

Årsredovisning 1996

Förvaltningsberättelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan senaste ordinare föreningsstämma:

Carl-Gustaf Franck, ordförande
Henrik Grönvall, vice ordförande
Christina Blad, sekreterare
Anders Altzar, Ledamot
Ragnhild Holmberg, ledamot

Thomas Ericson, suppleant
Lotta Persson, suppleant

Föreningens revisor har under året varit Donald Lavery med Johan Wagman som suppleant. Sandra Hernborn och Elisabet Nyléus har utgjort valberedning.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 april 1996. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen upplåter vid årets utgång 50 lägenheter med bostadsrätt (några hopslagna), 6 lägenheter med hyresrätt och 4 lokaler med hyresrätt. Styrelsen har under året godkänt 3 överlåtelser av bostadsrättslägenheter. En hyresrätt har under året omvandlats till bostadsrätt.

Under året har arvoden till styrelse och revisorer utbetalats med totalt 13.500 kronor och lön till anställd personal med 31.985 kronor.

I enlighet med underhållsplanen genomfördes under året ett antal underhållsåtgärder. En branddörr installerades till D-portens källare, 9 bostadsrättslägenheter fick nya säkerhetsdörrar installerade och delvis betalda av Föreningen, fastighetens ventilationssystem underhölls och samtliga elinstallationer i källarplanet moderniserades. Föreningens styrelse har ansökt om skattereduktion för samtliga dessa åtgärder. Utöver dessa planerade åtgärder har Föreningen av Stockholm Vatten ålagts att installera en fettavskiljare för Rolfs Catering. Kostnaden för detta delades mellan Föreningen och lokalhyresgästen. Vidare har en vattenskada förekommit i en lägenhet. Kostaden för detta betalades delvis av försäkringsbolaget. Föreningen har också betalat viss ersättning för en renovering av ett lägenhetsbadrum. Under året beslutade styrelsen dessutom, efter medlemsenkät, att Föreningen i fortsättningen skall stå för samtliga kostnader förknippade med Kabel-TV:s grundutbud. För övrigt kan noteras att avvecklingen av samarbetet med Birkagården ännu inte är helt klart beroende på att Föreningen trots flera påminnelser ännu inte fått tillbaka allt material rörande föreningen ex dokumentation betr förra årets fönstermålning.

Vad gäller Föreningens ekonomi kan konstateras att det redovisade resultatet för 1996 blev ett överskott! Styrelsen räknar med att den ekonomiska ställningen kommer att bli än starkare under de närmaste åren (bl a skrivs tre lån om under 1997 till påtagligt lägre ränta). Behovet av höjda medlemsavgifterna kommer därmed att minska. Ett eventuellt framtida stambyte, i enlighet med underhållsplanen, kommer att kunna bekostas utan kraftiga avgiftshöjningar. Styrelsen undersöker också möjligheten att använda sig av alternativa och billigare metoder vilket också skulle kunna bidra till ett minskat behov av kraftiga avgiftshöjningar.

R
KOR
H
H
H
H

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Föreningens ekonomiska ställning vid 1996 års utgång framgår för övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning.

Avskrivning av byggnaden har skett med 10% på anskaffningsvärdet för värmeslingor och säkerhetsdörrar installerade 1991 (161.001 kr). Fjärrvärmeinstallationen har skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet (164.751 kr). Säkerhetsdörrar installerade 1996 har skrivits av med 10% på Föreningens del av anskaffningskostnaden (39.105 kr). Avskrivning av inventarier har skett med 20% av anskaffningsvärdet (5.235 kr). Avskrivning av maskinell utrustning har skett med 10% av anskaffningsvärdet (11.598 kr). Till fonden för yttre underhåll har gjorts en avsättning med 5.235 kronor.

Taxeringsvärdet för Föreningens fastighet var vid årets slut 7.020.000 kronor, varav byggnadens värde utgjorde 4.959.000 kronor. Pantbrev är uttagna för 1.789.000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Försäkringsaktiebolaget Skandia.

