



Org Nr: 702001-4754

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mattern 16

Org.nr: 702001-4754

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31 JS.

# Förvaltningsberättelse 2010

## Föreningens verksamhet

### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muttern 16, Högalidsgatan 40 A-D. Fastigheten, i vilken föreningen upplåter lägenheter och lokaler, byggdes 1913 och förvärvades 1915. Bostadsföreningen Muttern 16 upa registrerades 1915 och ombildades till Bostadsrättsföreningen Muttern 16 år 1992.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (m<sup>2</sup>)</u>	
51	lägenheter (bostadsrätt)	2162	varav 1 RoK 33 st, 2 RoK 14 st, 3 RoK 1 st, 4 RoK 3 st.
4	lägenheter (hyresrätt)	149	varav 1 RoK 3 st, 2 RoK 1 st.
4	lokaler (hyresrätt)	163	

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 2 474 m<sup>2</sup>, varav 2 311 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 163 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 46 621 tkr varav byggnadsvärdet är 19 841 tkr.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2010-04-21. På stämman deltog 19 medlemmar och därtill 1 fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

### Styrelse

Vid årsstämman valdes följande styrelse:

Donald Lavery	ordförande
Kinga Festö	vice ordförande
Nils Erik Magnusson	kassör
Simone Handler	sekreterare
Erik Wahlberg	ledamot
Rasmus Thord	suppleant

as.

En extra föreningsstämma avhölls 2010-09-13 där stämman godkände att RIMA Byggentreprenad AB installerar hiss i uppgång D om detta krävs av myndigheter för exploatering av gårdshusets vind.

Styrelserna har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

#### *Firmateckning*

Föreningens firma tecknas av Donald Lavery, Kinga Festö och Nils Erik Magnusson, två i förening.

#### **Revisor**

Revisorer har varit Anders Persson med Jesper Olsson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt Lena Strömbäck, BoRevision AB.

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit Maria Magnusson och Elisabet Nyléus.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens egna medlemmar. För trappstädningen svarar Miljöpalatset.

## **Ekonomi**

### **Resultat och ställning**

År	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning, tkr	1 801	2 114	2 065	1 968	1 819
Rörelseresultat, tkr	-217	299	292	- 70	201
Resultat efter finansiella poster, tkr	-351	138	-134	- 240	7
Balansomslutning, tkr	14 534	10 280	10 541	10 285	10 057
Avgifts- och hyresbortfall, %	0	0	0,5	0,6	0,4
Årsavgift för bostadsrätter, kr per kvm	619	703	670	609	609
Avsättning t fond för yttre underhåll, tkr	17	17	12 + 81	11	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	182	161	150	160	166

Som framgår av ovanstående resultattabell har årets resultat försämrats från 138 tkr till -351 tkr huvudsakligen beroende på extraordinära kostnaderna för mäklare och konsult i samband med försäljningen av råvindarna. Föreningen mål är ett 0-resultat efter finansiella kostnader. Exklusive extraordinära kostnader hade målet för 2010 uppnåtts.

Föreningen har under 2010 amorterat lånen med totalt 5 929 tkr varav 429 tkr avser nivån för årets avskrivningar och är ämnade för kommande investeringar i enlighet med Föreningens policy. JS.

## Väsentliga händelser under året

### Investeringar/underhåll

Under året har resterande åtta köksstammar bytts ut, innebärande att samtliga badrums- (2002/2003) och köksstammar (2009/2010) är utbytta. Dessutom har nya moderna förråd byggts i källaren inför exploatering av råvindarna, en gårdsbalkong tillkommit (lgh 40) och fönster mot stora gården målats om utvändigt.

I samband med byggnation av vindslägenheter 2011 så har RIMA Byggentreprenad AB kontrakterats för byte av samtliga yttertak till dubbelfalsad plåt, installation av nya hissmaskiner av hydraultyp till uppgång A och B och diverse reparationsarbeten. Birger Blomgren Måleri AB har engagerats 2011 för ommålning av fönster åt lilla gården, Föreningens staket på stora och lilla gården samt lagning av diverse putsskador på fasaderna.

### Aktiviteter

Under året har ett antal nyhetsbrev utfärdats för att hålla medlemmarna informerade om väsentliga händelser. Två städdagar, en på våren resp. en på hösten, har arrangerats.

### Avgifter och hyror

För året sänktes avgifterna med 12 % och genomfördes en avgiftsfri månad på grund av sänkta räntor och därmed upparbetat överskott under 2009. För hyreslägenheter och lokaler höjdes hyrorna med ca 2 %. Anledningen till att hyresintäkterna minskat 2010 är att hyresförlusten (20 tkr) efter konkursen i Add Food AB 2008 bokförts 2010.

