

Brf Muttern 16
(702001-4754)

Årsredovisning 1998

Förvaltningsberättelse

Styrelsen fick följande sammansättning vid senaste ordinarie föreningsstämma:

Henrik Grönvall, ordförande
Åsa Fohlin, vice ordförande
Ragnhild Holmberg, sekreterare
Anders Altzar, ledamot
Christina Blad Lihagen, ledamot
Thomas Ericson, suppleant

Under året har dock Anders Altzar och Christina Blad Lihagen flyttat från Stockholm varför de 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 21 april 1998. Styrelsen har under året hållit 10 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 13.500 och lön till anställd personal med SEK 36.826.

Bland de åtgärder styrelsen under året genomfört kan nämnas;

- Gamla kolkällaren har rustats upp och hyrs nu ut som lager åt Italienska Matboden.
- Samtliga fönster i trapphusen har tätats för att minska värmeförlusterna, liksom portar/dörrar.
- Rörelsedetektorer för belysning har installerats på några ställen för att minska elförbrukningen.
- Lån med höga räntor har under året förtidsomsatts till lägre räntor ("refinansiering") (se balansräkningen).
- Ny, mer energieffektiv, tvättmaskin har köpts in.
- Cykelställ har köpts in till stora gården.
- Källaren har av säkerhetsskäl försetts med nödutgångsskyltar och efterlysande tejp vid golvet.
- Beslut om att installera säkerhetsdörrar till vindarna och cykelrummen. Installation sker under början av 1999. Installationen mot vinden leder naturligtvis även till minskade värmeförluster mot taket.
- Beslut om att under 1999 byta elleverantör från Stockholm Energi till Svenska Statoil vilket kommer att medföra lägre kostnader.
- Beslut om att från 1 januari 1999 byta kameral förvaltare från Ecuro Storstaden Förvaltning AB (f d Pundet AB) till Birgitta Tärnström (enskild firma). Birgitta har tidigare skött vår bokföring under många år. Också detta görs för att hålla kostnaderna nere.
- Nuvarande Kabel-TV-avtal har prövats. Styrelsen beslutade att INTE göra några förändringar ännu med tanke på den snabba teknikutvecklingen vad gäller bl a TV, telefon och Internet.
- Styrelsen har även sett över konsekvenserna av sekelskiftet för vår förening. Vi har fått garantier (eller det närmaste man kan få) från leverantörer av el, vatten och värme att allt ska fungera. Inom huset har

RH af
10/10

Brf Muttern 16
(702001-4754)

vi inte mycket teknik som kan påverkas av årsskiftet. Styrelsen har prioriterat leveranser av el, vatten och värme. Skulle t ex tvättmaskiner sluta att fungera på grund av ett sekelskifte är det sådant vi får acceptera.

För övrigt har det under året inträffat två större vattenskador som har orsakat en hel del arbete och kostnader. Skadorna beror dock INTE på stammarnas ålder eller kvalitet utan har helt andra orsaker. Vi har dock fått viss ersättning från försäkringsbolaget.

Vad gäller Föreningens ekonomi kan konstateras att det redovisade resultatet för 1998 blev ett överskott, dock betydligt större än beräknat eftersom de planerade säkerhetsdörrarna inte levererades förrän i början av 1999. Styrelsen räknar med att den ekonomiska ställningen kommer att bli starkare under de närmaste åren.

Under året har räntebidrag upphört att betalas ut. Två orsaker finns till detta; dels att den bidragsgrundande räntekostnaden är lägre än den garanterade ränta, dels att två ärenden ger räntebidrag under SEK 1.000 per gång. Länsbostadsnämnden betalar inte ut räntebidrag om bidragen är under SEK 1.000 per utbetalningstillfälle. Förlusten av räntebidrag bedöms inte ge några större effekter på resultatet. 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 2000 och 2001, därefter lägre ökningstakt. Föreningens ekonomiska ställning vid 1998 års utgång framgår för övrigt av efterföljande resultat- och balansräkning.

Händelser efter årets utgång:

- En lägenhet har drabbats av vattenskada som kommer att belasta Föreningens resultat för 1999. Styrelsen har beslutat att genomföra stambytet redan nu i denna lägenhet för att minska kommande kostnader.

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). Avskrivning av maskinell utrustning har skett med 10% av anskaffningsvärdet (SEK 11.598) på Cylindamaskinen, och med 20% av anskaffningsvärdet (SEK 33.204) på WE65MP/LE. Till fonden för yttre underhåll har gjorts en avsättning med SEK 6.141, dvs 0,1% av byggnadens taxeringsvärde (enligt stadgarna).

Taxeringsvärdet för Föreningens fastighet var vid årets slut SEK 8.677.000, varav byggnadens värde utgjorde SEK 6.141.000. Pantbrev är uttagna för SEK 1.789.000. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Försäkringsaktiebolaget Skandia.

Styrelsen föreslår att årets överskott om SEK 212.114,11 avsätts till dispositionsfonden.

Stockholm torsdagen den 25 februari 1999



Henrik Grönvall
Ordförande



Åsa Fohlin
Vice ordförande



Ragnhild Holmberg
Sekreterare



Thomas Ericsson
Suppleant

Revisionsberättelse avgiven den 22 april 1999



Brf Muttern 16
(702001-4754)

RESULTATRÄKNING

Intäkter	1997	Andel	1998	Andel	Budget 1999	Andel	Anmärkning (avs 1998/1999)
Hysesintäkter, bostäder	145 330	13%	148 831	13%	152 000	12%	Enligt hyresförhandlingar
Hysesintäkter, lokaler	152 464	14%	157 536	13%	158 000	13%	Följer KPI oktober innan
Kabel-TV-avgifter	3 195	0%	3 240	0%	3 000	0%	Från hyresgäster
Kompensation för fastighetsskatt	5 061	0%	3 868	0%	6 000	0%	Från lokalhyresgäster
Hysesbortfall, vakanser	0		0		0	0%	
Summa hyesintäkter	306 050		313 475		319 000		
Årsavgifter bostadsrätter	805 790	72%	862 196	73%	905 000	74%	
<i>Summa årsavgifter</i>	<i>805 790</i>		<i>862 196</i>		<i>905 000</i>		
Återbäring allframtidsförsäkring	2 800	0%	7 000	1%	3 500	0%	Extra återbäring 1998
Övriga intäkter	0	0%	750	0%	0	0%	
<i>Summa övriga intäkter</i>	<i>2 800</i>		<i>7 750</i>		<i>3 500</i>		
Summa intäkter	1 114 640	100%	1 183 421	100%	1 227 500	100%	
Kostnader							
Löner städning	34 106	3%	36 826	4%	37 000	4%	
Arbetsgivaravgifter	11 903	1%	13 719	1%	18 000	2%	
Försäkringsavgifter AMF	1 950	0%	1 331	0%	2 500	0%	Avser anställd personal
<i>Summa personalkostnader</i>	<i>47 959</i>	<i>4%</i>	<i>51 876</i>	<i>5%</i>	<i>57 500</i>	<i>6%</i>	
Förbrukningsinventarier	6 055	0%	633	0%	1 000	0%	
Förbrukningsmaterial	1 410	0%	1 162	0%	2 000	0%	
Kontorsmaterial, trycksaker	437	0%	196	0%	1 000	0%	
<i>Summa förbrukning o kontorsmatr</i>	<i>7 902</i>		<i>1 991</i>		<i>4 000</i>		
Ritning, kopiering	3 415	0%	1 353	0%	2 000	0%	
Förvaltningsarvode	34 920	3%	46 876	5%	47 000	5%	
Förvaltningsarvode, övrigt	4 875	0%	4 313	0%	0	0%	
Serviceavgift till branschorganisation	9 452	1%	9 543	1%	12 000	1%	Fastighetsägarna, SBC och FF
Övriga kostn främmande tjänster	760	0%	5 156	1%	0	0%	Bl a Hyresgästföreningen
<i>Summa förvaltningsarvoden mm</i>	<i>53 422</i>		<i>67 241</i>		<i>61 000</i>		
Telefon och porto	169	0%	1 346	0%	1 000	0%	
	<i>169</i>	<i>0%</i>	<i>1 346</i>	<i>0%</i>	<i>1 000</i>	<i>0%</i>	
Styrelsearvoden	12 000	1%	12 000	1%	16 000	2%	Enligt stämmobeslut
Revisionsarvoden	1 500	0%	1 500	0%	1 800	0%	Enligt stämmobeslut
Sammanträdeskostnader	636	0%	686	0%	700	0%	Hyra Malmgården för årsmöte
<i>Summa styrelsearvoden mm</i>	<i>14 136</i>		<i>14 186</i>		<i>18 500</i>		
Diverse övriga kostnader	5 316	0%	11 740	1%	10 000	1%	
<i>Summa övriga kostnader</i>	<i>5 316</i>	<i>0%</i>	<i>11 740</i>	<i>1%</i>	<i>10 000</i>	<i>1%</i>	
Uppvärmning	250 384	23%	261 507	27%	250 000	25%	Inkl värmning av varmvatten
El	38 495	4%	49 075	5%	38 000	4%	
Vatten och avlopp	67 908	6%	54 321	6%	65 000	6%	Förbrukning av varmt/kallt vatten
Renhållning	19 202	2%	20 469	2%	20 000	2%	Sopor SKAFAB samt grovsopor
Serviceavtal	4 759	0%	3 070	0%	10 000	1%	Otis Hiss, SAQ, Riksbyggen
Trädgårdsunderhåll	886	0%	1 137	0%	1 000	0%	
Sotning	0	0%	0	0%	0	0%	
OVK-besiktning	7 169	1%	438	0%	0	0%	
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>388 803</i>	<i>36%</i>	<i>390 017</i>	<i>40%</i>	<i>384 000</i>	<i>38%</i>	
Löpande underhåll, lägenhet	2 700	0%	45 419	5%	0	0%	
Löpande underhåll, lokaler	0	0%	0	0%	0	0%	
Löpande underhåll, fastigheten	83 336	8%	46 518	5%	55 000	5%	
Löpande underhåll, värme & vent	313	0%	10 756	1%	0	0%	
Löpande underhåll, tvättstugeutrustn	12 316	1%	4 280	0%	0	0%	
Löpande underhåll, hissar mm	750	0%	1 829	0%	0	0%	

ZH af
JK

Brf Muttern 16
(702001-4754)

<i>Summa löpande underhåll</i>	99 415	9%	108 802	11%	55 000	5%
Periodiskt underhåll, lägenhet	20 913	2%	7 900	1%	0	0%
Periodiskt underhåll, lokaler	12 687	1%	12 288	1%	0	0%
Periodiskt underhåll, fastigheten	107 013	10%	0	0%	65 000	6%
Periodiskt underhåll, tvättstuga	0		0		0	0%
Periodiskt underhåll, hissar	19 800	0%	0	0%	0	0%
<i>Summa periodiskt underhåll</i>	160 413	15%	20 188	2%	65 000	6%
Avgår erhållna försäkringsersättningar	0	0%	-22 682	-2%	0	0%
<i>Summa försäkringsersättningar mm</i>	0	0%	-22 682	-2%	0	0%
Fastighetsförsäkring	17 976	2%	19 166	2%	20 000	2% Skandia
Skadedjursförsäkring	3 218	0%	3 314	0%	4 000	0% Anticimex
Löpande kostnader kabel-TV	28 330	3%	28 330	3%	30 000	3% Telia Kabel-TV
Fastighetsskatt	141 489	13%	126 005	13%	126 000	13% 1% på lokaler, 1,5% på bostäder
Skattereduktion	-11 886	-1%	-31 335	-3%	0	0%
<i>Summa övr fastighetsskostn & -skatt</i>	179 127	16%	145 480	15%	180 000	18%
Avskrivningar inventarier	1 047	0%	0	0%	0	0%
Avskrivningar byggnad	20 280	2%	20 280	2%	28 000	3% Fjärrvärme och säkerhetsdörrar
Avskrivning maskinell utrustning	1 160	0%	7 800	1%	8 000	1% Cylinda 15000 och WE65MP/LE
<i>Summa avskrivningar</i>	22 487	2%	28 080	3%	36 000	4%
Avsättning fond yttre underhåll	6 124	1%	6 141	1%	6 000	1% Minst 0,1% byggnadens taxvärde
<i>Summa avsättning till underh-fonder</i>	6 124	1%	6 141	1%	6 000	1%
Utdelning på aktier & andelar	-3 017	0%	-3 053	0%	-3 000	0% Från Investor B och Spektra
Ränteutgifter	-6 000	-1%	-2 622	0%	-5 000	0% Från avräkningskontot
Ränteutgifter på hyresfordran	-119	0%	-416	0%	0	0%
Ränteutgifter, skattefria	-495	0%	0	0%	0	0%
<i>Summa finansiella intäkter</i>	-9 631		-6 090		-8 000	
Räntekostnader, fastighetslån	127 618	12%	128 390	13%	84 000	8% Se separat lånespecifikation
Avgår räntebidrag	-35 727	-3%	-16 588	-2%	0	0% Räntebidrag upphör slutet av -98
Räntekostnader, övriga	101	0%	0	0%	0	0%
Expeditionskostnader	541	0%	670	0%	0	0%
Övriga finansiella kostnader	341	0%	0	0%	0	0%
<i>Summa finansiella kostnader</i>	92 874	9%	112 472	12%	84 000	8%
Vinst avyttring värdepapper	-42 600	-4%	-2 765	0%	0	0% 1998: Sålida inköpsrätter i SAAB.
<i>Summa extraordinära intäkter & kostnader</i>	-42 600	-4%	-2 765	0%	0	0%
Skatter	61 311	6%	43 287	4%	51 000	5%
Summa kostnader	1 087 227	100%	971 307	100%	1 005 000	100%
Redovisat resultat	27 413		212 114		222 500	