Styrelsen föreslår att årets överskott om 41.456,20 kronor avsätts till dispositionsfonden.


Stockholm tisdagen den 4 februari 1997



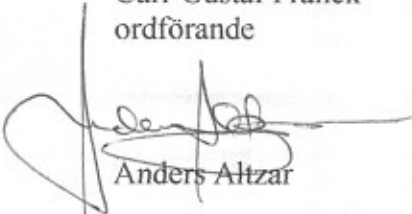
Carl-Gustaf Franck
ordförande



Henrik Grönvall
vice ordförande



Christina Blad
sekreterare



Anders Altzar



Thomas Ericson



Ragnhild Holmberg



Lotta Persson

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Resultaträkning

Intäkter	1995	Andel	1996	Andel	Budget 1997	Andel	Anmärkning (avs 1996/1997)
Hyresintäkter, bostäder	161 315	17%	150 612	14%	146 000	13%	Enligt hyresförhandlingar
Hyresintäkter, lokaler	149 592	15%	152 415	14%	154 000	14%	Följer KPI oktober innan
Kabel-TV-avgifter	0		16 230	2%	3 000	0%	Från hyresgäster
Kompensation för fastighetsskatt	0		3 632	0%	3 000	0%	Från lokalhyresgäster
Hyresbortfall, vakanser	0		-6 417		0		
Årsavgifter bostadsrätter	660 079	68%	732 782	70%	806 000	72%	
Återbäring allframtidförsäkring	3 500		4 900	0%	5 000	0%	
Summa intäkter	974 486	100%	1 054 154	100%	1 117 000	100%	
Kostnader							
Löner stödning	35 720	3%	31 985	3%	31 000	3%	
Arbetsgivaravgifter RFV	14 915	1%	13 690	1%	17 000	1%	
Försäkringsavgifter AMF	1 919	0%	2 308	0%	3 000	0%	
Summa personalkostnader			52 554		47 983		51 000
Förbrukningsmaterial	1 142	0%	2 707	0%	5 000	0%	T ex lampor
Kontorsmaterial, trycksaker	125	0%	1 342	0%	1 000	0%	
Ritning, kopiering	908	0%	1 640	0%	1 000	0%	
Förvaltningsarvode Pundet	34 224	3%	34 920	3%	35 000	3%	Fast avgift, följer KPI
Förvaltningsarvode Pundet, övrigt	8 245	1%	2 168	0%	1 000	0%	T ex hyresförhandlingar
Konsultarvoden	15 125	1%	16 725	1%	15 000	1%	Fuktmatning, värdering etc
Serviceavgift till branschorganisation	8 251	1%	9 235	1%	10 000	1%	Fastighetsägarföreningen och SBC
Byggnadslov	0	0%	1 037	0%	0	0%	
Övriga kostn främmande tjänster	910	0%	910	0%	1 000	0%	Hyresgästföreningen
Telefon och porto	443	0%	803	0%	1 000	0%	
Summa förvaltningskostnader			69 373		71 487		70 000
Styrelsearvoden	10 000	1%	12 000	1%	12 000	1%	Enligt stämmobeslut
Revisionsarvoden	1 500	0%	1 500	0%	1 500	0%	Enligt stämmobeslut
Sammanträdeskostnader	667	0%	525	0%	1 000	0%	Hyra Malmgården för årsmöte
Diverse övriga kostnader	8 134	1%	8 186	1%	5 000	0%	
Summa övriga kostnader			20 301		22 211		19 500
Uppvärmning	250 754	21%	267 270	23%	250 000	21%	Inkl uppvärmning av varmvatten
El	43 024	4%	49 161	4%	55 000	5%	
Vatten och avlopp	60 451	5%	66 128	6%	62 000	5%	Varmt och kallt vatten
Renhållning	14 153	1%	18 362	2%	15 000	1%	Sophämtning SKAFAB
Fastighetsskötsel	46 608	4%	0	0%	0	0%	
Serviceavtal	10 775	1%	8 921	1%	9 000	1%	Åkes Hiss, SAQ, Riksbyggen
Trädgårdsunderhåll	349	0%	723	0%	1 000	0%	
Sotning	24 875	2%	5 031	0%	5 000	0%	
OVK-besiktning	6 250	1%	10 880	1%	20 000	2%	
Summa driftskostnader			457 239		426 476		417 000
Löpande underhåll, lokaler	0		2 177	0%	0	0%	
Löpande underhåll, fastigheten	30 659	3%	79 007	7%	50 000	4%	
Löpande underhåll, värme & vent	1 304	0%	0	0%	0	0%	
Löpande underhåll, tvättstugeutrustn	3 541	0%	9 550	1%	3 000	0%	
Löpande underhåll, hissar mm	12 327	1%	3 918	0%	2 000	0%	
Summa löpande underhåll			47 831		94 652		55 000
Periodiskt underhåll, lägenhet	11 750	1%	0	0%	15 000	1%	
Periodiskt underhåll, lokaler	0	0%	27 500	2%	0	0%	
Periodiskt underhåll, fastigheten	309 132	26%	53 502	5%	80 000	7%	1997: bl a ny tvättmask ca 30'
Summa periodiskt underhåll			320 882		81 002		95 000
Avgår erhållna försäkringsersättningar	0	0%	-12 707	-1%	0	0%	
Avgår statliga bidrag för underhåll	-44 100	-4%	0	0%	0	0%	
Summa försäkringsers & bidrag mm			-44 100		-12 707		0