Inför 2011 är avgifterna oförändrade med i genomsnitt 619 kr/m<sup>2</sup> och år.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida investeringar/underhåll

Planering startar 2011 för upprustning av gårdarna där bl.a. stödmuren mot Högalidsgatan 42 kan komma att återuppbyggas och cykelställ under tak att uppföras. Senare kommer det att bli aktuellt med ombyggnad av elsystemet med femledare till lägenheterna och förflyttning av mätare till källaren.

### Ekonomi

Efter det att de nya vindslägenheterna färdigställts mot slutet av 2011 tillförs föreningen ytterligare ca 370 m<sup>2</sup> bostadsyta att avgiftsbelägga. Sammantaget med den lägre belåningen räknar Föreningen med att avgifterna skall kunna sänkas ytterligare med ca 10 %.

ds.



## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till (kr):

Balanserat resultat	-2 539 877
Årets resultat	<u>-351 403</u>
	-2 891 280

Styrelsen föreslår följande disposition:

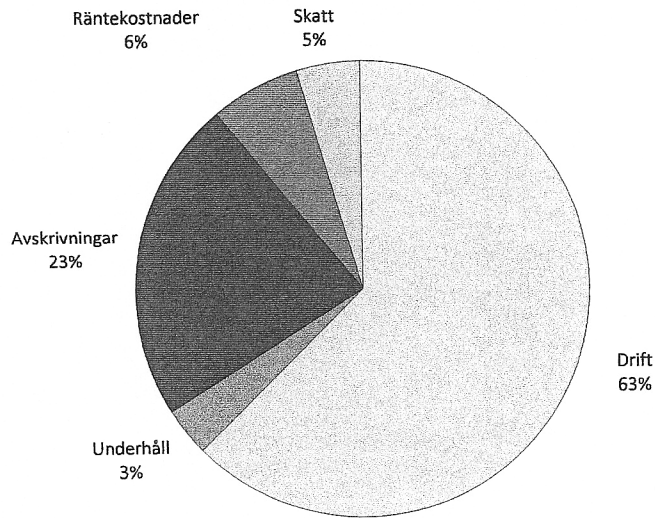
Uttag ur yttre underhållsfond	-73 600
Överföring till yttre underhållsfond enligt stadgar	17 000
Balanserat resultat	<u>-2 834 680</u>
	-2 891 280

Ytterligare upplysningar vad gäller föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. JS .

