 000		
Fastighetsskatt	124 370		135 070		145 000		
S:a fastighetsskatt	124 370		135 070		145 000		
Datakommunikation	12 200	9%	1 175	1%	200		Inter-nic
Arvode ekonomisk förvaltning	79 441	59%	82 076	51%	82 000		SBC
Juridik	10627	0,079	16 128	10%	10 000		Hyresförhandlingar mm
Administration	7 687	6%	6 356	4%	5 000		Kontorsmatr, tfn, porto mm
Konsultarvoden	7 000	5%	39 000	24%	10 000		Värderingar, hyror o byggen
Serviceavg t branschorganisationer	11 480	9%	11 289	7%	12 000		SBC årsavgift, SFF, Almega
Övriga driftskostnader	5 300	4%	6 300	4%	6 000		
S:a administrativa kostnader	133 735	100%	162 324	100%	125 200		
Styrelsearvoden	32 000	24%	32 000	20%	32 000		Enligt stämmobeslut
Revisionsarvoden	2 500	2%	2 500	2%	3 200		Enligt stämmobeslut
Arbetsgivaravgifter, löner o arvoden	10 222	22%	9 419	20%	11 500		33% på arvoden

Brf Muttern 16
(702001-4754)

Arbetsmarknadsförsäkringar (kollektivanst)	881	2%	2 087	4%	0	Städaren. (FORA)
Utbildning	1 081	2%	1 881	4%	5 000	Styrelsen
Summa personalkostnader	46 684	100%	47 887	100%	51 700	
Rörelseresultat före avskrivningar	449 565 451 525		204 626		-480 400	
Byggnad	3 003		3 003		3 000	Se förvaltningsberättelsen
Förbättringar	230 772		241 315		203 000	Se förvaltningsberättelsen
Summa avskrivningar	233 775		244 318		206 000	
Rörelseresultat	215 790		-39 692		-686 400	
Ränteintäkter bank	-3 550		-1 766		-10 000	Handelsbanken
Ränteintäkter, skattefria	-724		0		0	
Räntekostnader fastighetslån	358 791		197 074		210 000	Stadshypotek o Nordea Hypotek
Övriga räntekostnader	190		0		0	
Övriga finansiella kostnader	785		817		0	
S:a finansiella intäkter och kostn.	355 492		196 125		200 000	
Resultat före extraordinära poster	-139 702		-235 817		-886 400	
Resultat före skatt	-139 702		-235 817		-886 400	
Avsättning till yttre reparationsfond	0		0		0	0,1% av byggnadens taxvärde.
S:a bokslutsdispositioner	0		0		0	
Inkomstskatt	131 065		179 852		172 000	Schablonskatt
Summa skatt	131 065		179 852		172 000	
Summa kostnader	1 957 986		2 230 576		2 835 900	
Årets resultat	270 767 -268 767		-415 669		-1 058 400	
Resultat före avskrivningar	36 992 -34 992		-171 351		177 000	
Avdrag för amorteringar på lån	-52 168		-152 156		-45 000	
Likvidmässigt resultat	89 160 -87 160		-323 507		132 000	

Driftkostnad/kvm totalt	500 kr	650 kr	912 kr	kvm upplåten yta
-------------------------	--------	--------	--------	------------------

(Driftkostnad = reparation o underhåll + driftskostnader + personalkostnader + fastighetsadministrativa kostnader)

Risakanalys

Om 2006 års kostnader ökar med...	Så ökar kostnaden för brf med:	och årsavgiften med:	Kan motverkas genom t ex:
Fjärrvärmekostnad, +5%	16 500	1,3%	Injustering av värmesystemet, isolering
Vatten- och avloppskostnad, +5%	2 500	0,2%	Snålare användning och dagvattenretur
Elkostnad, +5%	2 500	0,2%	Lågenergi, rörelsedeckare, effektivitet
Fastighetsskattkostnad, +5%	3 250	0,3%	Tyvårr inte
Räntekostnader, +1% i ränta	70 000	5,4%	Större andel rörlig ränta, amorteringar

Handwritten signatures and initials:
 EN, PO, AA, AS


Brf Muttern 16
(702001-4754)

