

Brf Muttern 16
(702001-4754)

Årsredovisning 1999

Förvaltningsberättelse

Styrelsen fick följande sammansättning vid senaste ordinarie föreningsstämma:

Henrik Grönvall, ordförande
Åsa Fohlin, vice ordförande
Ragnhild Holmberg, sekreterare
Thomas Ericson, ledamot
Katarina Lindström, suppleant
Ingela Stralka, suppleant

Under året har dock Åsa Fohlin flyttat från Föreningen varför hon därmed avgått ur styrelsen.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 april 1999. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen äger och förvaltar sedan den 29 september 1915 fastigheten Muttern 16 i Stockholm och upplåter vid årets utgång 51 lägenheter med bostadsrätt (några hopslagna), 6 lägenheter med hyresrätt och 5 lokaler med hyresrätt. Fastigheten byggdes för övrigt 1913 av Fastighetsaktiebolaget CITY. Styrelsen har under året godkänt 8 överlåtelse (eller förändrade ägarförhållanden) av bostadsrättslägenheter.

Under året har arvoden till styrelse och revisorer utbetalats med totalt SEK 17.500 och lön till anställd personal med SEK 29.958.

Bland de åtgärder styrelsen under året genomfört kan nämnas;

- Byte av bastuaggregat.
- Ytterligare två cykelställ har köpts in till stora gården.
- Samtliga fönster mot lilla gården har målats om och tätats
- Ny torktumlare har köpts in.
- Ny tvättmaskin har köpts in.
- Uppsägning av några lokalhyreskontrakt för höjning av hyran per sista september 2000.

Vad gäller Föreningens ekonomi kan konstateras att det redovisade resultatet för 1999 blev ett överskott, dock mindre än beräknat på grund av kostnader för säkerhetsdörrar och högre underhållskostnader. Det har under året inträffat två vatten-(och fukt-) skador och vi har, enligt de vanliga reglerna, lämnat bidrag till två stambytta badrum. Styrelsen räknar med att den ekonomiska ställningen kommer att bli i stort sett oförändrad under de närmaste åren, trots kommande stambyte

Ett eventuellt framtida stambyte, i enlighet med underhållsplanen, kommer med nu kända kostnader att kunna genomföras utan kraftiga avgiftshöjningar.

För att bygga upp reserver inför stambytet räknar styrelsen i sin långtidsbudget med 5% avgiftshöjning även för år 2001, därefter lägre ökningstakt. Föreningens ekonomiska ställning vid 1999 års utgång framgår för övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning.

K. P. H. J.
M. S.

Brf Muttern 16

(702001-4754)

På årsmötet 1999 tillsattes en "städgrupp" (styrelsen samt Donald Lavery och Kersti Flygare). Gruppen har talat med städaren om städningen, diskuterat trappombud (kontrollera städningen och underhållet samt åtgärda enklare saker och felanmäla annat till styrelsen) samt gjort förslag på en skrift innehållande praktisk information om huset, stadgar och en del historia om huset. Skriften är tänkt att så småningom delas ut till samtliga nu boende och till nytillkommande

För övrigt har styrelsen påbörjat arbetet med stambytet 2001. Ett första, grundläggande, möte är inbokat till i maj med Fastighetsägarföreningen. Ett separat informationsmöte kommer att hållas om stambytet.

Vad gäller "bredband" har styrelsen valt att inte ansluta Föreningen till någon färdig lösning (t ex Telia Kabel TV eller Bredbandsbolaget) utan istället inrikta arbetet på att bygga ett eget lokalt nätverk (LAN). Styrelsen väntar in fyra olika offerter på detta. Ett separat informationsmöte kommer naturligtvis att hållas även kring detta.