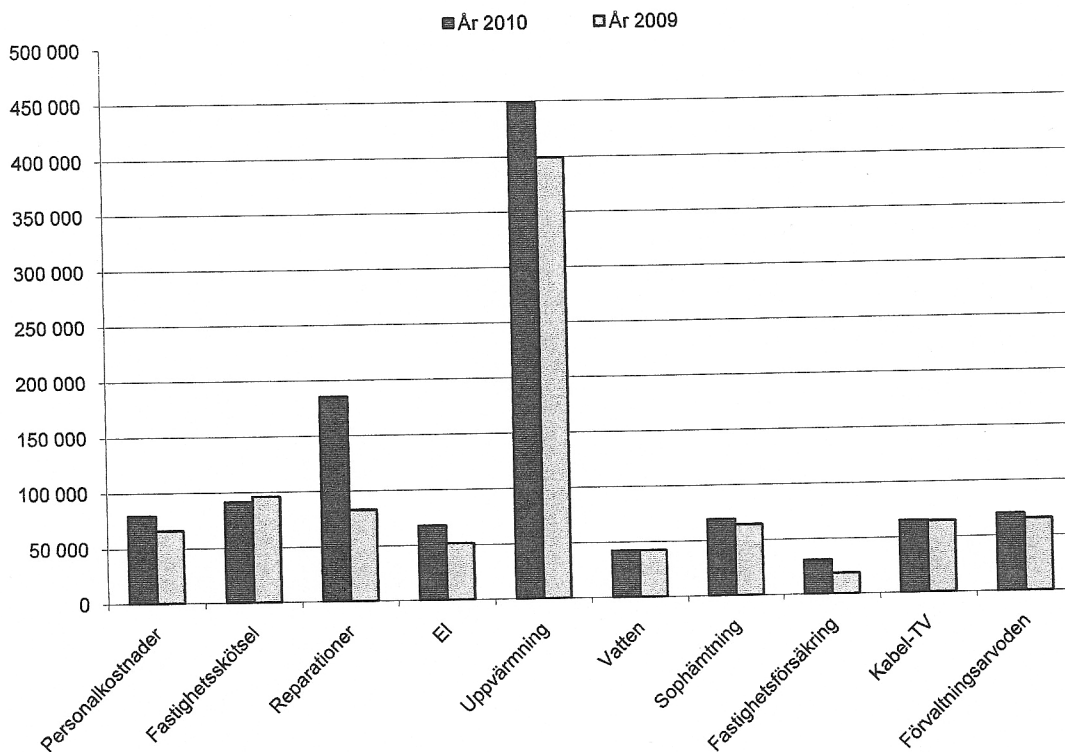


## Bostadsrättsföreningen Muttern 16

### Totala kostnader



### Fördelning driftkostnader





Org Nr: 702001-4754

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>1 800 758</b>	<b>2 093 374</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 408 729	-1 191 323
Planerat underhåll		-73 600	-47 000
Fastighetskatt och kommunal fastighetsavgift		-96 445	-91 480
Avskrivningar	Not 3	-438 964	-464 986
Summa fastighetskostnader		-2 017 738	-1 794 789
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-216 980</b>	<b>298 585</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntetäckter och liknande resultatposter	Not 4	1 748	6 456
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-136 171	-166 801
Summa finansiella poster		-134 424	-160 345
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>-351 403</b>	<b>138 239</b>
Inkomstskatt		0	-1 729
<b>Årets resultat</b>		<b>-351 403</b>	<b>136 510</b>

d.s.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	11 411 049	9 467 794
Mark och markanläggningar	Not 7	184 800	184 800
Inventarier	Not 8	54 187	65 025
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	95 839	42 301
		<u>11 745 875</u>	<u>9 759 920</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 11 746 375 9 760 420

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-19 352	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		558 912	161 028
Övriga fordringar	Not 11	142	30 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	53 717	57 290
		<u>593 419</u>	<u>249 006</u>
Kassa och bank	Not 13	2 193 833	270 980

Summa omsättningstillgångar 2 787 252 519 986

**Summa tillgångar****14 533 626 10 280 406**

ds.



Org Nr: 702001-4754

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16****Balansräkning****2010-12-31****2009-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser	344 562	303 180
Upplåtelseavgifter	12 397 048	4 013 430
Underhållsfond	17 000	17 000
Underhållsfond, balkonger	81 000	81 000
	<u>12 839 610</u>	<u>4 414 610</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-2 539 877	-2 676 387
Årets resultat	-351 403	136 510
	<u>-2 891 280</u>	<u>-2 539 877</u>

Summa eget kapital 9 948 330 1 874 733

**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 15	4 019 000	7 948 000
Leverantörsskulder		102 897	243 905
Skatteskulder		9 233	0
Övriga skulder	Not 16	20 620	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	433 546	213 768
Summa skulder		<u>4 585 296</u>	<u>8 405 673</u>

**Summa eget kapital och skulder****14 533 626** **10 280 406****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 9 948 000 8 462 500

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

JS.



Org Nr: 702001-4754

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2010-01-01 2010-12-31</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-351 403	138 239
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	438 964	464 986
Inkomstskatt	0	-1 729
Kassaflöde från löpande verksamhet	87 561	601 496
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	53 471	48 124
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	108 623	79 434
Kassaflöde från löpande verksamhet	249 655	729 055
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-2 424 919	-761 203
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 424 919	-761 203
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 929 000	-477 000
Inbetalda insatser	8 425 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	4 496 000	-477 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 320 736</b>	<b>-509 148</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>432 008</b>	<b>941 157</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 752 745</b>	<b>432 008</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

JS.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 67-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10 -40 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 %.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Arvoden förtroendevalda	48 000	47 000
Sociala kostnader	15 800	15 810
	<u>63 800</u>	<u>62 810</u>
<b>Revisorer</b>		
Föreningsvald	3 000	3 000
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	0	250
	<u>0</u>	<u>250</u>
<b>Totalt</b>	<u>66 800</u>	<u>66 060</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

ds.



Org Nr: 702001-4754

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

Noter	2010-01-01	2009-01-01
	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 226 467	1 520 472
Hyror	447 684	457 518
Övriga intäkter	126 607	135 796
Bruttoomsättning	<u>1 800 758</u>	<u>2 113 786</u>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	79 300	66 060
Fastighetsskötsel och lokalvård	90 876	95 712
Reparationer	112 929	82 537
El	67 417	51 290
Uppvärmning	449 103	399 029
Vatten	42 472	42 484
Sophämtning	69 030	63 938
Fastighetsförsäkring	30 499	18 862
Kabel-TV	64 920	64 328
Övriga avgifter	6 403	865
Förvaltningsarvoden	69 836	65 044
Övriga driftskostnader	325 944	241 174
	<u>1 408 729</u>	<u>1 191 323</u>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	3 003	3 003
Om- och tillbyggnad	425 123	451 145
Inventarier	10 838	10 838
	<u>438 964</u>	<u>464 986</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 368	1 990
Ränteintäkter skattekonto	17	22
Övriga ränteintäkter	363	4 443
	<u>1 748</u>	<u>6 456</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	128 452	166 801
Övriga räntekostnader	7 719	0
	<u>136 171</u>	<u>166 801</u>

ds.