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Fastighetsförsäkring	15 336	1%	16 998	1%	18 000	2% Skandia
Skadedjursförsäkring	3 048	0%	3 139	0%	4 000	0% Anticimex
Löpande kostnader kabel-TV	1 660	0%	1 660	0%	29 000	2% Telia Kabel-TV
Fastighetskatt	100 620	9%	115 273	10%	145 000	12%
Skattereduktion	3 066	0%	0	0%	0	0%
<i>Summa övr fastihetskostn & -skatt</i>			<i>123 730</i>		<i>137 070</i>	<i>196 000</i>
Avskrivningar inventarier	1 047	0%	1 047	0%	1 000	0%
Avskrivningar byggnad	24 339	2%	28 249	2%	21 000	2% Takvärme, fjärrvärme, säk-dörrar
Avskrivning maskinell utrustning	1 160	0%	1 160	0%	1 000	0% Lilla tvättmaskinen
<i>Summa avskrivningar</i>			<i>26 546</i>		<i>30 456</i>	<i>23 000</i>
Avsättning fond yttre underhåll	5 235	0%	5 235	0%	5 000	0% Minst 0,1% av byggnadens taxvärde
<i>Summa avsättning till underh-fonder</i>			<i>5 235</i>		<i>5 235</i>	<i>5 000</i>
Utdelning på aktier & andelar	-980	0%	-2 762	0%	-2 000	0%
Ränteutgifter	-57 174	-5%	-38 752	-3%	-7 000	-1%
Ränteutgifter på hyresfordran	0	0%	-306	0%	0	0%
Ränteutgifter, skattefria	-511	0%	0	0%	0	0%
Räntekostnader, fastighetslån	159 759	14%	157 211	13%	125 000	11%
Avgår räntebidrag	-47 586	-4%	-41 792	-4%	-42 000	-4%
Räntekostnader, övriga	80	0%	0	0%	0	0%
Expeditionskostnader	206	0%	206	0%	0	0%
Övriga finansiella kostnader	656	0%	410	0%	0	0%
<i>Summa finansiella intäkter & kostnader</i>			<i>-54 450</i>		<i>-74 214</i>	<i>-74 000</i>
Vinst avyttring värdepapper	0		-3 502	0%	0	
<i>Summa extraordinära intäkter & kostnader</i>			<i>0</i>		<i>-3 502</i>	<i>0</i>
Skatter	46 198	4%	38 121	3%	55 000	5%
Summa kostnader	1 180 238	100%	1 012 697	100%	1 060 500	
Redovisat resultat	-205 752		41 457		56 500	