Händelser efter årets utgång:

- Den av Föreningen anlitate kamerala förvaltaren, Birgitta Tärnström, har avlidit. Detta har medfört betydande problem. Styrelsen arbetar därför med att få en ny kameral förvaltare, fem offertförfrågningar har skickats ut och svaren kommer att behandlas i maj av den nya styrelsen

Avskrivning av byggnaden har skett med 10% på anskaffningsvärdet för 15 stycken säkerhetsdörrar installerade 1991 (SEK 81.315). Fjärrvärmeinstallationen 1993 har skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet (SEK 164.751). Nio stycken säkerhetsdörrar installerade 1996 har skrivits av med 10% på Föreningens del av anskaffningskostnaden (SEK 39.105). 12 stycken säkerhetsdörrar installerade 1999 har skrivits av med 10% på Föreningens del av anskaffningskostnaden (SEK 80.125). Avskrivning av maskinell utrustning har skett med 10% av anskaffningsvärdet (SEK 11.598) på gamla Cylindamaskinen, och med 20% av anskaffningsvärdet (SEK 33.204) på WE65MP/LE. Till fonden för yttre underhåll har gjorts en avsättning med SEK 6.168, dvs 0,1% av byggnadens taxeringsvärde (enligt stadgarna).

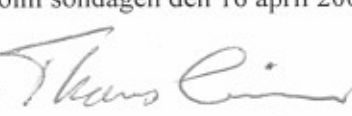
Taxeringsvärdet för Föreningens fastighet var vid årets slut SEK 8.711.000, varav byggnadens värde utgjorde SEK 6.168.000. Pantbrev är uttagna för SEK 1.789.000. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Försäkringsaktiebolaget Skandia.

Styrelsen föreslår att årets överskott om SEK 19.234,85 avsätts till dispositionsfonden.

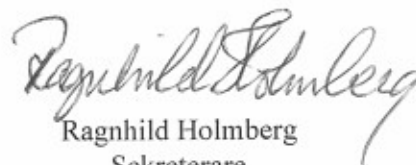
Stockholm söndagen den 16 april 2000



Henrik Grönvall
Ordförande



Thomas Ericson
Vice ordförande



Ragnhild Holmberg
Sekreterare



Katarina Lindström
Suppleant



Ingela Stralka
Suppleant

RESULTATRÄKNING

Rörelsens intäkter	1998 Andel	1999 Andel	Budget 2000	Andel	Anmärkning (avs 1998/1999)
Hysesintäkter, bostäder	148 831 12%	150 264 12%	151 767	12%	Enligt hyresförhandlingar
Hysesintäkter, lokaler	157 536 13%	166 033 13%	171 886	13%	Följer KPI oktober innan
Årsavgifter, bostäder	862 196 70%	905 438 71%	950 657	74%	
Kabel-TV-avgifter	3 240 0%	3 240 0%	3 240	0%	Från hyresgäster
Skattereduktion	31 335 3%	15 891 1%	0	0%	
Försäkringsersättningar	22 682 2%	28 901 2%	0	0%	
Utdelning, Brandkontoret	7 000 1%	3 675 0%	3 500	0%	
Kompensation för fastighetsskatt	3 868 0%	0 0%	0	0%	
Övriga intäkter	750 0%	0 0%	0	0%	
Summa rörelseintäkter	1 237 438 100%	1 273 442 100%	1 281 050	100%	

Direkta kostnader

Sotning	0 0%	6 544 1%	0	0%	
Obligatorisk ventilationskontroll	438 0%	1 373 0%	0	0%	
Hissbesiktning	0 0%	1 105 0%	0	0%	
Underhåll bostäder, löpande	45 419 7%	2 802 0%	0	0%	
Löpande underhåll gemensamma utrymmen	46 518 7%	3 498 0%	0	0%	
Löpande underhåll tvättstuga	4 280 1%	89 0%	0	0%	
Löpande underhåll VA/sanitet	0 0%	1 174 0%	35 000	4%	
Löpande underhåll el	0 0%	10 013 1%	15 000	2%	
Löpande underhåll hissar	1 829 0%	2 564 0%	0	0%	
Löpande underhåll invändigt, övrigt	10 756 2%	15 347 2%	55 000	7%	
Löpande underhåll utvändigt fasad	0 0%	156 0%	0	0%	
Löpande underhåll markytor	1 137 0%	2 201 0%	1 000	0%	
Periodiskt underhåll bostäder	7 900 1%	5 025 1%	100 000	12%	
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	12 288 2%	40 875 4%	65 000	8%	
Periodiskt underhåll tvättstuga	0 0%	35 250 4%	0	0%	Ny tvättmaskin o torktumlare
Periodiskt underhåll VA/sanitet	0 0%	181 327 20%	0	0%	Vatten- o fuktskador
Periodiskt underhåll fönster	0 0%	117 000 13%	50 000	6%	
El	49 075 7%	22 142 2%	31 350	4%	
Fjärrvärme	261 507 39%	243 991 26%	253 835	30%	Inkl värmning av varmvatten
Vatten	54 321 8%	62 897 7%	62 045	7%	Förbrukning av varmt/kallt vatten
Sophämtning	20 469 3%	26 033 3%	28 492	3%	Sopor SKAFAB samt grovsopor
Serviceavtal	3 070 0%	3 990 0%	4 190	1%	Otis Hiss, SAQ, Riksbyggen
Försäkringspremier	22 480 3%	25 908 3%	30 000	4%	Skandia + Anticimex
Självrisk	0 0%	-7 200	0	0%	1999: Återbetald självrisk
Fastighetsskatt	126 005 19%	110 651 12%	102 476	12%	
Summa direkta kostnader	667 492 100%	914 754 100%	833 388	100%	

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier	633	2 000	5 000		Cykelställ stora gården
Förbrukningsmaterial	1 162	2 230	2 000		
Kontorsmaterial	196	148	2 000		
Trycksaker	0	710	0		
Telefon	1 346	1 286	2 000		
Kabel-TV-avgifter	28 330	28 491	28 446		
Datakostnader	0	312	312		
Porto	0	-506	0		
Styrelsearvode	12 000	16 000	18 000		Enligt stämmobeslut
Revisionsarvode	1 500	1 500	1 800		Enligt stämmobeslut
Sammanträdeskostnader	686	827	700		Hyra Malmgården för årsmöte
Gårdsfest o städning	0	1 311	0		
Kameralt förvaltningsarvode	51 189	37 965	43 682		
PRV	0	800	400		
Ritning o kopiering	1 353	1 026	2 000		
Konsultarvoden	11 740	11 260	0		
Bankkostnader	0	4 013	2 000		
Medlems- och föreningsavgifter	9 543	10 227	12 000		Fastighetsägarna, SBC och FF

Tän PH W
Ker

Övriga kostnader	5 156	5 551	0
Summa övriga externa kostnader	124 834	125 151	120 340
Personalkostnader			
Löner till kollektivanställda	36 826	29 958	37 740
Arbetsgivaravgifter på löner o arvoden	13 719	13 317	18 394
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 331	122	2 500
Utbildning	0	3 375	15 000
Summa personalkostnader	51 876	46 772	73 634
Avskrivningar			
Avskrivningar på byggnad	20 280	28 292	28 294
Avskrivning på maskinell utrustning	7 800	7 800	7 800
Summa avskrivningar	28 080	36 092	36 094
Rörelseresultat	365 156	150 673	217 594
Finansiella poster			
Utdelning på aktier/andelar	-5 818	-6 379	-5 000
Ränteintäkter från bank	-2 622	-947	-1 000
Ränteintäkter från fonder	0	-8 610	0
Ränstekostnader fastighetslån	111 802	83 747	79 006
Räntekostnader leverantörsskulder	670	1 999	0
Övriga finansiella kostnader	-416	429	0
Summa finansiella poster	103 616	70 239	73 006
Resultat efter finansiella poster	261 540	80 434	144 588
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till underhållsfond	6 141	6 168	6 168
Summa bokslutsdispositioner	6 141	6 168	6 168
Skatt			
Årets skattekostnad	43 287	55 031	52 445
Summa skatt	43 287	55 031	52 445
Årets resultat	212 114	19 235	85 975