**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

<b>Noter</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	11 212 001	10 493 099
Årets investeringar	2 371 381	718 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 583 382</u>	<u>11 212 001</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 744 207	-1 290 059
Årets avskrivningar	-428 126	-454 148
Utgående avskrivningar	<u>-2 172 333</u>	<u>-1 744 207</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>11 411 049</b>	<b>9 467 794</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	19 841 000	16 967 000
Mark	<u>26 780 000</u>	<u>19 585 000</u>
	<b>46 621 000</b>	<b>36 552 000</b>
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	184 800	184 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>184 800</u>	<u>184 800</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>184 800</b>	<b>184 800</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153 177	153 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>153 177</u>	<u>153 177</u>
Ingående avskrivningar	-88 152	-77 314
Årets avskrivningar	-10 838	-10 838
Utgående avskrivningar	<u>-98 990</u>	<u>-88 152</u>
<b>Bokfört värde</b>	<b>54 187</b>	<b>65 025</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	42 301	0
Årets investeringar	<u>53 538</u>	<u>42 301</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 839	42 301
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>

JS.



Org Nr: 702001-4754

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattefordringar	0	30 563
Skattekonto	142	125
	<u>142</u>	<u>30 688</u>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	53 717	57 290
<b>Varav:</b>		
Schneider Electric	8 840	0
TryggHansa	10 535	9 431
ComHem	16 918	16 082
HSB Stockholm	17 424	17 424
Övrigt:	0	14 353
	<u>53 717</u>	<u>57 290</u>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	2 164	2 164
Nordea affärskonto	0	41 104
Nordea kapitalkonto	801	799
Nordea sparkonto	2 190 868	226 913
	<u>2 193 833</u>	<u>270 980</u>

<b>Not 14 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	303 180	4 013 430	81 000	-2 676 387	136 510
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	136 510	-136 510
Årets resultat					-351 403
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>344 562</b>	<b>12 397 048</b>	<b>81 000</b>	<b>-2 539 877</b>	<b>-351 403</b>

<b>Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788489745	2,49%	2011-02-16	4 019 000	476 000
				<u>4 019 000</u>	<u>476 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 543 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till efter ombyggnad av gård och elsystem					6 000 000

<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Depositioner lokal 9001	20 620	0
	<u>20 620</u>	<u>0</u>

d.s.

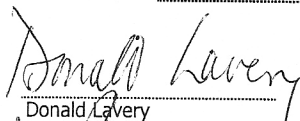


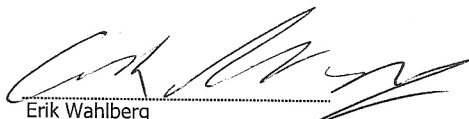
Org Nr: 702001-4754

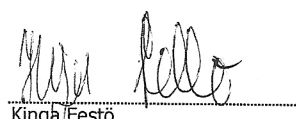
## Bostadsrättsföreningen Muttern 16

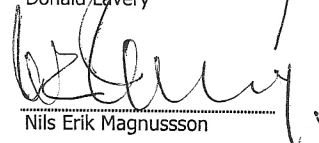
Noter	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 17</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	15 558	13 864
Förutbetalda hyror och avgifter	167 198	68 302
Övriga upplupna kostnader	250 790	131 602
<b>Varav:</b>		
Hellstens grovsopor	4 386	4 063
Skellefteå kraft	2 986	4 633
Stockholm vatten	2 670	2 571
Fortum fjärrvärme	67 412	51 375
Fortum markets	1 561	875
Styrelsearvoden	48 000	42 500
Arbetsgivaravgifter	15 800	15 810
Funktionsrör	107 975	0
Övrigt	0	9 775
	<b>250 790</b>	<b>131 602</b>

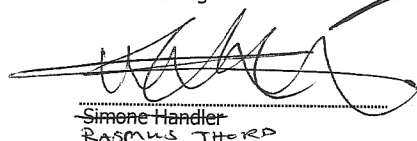
Stockholm, den 10 mars 2011

  
Donald Lavery

  
Erik Wahlberg

  
Kinga Festö

  
Nils Erik Magnusson

  
Simone Handler  
RASMUS THORP

Vår revisionsberättelse har 11-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning





Av föreningen vald revisor

**Lena Strömbäck**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Organisationsnummer 702001-4754

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Muttern 16 för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningsred i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2011-04-08

Av föreningen vald revisor

Lena Strömbäck  
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor