



BRF MUTTERN 16

ÅRSREDOVISNING 2016

**Kallelse till årsstämma för bostadsrättsföreningen Muttern 16
Torsdagen den 11 maj 2017 kl 18 på Kristinehovs Malmgård Matsalen.**

Varmt välkomna säger vi i styrelsen, till årsmötet i vår gemensamma förening! Fint tillfälle att få koll på hur det står till i fastigheten och att träffa övriga medlemmar. Kom och säg din mening eller endast lyssna, det är upp till var och en.

Kan du inte komma till stämman finns möjligheten att lämna fullmakt till ombud. T ex en annan medlem som du litar på. Det räcker att du skriver "Härmed ger jag NN fullmakt att vid omröstning företräda mig vid stämman Brf Muttern 16 den 11 maj 2017" Så undertecknar du med ditt namn och lägenhetsnummer.

Efter stämman bjuds vin och ost och trivsamt prat.

Mötesordning:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Avtackning avgående styrelseledamöter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 19/ Kort info ang aktuella projekt som OVK-uppföljning, Lilla Gården samt matsortering.
20. Avslutande

Maila till pia@piahuss.se och berätta att du/ni kommer så vi vet hur många vi ska planera för.

Motion gällande Ordningsregler / Trivselregler:

Önskar en omprövning av beslutet som föreningen antog under Årsmötet 2015 gällande miljövänlig och luktfritt tvättmedel.

7. Tvättstuga

Bokningsschema och särskilda ordningsregler finns anslagna i tvättstugan. Bokning kan endast ske genom markering med låsbar cylinder. Nya bokningscylindrar kan köpas av föreningen. Mattor får endast tvättas i den gamla manuella tvättmaskinen.

I stämman 2015 bestämde föreningen att bara använda miljövänlig och luktfri tvättmedel i gemensamma tvättstugan.

Jag önskar strykning av sista stycket för att skapa valfrihet för alla medlemmar i Föreningen BRF Muttern 16.

Med vänlig Hälsning

Mark Schneider

Styrelsens svar:

Efter intern omröstning rekommenderar styrelsen stämman att bifalla Mark Schneiders motion då majoriteten anser det olyckligt att föreningen i sina ordningsregler har en punkt vilken inte helt efterlevs, är svår att kontrollera och inkräktar på den enskildes valfrihet. Styrelsen anser dock att användandet av miljövänliga och luktfria tvättmedel, i föreningens tvättstuga, även fortsättningsvis ska vara en tydlig rekommendation med hänsyn till miljö och allergiker.



Org Nr: 702001-4754

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Org.nr: 702001-4754

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF MUTTERN 16

Styrelsen avger härmed årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Föreningens fastigheter

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

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm | |
|---------------|------------------|------|--|
| Bostadsrätter | 56 (bostadsrätt) | 2753 | Varav 1 RoK 33 st, 2 RoK 16 st, 3 Rok 2 st, 4 Rok 5 st |
| Hysesrätter | 3 (hyresrätt) | 108 | Varav 1 Rok 3 st |
| Lokaler | 4 (hyresrätt) | 162 | |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Genomfört och planerat underhåll

Under 2016-2017 har föreningen genomfört ett antal åtgärder. Föreningen lät bygga balkonger åt fyra medlemmar under året. Balkongbygget betalades av föreningen och finansierades av medlemmarna med kapitaltillskott.

Den obligatoriska OVK:en är numera genomförd och det fanns ett antal anmärkningar vad gäller medlemmars lägenheter och byggnaden. För att kunna genomföra effektiva åtgärder samt skapa klarhet inför framtida ventilationsfrågor har styrelsen beslutat att kartera ventilationsystemet. En kartering innebär, som beteckningen anger, att samtliga ventilationskanaler skrivs in som på en fastighetens karta.

Karteringen utförs av certifierade ventilatinstekniker. I vårt fall "Säker Eld".

