

Årsredovisning 2004

Styrelsen för Brf Muttern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2004.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen fick följande sammansättning vid senaste ordinarie föreningsstämma den 29 april 2004:

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

Föreningens revisor har under året varit Donald Lavery med Terje Hofsö som suppleant. Monica Berglund och Gunnel Johansson har utgjort valberedning.

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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 april 2004. Styrelsen har under året hållit 16 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 den 29 september 1915 av föreningen för 385 000 kronor (motsv 13 650 000 kr i 2004 års penningvärde). Föreningen äger och förvaltar sedan dess hela fastigheten och upplåter vid årets utgång 52 lägenheter med bostadsrätt (några hopslagna), 5 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Föreningen upplåter totalt 2 474 kvm, varav 163 kvm som lokal.

Styrelsen har under året godkänt 7 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 (även ekonomiska) kan särskilt nämnas:

- En hyresrätt har upplåtits som bostadsrätt (+1 210 000 kronor).
- Kostnader för oförutsedda vattenskador (40 000 kronor).
- Gården har underhållits med nya möbler etc med ca 20 000 kronor (normalt ett par tusen kronor).
- Stamrensning (35 000 kronor).
- Den statliga (schablon-) skatten har nästan tredubblats sedan 2003 (från 55 000 kr till 131 000 kr).
- Föreningens räntekostnaderna har sänkts med ca 50 000 kronor.
- Vår lokalhyresgäst Addfood har byggt om sin lokal så den även rymmer en serveringsdel. Det var många år sedan det var servering i den lokalen!
- Garantibesiktning av stambytet genomfördes.
- Föreningen har löst lån för ca 500 000 kronor.
- Under senare delen av året har föreningen drabbats av en ganska omfattande vattenskada i D-porten. Arbetet har dragit ut på tiden, framför allt på grund av den långa torkningstiden. Färdigställs 2005.
- I december sades en av föreningens lokalhyresgäster upp till omedelbar avflyttning på grund av otillåten andrahandsuthyrning. Inbetald hyra återbetalas ej. Lokalen repareras under början av 2005.
- 1/3 av föreningens avgifter och hyror betalas in för sent. Styrelsen kommer att uppmana samtliga att betala sina avgifter och hyror med hjälp av autogiro för att minska dessa förseningar.

Summerat för året kan man konstatera att resultatet blev ett underskott om cirka 270 000 kronor. 230 000 kronor av detta består dock av avskrivningar varför det egentliga underskottet alltså är betydligt lägre (ca 40 000 kronor).

För 2005 har föreningens styrelse redan genomfört eller kommer att genomföra bland annat dessa åtgärder:

- Upplåtit ytterligare en hyresrätt som bostadsrätt, 892 500 kronor (januari)
- Nya bredbandsavtal minskar kostnaderna med ca 40 000 kronor samtidigt som vi ökar kapaciteten.
- Sänkt månadsavgift för bredbandet från 230 kronor per månad från och med 1 februari till 195 kronor per månad, trots ökad kapacitet.

EN
AN
AD
AG
AS

- Skrivit om lån för att sänka den årliga räntekostnaden med ytterligare ca 140 000 (februari). Ny ränta 2.53%.
- Öka boendes användning av autogiro för betalning av hyror och avgifter.
- Slutbetala ytterligare ett fastighetslån om ca 140 000 kronor.
- Fullständigt revidera fastighetens underhållsplan med hjälp av Ångpanneföreningen.
- Se över sophantering.
- Påbörja arbetet med att sänka fjärrvärmeförbrukningen och -kostnaderna.

För att bibehålla föreningens ekonomiska stabilitet räknar styrelsen i sin långtidsbudget med 5 % avgiftshöjning för år 2005 och 2006. Även för åren därefter räknar styrelsen med avgiftshöjningar om 5 % eller lägre per år. Föreningens ekonomiska ställning vid 2004 års utgång framgår för övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning.

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). 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 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.

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

Styrelsen föreslår att årets underskott om 268 766,66 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 2004 års reparationer.

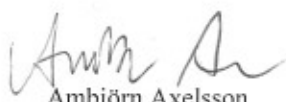
Stockholm den 9 mars 2005



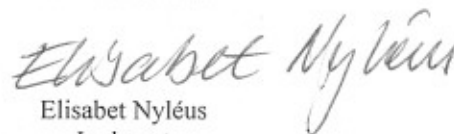
Agneta Axelsson
Ordförande



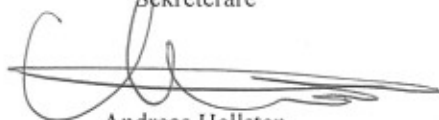
Henrik Grönvall
Vice ordförande



Ambjörn Axelsson
Sekreterare



Elisabet Nyléus
Ledamot



Andreas Hellsten
Ledamot

Revisionsberättelse avtjänad 31 mars 2005
Donald Hareny

RESULTATRÄKNING

Intäkter	2003	Andel	2004	Andel	Budget 2005	Andel	Anmärkning avs 2004 o 2005
Årsavgifter	1 100 624	68%	1 166 082	69%	1 225 000		
Hyror bostäder	209 007	13%	171 793	10%	175 000		Enligt hyresförhandlingar
Hyror lokaler	242 104	15%	252 044	15%	255 000		Följer KPI oktober innan
Kabel-TV-avgifter	5 184	0%	4 464	0%	4 500		Enligt hyresförhandlingar
Bredbandsavgifter, hyresrätter	54 613	3%	69 636	4%	65 000		Från anslutna
Återbäring Allframtidförsäkring	4 375	0%	4 550	0%	4 000		Från Brandkontoret
Övriga ersättningar o intäkter	0	0%	18 650	1%	0		Bla a anslutningsavgifter bredband
Summa intäkter	1 615 907	100%	1 687 219	100%	1 728 500		
Städning, entreprenad	5 156	27%	43 108	55%	45 000		Agera AB
Hissar, besiktning (obligatoriska)	1 185	6%	1 203	2%	2 000		Det Norske Veritas
Gården	0		19 265		5 000		Grus, möbler mm
Hisserviceavtal	4 875	25%	5 065	6%	5 000		KONE
Värmeserviceavtal	4 288	22%	4 343	6%	4 500		Riksbyggen
Förbrukningsmaterial	3 661	19%	5 408	7%	3 500		Bl a nytt sopkärl
S:a fastighetskostnader	19 165	100%	78 392	100%	65 000		
Tvättstuga	10 010	43%	4 968	4%	10 000		Söderkyl o Wascator
Portar	0	0%	883	1%	5 000		Byte av ruta mot gården A
Lås	1 816	8%	14 029	10%	5 000		Hornsplans Lås, bl a nya kodlås
VVS	0		90 065		10 000		Stamrensning o reparationer
Värmeanläggning	1 551	7%	0	0%	5 000		Riksbyggen
Elinstallationer	0	0%	5 907	4%	30 000		Walderstens el
Bredband	67 240	289%	0	0%	0		
Hissar	16 306	70%	15 044	11%	10 000		KONE
Tak	2 056	9%	0	0%	0		
Markytor	582	2%	0	0%	0		Trädgården
Konsult	5 794	25%	0	0%	0		
Övrigt	759	3%	3 976	3%	10 000		
Ianspråktagen reparationsfond	-82 829	0%	0		0		
S:a reparationer	23 285	100%	134 872	100%	85 000		
Ei	64 720	13%	32 420	6%	50 000		Öresundskraft, Fortum o Vattenfall
Fjärrvärme	339 599	66%	368 558	72%	380 000		Fortum
Vatten o avlopp	51 783	10%	47 913	9%	50 000		Stockholm Vatten
Hushållssopor	12 970	3%	13 144	3%	15 000		Renhållningsförvaltningen
Grovsopor	18 440	4%	27 126	5%	20 000		Hellstens Renhållning
Återvinning	14 729	3%	7 035	1%	10 000		Flera olika företag
Snöröjning	12 256	2%	12 497	2%	10 000		Norin & Hedlund
Klottersanering	2 163	0%	875	0%	5 000		Color off
S:a taxebundna kostnader	516 660	100%	509 568	100%	540 000		
Fastighetsförsäkring	13 870	9%	28 445	14%	32 000		if (fd Skandia)
Självrisk	7 700	5%	19 300	9%	27 000		Addfood och D-porten
Kabel-TV	45 448	29%	47 788	23%	48 000		com.hem (Fd Telia kabel-TV)
Bredband	91 750	58%	112 500	54%	65 000		Equant
S:a övriga driftskostnader	158 768	100%	208 033	100%	172 000		
Fastighetsskatt	117 080		124 370		145 000		
S:a fastighetsskatt	117 080		124 370		145 000		
Datakommunikation	12 312	10%	12 200	9%	200		Inter-nic samt PDEAB
Arvode ekonomisk förvaltning	78 244	61%	79 441	59%	82 000		SBC
Juridik	4376	0,034	10 627	8%	0		Hyresförhandlingar mm
Administration	10 993	9%	7 687	6%	800		Kontorsmatr, tfn, porto mm
Konsultarvoden	5 969	5%	7 000	5%	10 000		Värderingar, hyror o byggen
Serviceavg t branschorganisationer	12 986	10%	11 480	9%	12 000		SBC årsavgift, SFF, Almega
Övriga driftskostnader	3 750	3%	5 300	4%	5 000		
S:a administrativa kostnader	128 630	100%	133 735	100%	110 000		
Lön, lokalvård	6 000	11%	0	0%	0		
Styrelsearvoden	32 000	25%	32 000	24%	32 000		Enligt stämmobeslut

EN
 AN
 1/12/15

Brf Muttern 16 (702001-4754)

Revisionsarvoden	2 500	2%	2 500	2%	3 200	Enligt stämmobeslut
Arbetsgivaravgifter, löner o arvoden	11 820	21%	10 222	22%	11 616	33% på arvoden
Arbetsmarknadsförsäkringar (kollektivanst)	92	0%	881	2%	0	Städaren. (FORA)
Utbildning	2 876	5%	1 081	2%	5 000	Styrelsen
Summa personalkostnader	55 288	100%	46 684	100%	51 816	
Rörelseresultat före avskrivningar	597 031		451 566		559 684	
Byggnad	3 003		3 003		3 003	Se förvaltningsberättelsen
Förbättringar	230 772		230 772		230 772	Se förvaltningsberättelsen
Summa avskrivningar	233 775		233 775		233 775	
Rörelseresultat	363 256		217 791		325 909	
Försäljning försäljning fonder	40 131		0		0	
Ränteintäkter bank	-1 699		-3 550		-1 000	Handelsbanken
Ränteintäkter, skattefria	-1 041		-724		0	
Räntekostnader fastighetslån	403 907		358 791		310 000	Stadshypotek o Nordea Hypotek
Övriga räntekostnader	1 432		190		0	
Övriga finansiella kostnader	1 968		785		1 000	
S:a finansiella intäkter och kostn.	444 698		355 492		310 000	
Resultat före extraordinära poster	-81 442		-137 701		15 909	
Resultat före fonddisp o skatt	-81 442		-137 701		15 909	
Avsättning till yttre reparationsfond	11 209		0		12 000	0,1% av byggnadens taxvärde.
S:a bokslutsdispositioner	11 209		0		12 000	
Inkomstskatt	54 936		131 065		144 007	Schablonskatt
Summa skatt	54 936		131 065		144 007	
Årets resultat	-147 587		-268 766		-140 098	
Resultat före avskrivningar o avs till fond	97 397		-34 991		161 007	
Avdrag för amorteringar på lån	-51 944		-52 168		-45 000	
Likvidmässigt resultat	45 453		-87 159		116 007	

Genomsnittlig hyra/kvm bostadshyresrätt	924 kr	960 kr	967 kr	kvm bostadshyresrätt
Genomsnittlig avgift/kvm bostadsrätt	480 kr	509 kr	534 kr	kvm bostadsrätt
Driftkostnad/kvm totalt	412 kr	499 kr	472 kr	kvm upplåten yta

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

Risakanalys

Om 2005 års kostnader ökar med...	Så ökar kostnaden för brf med:	och årsavgiften med:	Kan motverkas genom t ex:
Fjärrvärmekostnad, +5%	19 000	1,6%	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%	Tyvänn inte
Räntekostnader, +1% i ränta	79 110	6,5%	Större andel rörlig ränta, amorteringar

AN EN 10/10 AA

BALANSRÄKNING

Tillgångar	2003	Andel	2004	Anmärkning avs 2004
Anläggningstillgångar				
Fastighetens anskaffningsvärde	200 200		200 200	Byggadens del av köpeskilling 1915 (385' kr)
Fastighetsförbättringar	1 805 257		1 805 257	Takvärme, fjärrvärme, säkerhetsdörrar o LAN
Stambyte 2001-2002	7 340 315		7 352 415	
Avskrivning byggnadens anskaffn.	-3 003		-6 006	1,5% av byggnadens anskaffningsvärde (67 år)
Avskrivning fastighetsförbättringar	-572 985		-656 951	Se förvaltningsberättelsen för specifikation
Avskrivning stambyte 2001-2002	-146 806		-293 612	2% av stambyteskostnaden (50 år)
Mark	184 800		184 800	Markens del av köpeskilling 1915 (385' kr)
Insats SBC	500		500	Medlemsinsats SBC
S:a anläggningstillgångar	8 808 278		8 586 603	
Summa tillgångar	9 205 300		9 759 390	
Eget kapital, avsättningar och skulder				
Insatser	293 381		298 719	
Upplåtelseavgifter	1 982 079		3 135 391	"Vinsten" från sålda hyresrätter sedan 1987
S:a bundet eget kapital	2 275 460		3 434 110	
Resultat från föregående år	-1 196 144		-1 343 731	Balanserat resultat sedan 1987
Årets resultat	-147 587		-268 767	
S:a fritt eget kapital	-1 343 731		-1 612 498	
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	957554		442 032	Tre st lån slutbetalda
Nordea Hypotek	7 000 000		7 000 000	
Kortfristig del av lång skuld	-45 740		-17 296	Ordinarie amorteringar
S:a långfristiga skulder	7 911 814		7 424 736	
Kortfristig del av lång skuld	45 740		17 296	
Leverantörsskulder mm	71 253	20%	112 343	22% Obetalda fakturor per årsskiftet
Skatteskulder	0		50 956	
Avräkning sociala avgifter	835		0	
Avr övrigt	0		0	
Upplupna kostnader	2 890		0	Beräknade, ännu ej betalda driftskostnader
Upplupna utgiftsräntor	28 108	8%	22 199	4% Beräknade, ännu ej betalda, på fastighetslånen
Förskottsbetalda hyror och avgifter	212 931	59%	310 248	60%
S:a kortfristiga skulder	361 757	86%	513 042	87%
Summa eget kapital o skulder	9 205 300		9 759 390	

Omsättningstillgångar/.korta skulder	35 265	659 745	(dvs faktisk "kassa")
Soliditet (konsolideringsgrad)	-15%	-17%	(Eget kapital/Summa skulder o eget kapital)
Skuldsättning	90%	86%	Långa skulder/Anläggningstillgångar
Taxeringsvärde (byggnad och mark)	21 398 000	27 477 000	
Andel lån av taxeringsvärde	37%	27%	

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.