Genomsnittlig avgift/kvm bostadsrätt	412 kr	432 kr	454 kr	2094 kvm bostadsrätt
Driftkostnad/kvm totalt	341 kr	439 kr	415 kr	

(Driftkostnad = direkta kostnader + övriga externa kostnader + personalkostnader)

Rim
Zilly PH
St

BALANSRÄKNING

Tillgångar

Anläggningstillgångar	1998		1999	Anmärkning (avs 1999)
Fastighetens anskaffningsvärde	1 512 847	66%	1 512 847	63% Varav 385.000 utgör köpeskilling 1915
Om- och tillbyggnad	364 857	2%	444 982	4% Takvärme, fjärrvärme och säkerhetsdörrar
Värdeminskning, byggnad	-309 615		-337 907	
Maskinell utrustning i byggnaden	44 802	1%	44 802	1% Cylinda 15000 samt WE66MP/LE
Värdeminskning, maskinell utrustning	-13 600		-21 400	
Aktier och andelar	100 034	4%	256 033	11% Investor B och NB Spektra (anskaffningsvärde)
Obligationer o andra värdepapper	606 000	26%	514 610	21% NB Likviditetsinvest (anskaffningsvärde)
Summa anläggningstillgångar	2 305 325	100%	2 413 966	100%

Omsättningstillgångar	Andel		Andel	Anmärkning (avs 1999)
Hyses- och avgiftsfordringar	36	0%	0	0%
Övriga interimsfordringar	12 387	3%	12 396	5% SBC årsavgift och kabel-TV
Skattefordringar	0	0%	40 323	18% Fordran på Skattemyndigheten
Skattekonto	0	0%	3 562	2% Tillgodohavande på Skattekontot
Att vidarefakturera	0	0%	2 693	1% Säkerhetsdörr
Övr kortfristiga fordringar	500	0%	500	0% Insats SBC
Föreningskonto i Nordbanken	410 053	97%	168 372	74%
Summa omsättningstillgångar	422 976	100%	227 846	100%

Summa tillgångar 2 728 301 2 641 811

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital	1998		1999	
Insatser	293 381		293 381	
Reservfond	13 810		13 810	
Kapitaltillskott	490 892		490 892	
Dispositionsfond	68 869		280 983	Tidigare års sparade resultat
Årets resultat	212 114		19 235	
Summa eget kapital	1 079 066		1 098 301	

Avsättningar

Fond för yttre underhåll	31 850		38 018	
Summa avsättningar	31 850		38 018	

Långfristiga skulder

Fastighetslån	1 325 626		1 271 249	
Amorteringar	-54 377		-53 946	
Summa långfristiga skulder	1 271 249		1 217 303	Se separat lånespecifikation på nästa sida

Kortfristiga skulder

	Andel		Andel	
Leverantörsskulder	94 159	27%	67 358	23%
Skatteskulder	14 635	4%	0	0%
Personalens källskatt	0	0%	928	0%
Upplupna avgiftsräntor	8 095	2%	7 754	3%
Förskottsbetalda hyror & avgifter	198 102	57%	176 591	61%
Övriga interimsskulder	33 666	10%	35 273	12% Vatten, el och fjärrvärme
Observationskonto	0	0%	286	0% (felinbetalning till Föreningen)
Summa kortfristiga skulder	348 657	100%	288 190	100%

Summa eget kapital

avsättningar och skulder 2 730 822 2 641 811

Omsättningstillgångar/.korta skulder	74 319	-60 344	(dvs faktisk "kassa")
Soliditet (konsolideringsgrad)	40%	42%	(Eget kapital/Summa skulder o eget kapital)
Taxeringsvärde	8 677 000	8 711 000	
Andel lån av taxeringsvärde	15%	14%	