Av de badrum och tillhörande stammar, som hoppades över vid stambytet 2001-2002 har vi nu renoverat det sista badrummet, nu är alla stammar utbytta i föreningen. Styrelsen har också installerat automatiska dörröppnare vid alla huvudingångar (A/B-Port) samt genomgångsdörren till stora gården. Detta för att underlätta vid inpassering med t ex barnvagn eller cykel och samtidigt minska slitaget på dörrar.

Fastigheten och styrelsen har länge bekämpat råttor i källarutrymmen och har efter konsultation med Anticimex beslutat att installera en "Rått-giljotin" i fastighetens huvudavlopp, en åtgärd som enligt erfarenheten visat sig mycket effektiv. Alla genomförda projekt har under 2016 självfinansierats.

Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--------|
| | | |

44

| | | |
|-----------|----------------|--|
| 2016/2017 | Köksstammar | Spolning av köksstammar |
| 2016/2017 | Tak | Säkring av gångvägar enligt nya normer |
| 2016/2017 | Källare/Avlopp | Rått-giljotin |
| 2017 | OVK | Kartering av ventilationskanaler |
| 2017 | OVK | Åtgärder enligt OVK kontrollen |

Under de kommande åren kan det bli aktuellt med en översyn av underhållsbehov på ytterväggarna samt målning av trapphus.

Tidigare genomfört underhåll (enbart större åtgärder)

Information kring tidigare genomfört underhåll av större karaktär finns på BRF Mutter 16 hemsida

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|-------------|--|
| 2015-2016 | Badrum | Stambyte i resterande 4 lägenheter |
| 2016 | OVK | OVK kontroll av Fastigheten |
| 2016 | Balkonger | Genomförande av 4 st Balkongbyggen samt uteplats |

Övriga väsentliga händelser

Under året har ett antal nyhetsbrev utfärdats för att hålla alla medlemmar informerade om planerade och pågående aktiviteter samt väsentliga händelser. En städdag på våren och hösten – då med möjlighet för medlemmar att lämna grovsopor – har arrangerats..

Viss översyn av fastighetens elcentral har utförts. Stor OVK-undersökning av fastigheten har genomförts av ventilationstekniker från Peter Sotare.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11. Vid stämman deltog 28 medlemmar + 2 genom fullmakter varav 30 var röstberättigade. Extrastämman hölls 2016-06-27. Vid stämman deltog 16 medlemmar + 1 genom fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

| | | |
|-----------------|----------------------|-------|
| Pia Huss | Ordförande | Omval |
| Mark Schneider | Ledamot | Omval |
| Ulrica Nilsson | Ledamot, sekreterare | Nyval |
| Staffan Åberg | Ledamot | Nyval |
| Carin Stenerås | Ledamot | Nyval |
| Thomas Eriksson | Suppleant | Nyval |
| Peter Letmark | Suppleant | Omval |

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Pia Huss, Mark Schneider och Ulrica Nilsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|----------------|-------------------------|
| Anders Persson | Föreningsvald ordinarie |
| BoRevision AB | Extern revisor |

Valberedning

Valberedningen består av Kinga Festö och Rasmus Thord.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 74 (73) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 4 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 998 | 1 995 | 2 074 | 2 026 | 1 998 |
| Resultat efter finansiella poster | -100 | 19 | 160 | 35 | 22 |
| Årsavgift*, kr/kvm | 527 | 519 | 546 | 535 | 529 |
| Drift**, kr/kvm | 465 | 416 | 368 | 386 | 383 |
| Belåning, kr/kvm | 231 | 280 | 308 | 1 007 | 1 157 |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

| | Insatser | Kapitaltillskott | Uppl. avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|------------------------------|----------|------------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 361 759 | 0 | 15 062 551 | 58 600 | -2 903 624 | 19 316 | 12 598 602 |
| Reservering till fond 2015 | | | | 28 000 | -28 000 | | |
| Ianspråktagande av fond 2015 | | | | | 0 | | |
| Balanserat i ny räkning | | | | | 19 316 | -19 316 | |
| Kapitaltillskott 2016 | | 549 610 | | | | | 549 610 |
| Årets resultat | | | | | | -100 299 | -100 299 |
| Belopp vid årets slut | 361 759 | 549 610 | 15 062 551 | 86 600 | -2 912 308 | -100 299 | 13 047 913 |