BALANSRÄKNING

Tillgångar	2004	Andel	2005	Anmärkning avs 2005
Anläggningstillgångar				
Fastighetens anskaffningsvärde	200 200		200 200	Byggadens del av köpeskilling 1915 (385' kr)
Fastighetsförbättringar	1 805 257		1 865 932	Takvärme, fjärrvärme, säkerhetsdörrar o LAN
Butiksdörrar	0		134 429	
Stambyte 2001-2002	7 352 415		7 352 415	
Avskrivning byggnadens anskaffn.	-6 006		-9 009	1,5% av byggnadens anskaffningsvärde (67 år)
Avskrivning fastighetsförbättringar	-656 951		-746 979	Se förvaltningsberättelsen för specifikation
Avskrivning butiksdörrar	0		-4 481	30 års avskrivning
Avskrivning stambyte 2001-2002	-293 612		-440 418	2% av stambyteskostnaden (50 år)
Mark	184 800		184 800	Markens del av köpeskilling 1915 (385' kr)
Pågående arbeten	0		16 209	Balkongerna
Insats SBC	500		500	Medlemsinsats SBC
S:a anläggningstillgångar	8 586 603		8 553 598	
Hyses- och avgiftsfordringar	3 048	0%	7 001	0% Försenade hyror och avgifter per 31 december
Avräkning Skattekotot	20 636	2%	53 436	4%
Övr förutbet kostn o uppl intäkter	50 010	4%	51 281	4%
Korta placeringar	0		1 000 000	69%
Bankkonto	1 099 093	94%	333 989	23%
S:a omsättningstillgångar	1 172 787	100%	1 445 707	100%
Summa tillgångar	9 759 390		9 999 305	
Eget kapital, avsättningar och skulder				
Insatser	298 719		303 180	
Upplåtelseavgifter	3 135 391		4 013 430	"Vinsten" från sålda hyresrätter sedan 1987
S:a bundet eget kapital	3 434 110		4 316 610	
Resultat från föregående år	-1 343 731		-1 612 498	Balanserat resultat sedan 1987
Årets resultat	-268 767		-415 669	
S:a fritt eget kapital	-1 612 498		-2 028 167	
Fond för yttre underhåll	0		0	0,1% av byggnadens taxvärde sätts av varje år.
S:a avsättningar	0		0	Fonden ianspråktagen i år.
Stadshypotek	442032		289 846	Ett lån slutbetaladt
Nordea Hypotek	7 000 000		7 000 000	
Kortfristig del av lång skuld	-17 296		-9 588	Ordinarie amorteringar
S:a långfristiga skulder	7 424 736		7 280 258	
Kortfristig del av lång skuld	17 296	3%	9 588	2%
Leverantörsskulder mm	112 343	22%	77 944	18%
Skatteskulder	50 956	10%	110 443	26%
Kvarstående skatt	0	0%	32 367	8%
Avr övrigt	0	0%	433	0%
Upplupna kostnader	0	0%	-5 819	-1%
Upplupna utgiftsräntor	22 199	4%	7 074	2%
Förskottsbetalda hyror och avgifter	310 248	60%	198 574	46%
S:a kortfristiga skulder	513 042	100%	430 604	100%
Summa eget kapital o skulder	9 759 390		9 999 305	

Omsättningstillgångar./korta skulder	659 745	1 015 103	(dvs faktisk "kassa")
Soliditet (konsolideringsgrad)	-17%	-20%	(Eget kapital/Summa skulder o eget kapital)
Skuldsättning	86%	85%	Långa skulder/Anläggningstillgångar
Taxeringsvärde (byggnad och mark)	24 477 000	27 477 000	
Andel lån av taxeringsvärde	30%	26%	

Redovisningsprinciper: Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de förväntas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har tagits upp med anskaffningsvärden, där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning på byggnad görs systematiskt över den beräknade livslängden. Inventarier skrivs systematiskt av över den beräknade livslängden. Obligationer och liknande finansiella anläggningstillgångar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

EN  RD

Brf Muttern 16
(702001-4754)

Långgivare	051230		Andel		Räntestruktur	Amortering/år	Ränta/år	Andel av räntor	Återstående löptid i år
	Skuld	Ränta	av skuld	Räntestruktur					
Stadshypotek	136 091	6,45%	2%	2006-03-30	8 008	8 778	6%	0,3	
Stadshypotek	153 755	5,12%	2%	2006-03-30	1 581	7 872	5%	0,3	
Nordea	2 800 000	2,02%	38%	Rörlig	0	56 560	36%	0,0	
Nordea	4 200 000	2,02%	58%	Rörlig	0	84 840	54%	0,0	
	7 289 846	2,17%			9 589	158 050		0,1	

(genomsnittlig återstående löptid)

Lånens årsfördelning (=riskfördelning)