TH
RH
ll
TH

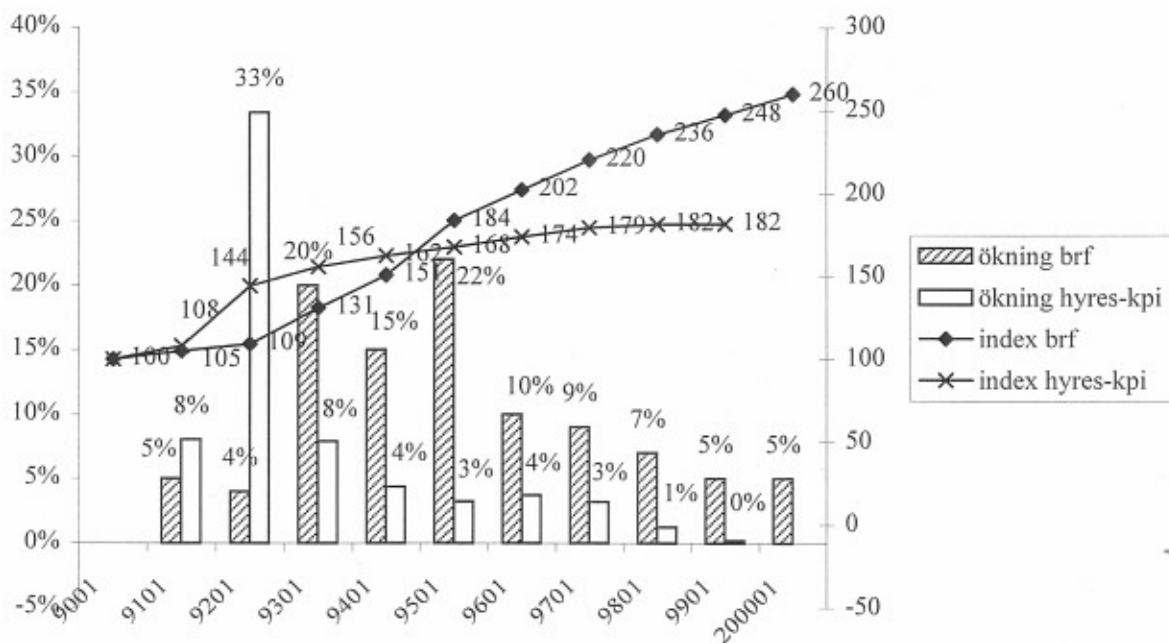
Långivare	991230		Andel				Andel Återstående	
	Skuld	Ränta	av skuld	Räntejustering	Amortering/år	Ränta/år	av räntor	löptid i år
Stadshypotek	184 139	6,15%	15%	2003-03-30	8 008	11 325	14%	3,3
Stadshypotek	181 138	5,78%	15%	2005-04-30	7 708	10 470	13%	5,3
Stadshypotek	184 139	6,45%	15%	2006-03-30	8 008	11 877	15%	6,3
Stadshypotek	232 020	6,35%	19%	2000-04-30	10 312	14 733	18%	0,3
Stadshypotek	153 972	6,65%	13%	2001-09-01	6 768	10 239	13%	1,7
Stadshypotek	225 000	7,30%	18%	2002-04-30	10 000	16 425	20%	2,3
SBAB	56 895	11,75%	5%	2000-07-05	2 960	6 685	8%	0,5
	1 217 303	6,72%			53 764	81 754		2,8

(genomsnittlig återstående löptid)

Lånens årsfördelning (=riskfördelning)

1999	0%	0 kr
2000	24%	288 915 kr
2001	13%	153 972 kr
2002	18%	225 000 kr
2003	15%	184 139 kr
2004	0%	0 kr
2005	15%	181 138 kr
2006	15%	184 139 kr
	100%	1 217 303 kr

Avgiftshöjningar sedan 1990



J.C.
all RH
Es Jette