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 912 308 |
| Årets resultat | -100 299 |
| | -3 012 607 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Reservering till underhållsfond | 25 683 |
| I anspråkstagande av underhållsfond | 0 |
| Balanseras i ny räkning | -3 038 290 |
| | -3 012 607 |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Org Nr: 702001-4754

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

| Resultaträkning | | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 1 998 459 | 1 995 395 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -1 279 303 | -1 190 798 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -69 838 | -71 529 |
| Planerat underhåll | | -96 030 | -72 501 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -65 710 | -72 844 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -580 304 | -556 828 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-2 091 184</u> | <u>-1 964 500</u> |
| Rörelseresultat | | -92 725 | 30 895 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 479 | 314 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -8 052 | -11 893 |
| Summa finansiella poster | | <u>-7 573</u> | <u>-11 579</u> |
| Årets resultat | | -100 299 | 19 316 |

2016

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

| Balansräkning | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 13 193 755 | 12 585 225 |
| Inventarier och maskiner | Not 8 | 41 211 | 57 286 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 0 | 26 990 |
| | | <u>13 234 966</u> | <u>12 669 501</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 500 | 500 |
| | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>13 235 466</u> | <u>12 670 001</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | 21 352 | 75 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 481 354 | 631 028 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 170 | 658 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 81 052 | 61 192 |
| | | <u>583 928</u> | <u>692 953</u> |
| Kassa och bank | Not 13 | 368 275 | 612 775 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>952 203</u> | <u>1 305 728</u> |
| Summa tillgångar | | <u>14 187 669</u> | <u>13 975 729</u> |



Org Nr: 702001-4754

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

| Balansräkning | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 361 759 | 361 759 |
| Upplåtelseavgifter | 15 062 551 | 15 062 551 |
| Kapitaltillskott | 549 610 | 0 |
| Yttre underhållsfond | 86 600 | 58 600 |
| | <u>16 060 520</u> | <u>15 482 910</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -2 912 308 | -2 903 624 |
| Årets resultat | -100 299 | 19 316 |
| | <u>-3 012 607</u> | <u>-2 884 308</u> |
| Summa eget kapital | <u>13 047 913</u> | <u>12 598 602</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 <u>637 000</u> | <u>880 000</u> |
| | 637 000 | 880 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 134 321 | 129 125 |
| Skatteskulder | 680 | 0 |
| Övriga skulder | Not 16 14 572 | 14 572 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 <u>353 183</u> | <u>353 430</u> |
| | 502 756 | 497 127 |
| Summa skulder | 1 139 756 | 1 377 127 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>14 187 669</u> | <u>13 975 729</u> |



Org Nr: 702001-4754

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

| Kassaflödesanalys | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -100 299 | 19 316 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 580 304 | 556 828 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 480 005 | 576 144 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -40 649 | 2 980 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 5 629 | -34 977 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 444 986 | 544 147 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -1 145 769 | -273 253 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | -32 490 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -1 145 769 | -305 743 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 306 610 | -91 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 306 610 | -91 000 |
| Årets kassaflöde | -394 173 | 147 403 |
| Likvida medel vid årets början | 1 243 803 | 1 096 399 |
| Likvida medel vid årets slut | 849 629 | 1 243 803 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *3p*