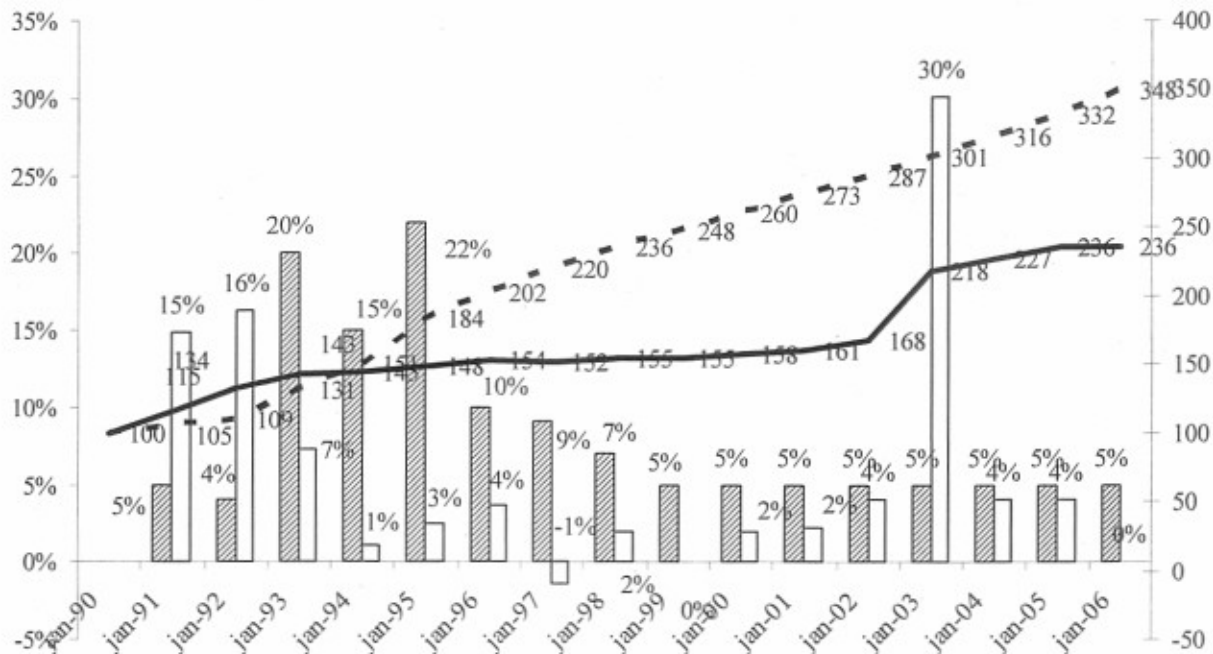
Rörliga	96%	7 000 000 kr
2006	4%	289 846 kr
	100%	7 289 846 kr

Uttagna pantbrev: 8 103 000 kr
Tillgängligt låneutrymme (överhypotek): 813 154 kr

Avgiftshöjningar sedan 1990

(Hyreshöjningar enligt SCB jan 1990 - jan 1997, föreningens egna för jan 1998 - jan 2005)

Avgifter brf
 Hyreshöjningar
 Index brf
 Index hyror



PP
 EU
 HA
 HA


Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2005

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 underskott om 415 668:75 kr. balanseras enligt styrelsens förslag
samt
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2005.

Stockholm, den 19 april 2006


Donald Lavery
revisor

Planerat underhåll

- 2006
 - Energisparåtgärder (ca 75 000 kr)
 - Närvarostyrning belysning och ventilation i tvättstuga och bastuavdelning
 - Undercentralen: Byte pumpar, ventiler, styr- och reglerenheter samt byte av tempgivare
 - Energisparåtgärder (ca 350 000 kr)
 - Montering termostater samtliga radiatorer (även i portar, cykelrum och källaren) samt, därefter, injustering och inreglering av termostater och värmesystem.
 - Undersökning av möjligheten att tillsammans med SMHI datorstyra värmen med hjälp av väderprognoser
 - Ev ny torktumlare och nya torkskåp (ca 90 000 kr)
 - Renovering gårdsmur och smidesstaket (ca 30 000 kr)
 - Nya isolerade fönster trapphusen samt butikernas gårdsfönster (ca 120 000 kr)
 - Ommålning trapphus och entréer (ca 350 000 kr)
 - Fastighetsboxar (brevlådor) i portarna enl lag (ca 50 000 kr)
 - Närvarostyrd belysning portar, trapphus och gårdar inkl nya armaturer (ca 100 000 kr)
 - Polish samtliga golv efter renoveringen (ca 30 000 kr)
- 2007
 - Yttre underhåll
 - Fasadställning (ca 20 000 kr)
 - Fasader, socklar (ca 375 000 kr)
 - Stuprör (ca 50 000 kr)
 - Takplåt, skorstenar, målning tak (ca 250 000 kr)
 - Byte takvärme (ca 150 000 kr)
 - Rivning gamla pannskorstenen (ca 20 000 kr)
 - Befintliga balkonggolv och målning räcken (ca 300 000 kr)
 - Målning fönster inkl tätning (ca 200 000 kr)
- 2008
 - Energisparåtgärder (ca 200 000 kr)
 - Översyn/byte undercentral (oavsett energislag)
 - Diverse arbeten (ca 400 000 kr)
 - Källaren: Belysning, ommålning, nya förråd samt brandskydd
- Efter 2008 (ej detaljplanerat)
 - Översyn värmesystem inkl radiatorer (ca 4,5 Mkr)
 - Stambyte kök (ca 5 Mkr)
 - Diverse mindre underhåll (ca 500 000 kr)

Genomfört underhåll

- 2005: Nya ytterdörrar till butikerna, butikslokal nr 1 helrenoverad, ommålning gatuportar, renoverad takvärme. Ett antal lägenheter har fått ny säkerhetsdörrar.
- 2004: Stamrensning köksstammar (35 000 kr), nya trädgårdsmöbler (20 000 kr), grovdammsugare och kompostkvarn för trädgården köps in
- 2003: Centralantenn monteras ner (2 000 kr).

Fullständig redovisning finns på föreningens hemsida, www.brfmuttern16.se.