AN AA EN KB

Låneöversikt

Långivare	041230 Skuld	Ränta	Andel av skuld	Räntejustering	Amortering/år	Ränta/år	Andel av räntor	Återstående löptid i år
Stadshypotek	142 598	5,78%	2%	2005-04-30	7 708	8 242	2%	0,3
Stadshypotek	144 099	6,45%	2%	2006-03-30	8 008	9 294	3%	1,3
Stadshypotek	155 335	5,12%	2%	2006-03-30	1 581	7 953	2%	1,3
Nordea	2 800 000	2,53%	38%	Rörlig	0	70 840	20%	0,0
Nordea	4 200 000	5,95%	56%	2005-02-16	0	249 900	72%	0,1
	7 442 032	4,65%			17 297	346 230		0,7

(genomsnittlig återstående löptid)

Lånens årsfördelning (=riskfördelning)

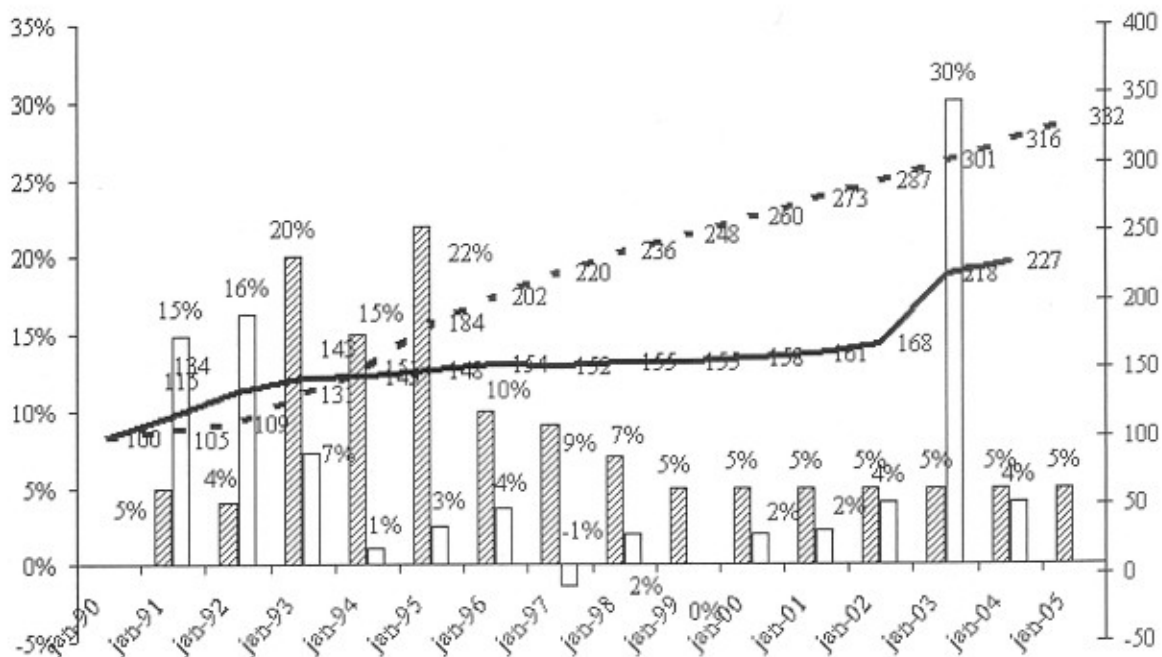
Rörliga	38%	2 800 000 kr
2005	58%	4 342 598 kr
2006	4%	299 434 kr
	100%	7 442 032 kr

Uttagna pantbrev: 8 103 000 kr
Tillgängligt låneutrymme (överhypotek): 660 968 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



Handwritten signatures and initials: EN, AB, AS, AH, AS.


Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 2004

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 268 766:66 kr. balanseras enligt styrelsens förslag samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2004.

Stockholm, den 31 mars 2005


Donald Lavery
revisor