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

| Noter | 2016-01-01 2016-12-31 | 2015-01-01 2015-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 1 449 948 | 1 484 007 |
| Hyror | 493 900 | 483 568 |
| Övriga intäkter | 54 686 | 27 874 |
| Bruttoomsättning | <u>1 998 534</u> | <u>1 995 449</u> |
| Hyresförluster | -75 | -54 |
| | 1 998 459 | 1 995 395 |
| Not 2 Drifts och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 172 783 | 111 609 |
| Reparationer | 163 869 | 116 092 |
| El | 49 304 | 71 516 |
| Uppvärmning | 456 359 | 437 975 |
| Vatten | 53 621 | 57 601 |
| Sophämtning | 92 102 | 97 724 |
| Fastighetsförsäkring | 40 049 | 38 260 |
| Kabel-TV och bredband | 49 625 | 50 863 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 102 832 | 101 617 |
| Förvaltningsarvoden | 87 388 | 91 208 |
| Övriga driftkostnader | 11 370 | 16 332 |
| | <u>1 279 303</u> | <u>1 190 798</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Hyror och arrenden | 4 400 | 0 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 6 080 | 7 499 |
| Administrationskostnader | 19 840 | 48 505 |
| Extern revision | 13 363 | 10 575 |
| Konsultkostnader | 15 275 | 0 |
| Medlemsavgifter | 10 880 | 4 950 |
| | <u>69 838</u> | <u>71 529</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 47 000 | 54 613 |
| Revisionsarvode | 3 000 | 3 486 |
| Sociala avgifter | 15 710 | 14 745 |
| | <u>65 710</u> | <u>72 844</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 235 | 190 |
| Ränteintäkter skattekonto | 49 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 195 | 124 |
| | <u>479</u> | <u>314</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 6 552 | 11 893 |
| Övriga räntekostnader | 1 500 | 0 |
| | <u>8 052</u> | <u>11 893</u> |

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 16 908 133 | 16 030 363 |
| Anskaffningsvärde mark | 184 800 | 184 800 |
| Årets investeringar | 1 172 759 | 877 770 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 265 692 | 17 092 933 |
| Utgående avskrivningar | | |
| Ingående avskrivningar | -4 507 708 | -3 977 794 |
| Årets avskrivningar | -564 229 | -529 914 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 071 937 | -4 507 708 |
| Utgående bokfört värde | 13 193 755 | 12 585 225 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 24 200 000 | 26 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 1 483 000 | 1 658 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 44 000 000 | 27 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 443 000 | 1 170 000 |
| Summa taxeringsvärde | 71 126 000 | 55 828 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 266 042 | 233 552 |
| Årets investeringar | 0 | 32 490 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 266 042 | 266 042 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -208 756 | -181 842 |
| Årets avskrivningar | -16 075 | -26 914 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -224 831 | -208 756 |
| Bokfört värde | 41 211 | 57 286 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 26 990 | 631 507 |
| Årets investeringar | -26 990 | -604 517 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 26 990 |
| Not 10 Aktier, andelar och värdepapper | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 170 | 151 |
| Skattefordran | 0 | 507 |
| | 170 | 658 |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 79 932 | 61 192 |
| Upplupna intäkter | 1 120 | 0 |
| | 81 052 | 61 192 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 13 Kassa och bank | | |
| Nordea | 368 275 | 612 775 |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'MS', 'CS', and 'AW'.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

| | | |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Noter | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | 368 275 | 612 775 |

Not 15 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|----------------|-------------|-------|------------------|----------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek | 39788489745 | 0,80% | 2017-04-08 | 637 000 | 0 |
| | | | | 637 000 | 0 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 637 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 637 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 9 948 000 9 948 000

Not 16 Övriga skulder

| | | |
|--------------|---------------|---------------|
| Depositioner | 14 572 | 14 572 |
| | 14 572 | 14 572 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 950 | 1 349 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 208 959 | 209 574 |
| Övriga upplupna kostnader | 143 274 | 142 507 |
| | 353 183 | 353 430 |

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

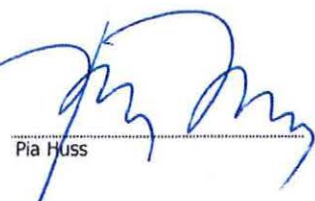
Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2017-04-27


Carin Stenerås


Mark Schneider


Pia Huss


Staffan Åberg


Ulrica Nilsson

Vår revisionsberättelse har 17-05-05 lämnats beträffande denna årsredovisning




Karin Pettersson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Muttern 16, org.nr. 702001-4754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Muttern 16 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Muttern 16 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 15 2017



Karin Pettersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