Genomsnittlig avgift/kvm bostadsrätt	385 kr	412 kr	432 kr	2094 kvm bostadsrätt
Driftkostnad/kvm totalt	329 kr	332 kr	312 kr	
(Driftkostnad = Personalkostnader + förvaltningskostnader + övriga kostnader + driftkostnader + löpande underhåll + övriga fastighetskostnader o fastighetsskatt + finansnetto)				

ZH
Tander

Brf Muttern 16
(702001-4754)

BALANSRÄKNING

Tillgångar

Omsättningstillgångar	1997	Andel	1998	Andel	Anmärkning (avs 1998)
Avräkning	61 750	7%	410 053	36%	
Aktier & andelar	94 217	10%	100 034	9%	Investor B och NB Spektra (anskaffningsvärde)
Obligationer & andra värdepapper	606 000	65%	606 000	54%	NB Likviditetsinvest (anskaffningsvärde)
Hyses- och avgiftsfordringar	0	0%	36	0%	
Hysesavräkning	152 591	16%	2 520	0%	
Annan fordran på medlem	6 420	1%	0	0%	Avsåg säkerhetsdörrar
Upplupna ränteintäkter	0	0%	0	0%	
Övriga interimsfordringar	11 713	1%	12 387	1%	Telia Kabel-TV (7107) och årsavgift SBC (5280)
Övr kortfristiga fordringar	500	0%	500	0%	Insats SBC
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>933 191</i>	<i>100%</i>	<i>1 131 531</i>	<i>100%</i>	

Anläggningstillgångar	1997	1998	Anmärkning (avs 1998)
Inventarier	5 235	0	
Värdeminskning, inventarier	-5 235	0	
Fastighetens anskaffningsvärde	1 512 847	1 512 847	Varav 385.000 utgör köpeskillning 1915
Byggnader	364 857	364 857	Takvärme, fjärrvärme och säkerhetsdörrar
Värdeminskning, byggnad	-289 335	-309 615	
Maskinell utrustning i byggnaden	11 598	44 802	Cylinda 15000 samt WE66MP/LE
Värdeminskning, maskinell utrustning	-5 800	-13 600	
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>1 594 167</i>	<i>1 599 291</i>	

Summa tillgångar **2 527 358** **2 730 822**

Skulder och eget kapital

Kortfristiga skulder	1997	Andel	1998	Andel	Anmärkning (avs 1998)
Avräkning expeditionsavgifter	510	0%	0	0%	
Avräkning påminnelseavgifter	135	0%	0	0%	
Leverantörsskulder	80 698	26%	94 159	27%	
Skatteskulder	54 762	18%	14 635	4%	
Arbetsgivaravgifter	720	0%	0	0%	
Upplupna räntor	12 318	4%	8 095	2%	
Förskottbetalda hyror & avgifter	152 636	49%	198 102	57%	
Övriga interimsskulder	4 139	0%	33 666	0%	
Personalens preliminärskatt	1 653	1%	0	0%	
Skuld till hyresgäster	1 500	0%	0	0%	
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>309 071</i>	<i>100%</i>	<i>348 657</i>	<i>100%</i>	

Långfristiga skulder	1997	1998	Anmärkning (avs 1998)
Fastighetslån	1 370 005	1 325 626	
Amorteringar	-44 379	-54 377	
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>1 325 626</i>	<i>1 271 249</i>	Se separat lånespecifikation på nästa sida

Eget kapital	1997	1998	Anmärkning (avs 1998)
Insatser	293 381	293 381	
Kapitaltillskott	490 892	490 892	
Fond för yttre underhåll	25 709	31 850	
Reservfond	13 810	13 810	
Dispositionsfond	41 456	68 869	
Årets resultat	27 412	212 114	Tidigare års sparade resultat
<i>Summa eget kapital</i>	<i>892 661</i>	<i>1 110 916</i>	

Summa skulder och eget kapital **2 527 358** **2 730 822**

Omsättningstillgångar./korta skulder	624 120	782 874	(dvs faktisk "kassa")
Soliditet (konsolideringsgrad)	35%	41%	(Eget kapital/Summa skulder o eget kapital)
Taxeringsvärde	8 656 000	8 677 000	
Andel lån av taxeringsvärde	15%	15%	

ZH af
TC Hb

Brf Muttern 16 (702001-4754)

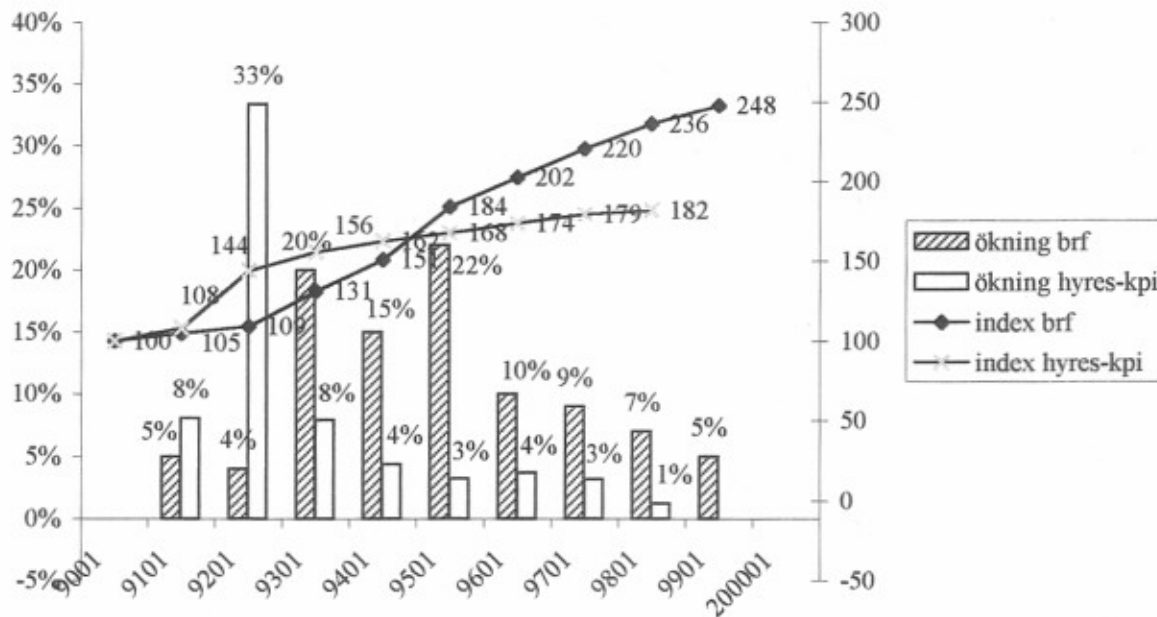
Långivare	981230	Skuld	Ränta	Andel av skuld	Räntejustering	Amortering/år	Ränta/år	Andel av räntor	Återstående löptid i år
Stadshypotek		192 147	6,15%	15%	2003-03-30	8 008	11 817	14%	4,3
Stadshypotek		188 846	5,78%	15%	2005-04-30	7 708	10 915	13%	6,3
Stadshypotek		192 147	6,45%	15%	2006-03-30	8 008	12 393	15%	7,3
Stadshypotek		242 332	6,35%	19%	2000-04-30	10 312	15 388	18%	1,3
Stadshypotek		160 740	6,65%	13%	2001-09-01	6 768	10 689	13%	2,7
Stadshypotek		235 000	7,30%	18%	2002-04-30	10 000	17 155	20%	3,3
SBAB		60 037	11,75%	5%	2000-07-05	2 960	7 054	8%	1,5
		1 271 249	6,72%			53 764	85 412		3,8

(genomsnittlig återstående löptid)

Lånens årsfördelning (=riskfördelning)

1999	0%	0 kr
2000	24%	302 369 kr
2001	13%	160 740 kr
2002	18%	235 000 kr
2003	15%	192 147 kr
2004	0%	0 kr
2005	15%	188 846 kr
2006	15%	192 147 kr
	100%	1 271 249 kr

Avgiftshöjningar sedan 1990



*ZH af
K. H.*

Revisionsberättelse för verksamhetsåret 1998

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

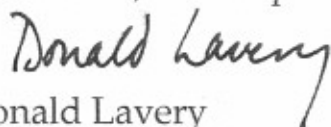
Då min granskning inte givit anledning att lämna anmärkning, får jag tillstyrka

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att årets överskott om 212.114,11 kr. balanseras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 1998.

Stockholm, den 1 april 1999



Donald Lavery
revisor