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Balansräkning

Tillgångar

Omsättningstillgångar	1995	Andel	1996	Andel	Anmärkning (avs 1996)
Kassa	1 685	0%	0	0%	
Avräkning Pundet Ab	87 150	15%	112 023	13%	
Aktier & andelar	29 900	5%	35 460	4%	Stadshypotek och Investor
Obligationer & andra värdepapper	277 725	48%	533 293	61%	Räntefond samt nollkupongare
Hysesavräkning med Pundet Ab	93 880	16%	110 808	13%	
Annan fordran på medlem	0	0%	12 840	1%	Säkerhetsdörrar betalas under 2 år
Upplupna ränteintäkter	40 446	7%	69 405	8%	Ännu ej utbetalda ränteintäkter
Övriga interimfordringar	48 862	8%	6 221	1%	Telia Kabel-TV
Övr kortfristiga fordringar	0	0%	500	0%	Insats SBC
Summa omsättningstillgångar	579 648	100%	880 550	100%	

Anläggningstillgångar	1995	1996	Anmärkning (avs 1996)
Inventarier	5 235	5 235	
Värdeminskning, inventarier	-3 141	-4 188	
Fastighetens anskaffningsvärde	1 512 847	1 512 847	
Byggnader	325 752	364 857	Takvärme, fjärrvärme, säk-dörrar
Värdeminskning, byggnad	-240 806	-269 055	
Maskinell utrustning i byggnaden	11 598	11 598	Lilla tvättmaskinen
Värdeminskning, maskinell utrustning	-3 480	-4 640	
Summa anläggningstillgångar	1 608 005	1 616 654	
Summa tillgångar	2 187 653	2 497 204	

Skulder och eget kapital

Kortfristiga skulder	1995	Andel	1996	Andel	Anmärkning (avs 1996)
Avräkning expeditonsavgifter	600	0%	600	0%	
Avräkning påminnelseavgifter	135	0%	135	0%	
Leverantörsskulder	101 791	33%	96 248	36%	Ex fjärrvärme
Skatteskulder	69 224	22%	12 869	5%	
Arbetsgivaravgifter	853	0%	826	0%	
Upplupna räntor	19 668	6%	19 105	7%	
Upplupna driftkostnader	3 600	1%	18 646	7%	
Förskottsbetalda hyror & avgifter	113 019	36%	118 771	44%	
Personalens preliminärskatt	908	0%	875	0%	
Summa kortfristiga skulder	309 798	100%	268 075	100%	

Långfristiga skulder

	1995	1996	Anmärkning (avs 1996)
Fastighetslån	1 452 569	1 410 792	Specifikation nedan!
Amorteringar	-41 777	-40 787	
Summa långfristiga skulder	1 410 792	1 370 005	

Eget kapital

	1995	1996
Insatser	288 011	293 011
Kapitaltillskott	356 644	490 892
Fond för yttre underhåll	14 350	19 585
Reservfond	13 810	13 810
Årets resultat	-205 752	41 456
Summa eget kapital	467 063	858 754

Summa skulder och eget kapital	2 187 652	2 496 834
---------------------------------------	------------------	------------------

Föreningens lån per 1996-12-31	Skuld	Ränta	Rantan justeras
Stadshypotek	200 800	11,40%	970430
Stadshypotek	343 454	12,25%	991201
Stadshypotek	27 288	8,35%	981201
Stadshypotek	39 160	8,70%	990130
Stadshypotek	518 880	11,15%	970430
Stadshypotek	174 800	10,70%	970901
SBAB	65 623	11,75%	20000705
1 370 005	11,31%	(snittränta)	

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 1996

Undertecknad, av årsstämma vald revisor, har granskat föreningens räkenskaper samt styrelsens förvaltning och årsredovisning.

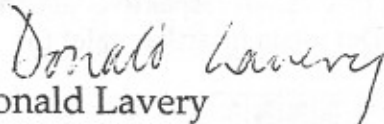
Då min granskning inte givit anledning att lämna anmärkning, får jag tillstyrka

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att årets överskott om 41.456:20 kr. balanseras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 1996.

Stockholm, den 9 mars 1997


Donald Lavery
revisor