

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muttern 16 i Stockholm (702001-4754) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01—2007-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2007

Föreningens verksamhet

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Muttern 16, Högalidsgatan 40 A-D. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes 1913 och förvärvades 1915. Bostadsrättsföreningen registrerades 1915.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Underhållsplan

Styrelsen har, med utgångspunkt i husets status, nogsamt arbetat fram en underhållsplan/investeringsplan. Se vidare sid 4 och föreningens hemsida www.brfmuttern16.se.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits. Styrelsen har beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>	
51	lägenheter (bostadsrätt)	2 162	varav 1 RoK 33 st, 2 RoK 14 st, 3 RoK 1 st, 4 RoK 3 st
4	lägenheter (hyresrätt)	149	varav 1 Rok 3 st, 2 RoK 1 st
4	lokaler (hyresrätt)	163	

Enligt taxeringsbeskedet är totalytan 2 474 m², varav 2 311 m² utgör lägenhetsyta och 163 m² utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 36 552 Kkr varav byggnadsvärdet är 16 967 Kkr.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2007-04-26. På stämman deltog 19 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Styrelse

Maria Magnusson
Elisaber Nyléus
Amanda Martinez
Agneta Axelsson

ordförande
vice ordförande
sekreterare
ledamot

Kent Josefsson
Andreas Hellsten
Anders Persson

ledamot
suppleant
suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Agneta Axelsson, Kent Josefsson, Maria Magnusson, Amanda Martinez och Elisabet Nyléus, två i förening.

Revisor

Revisorer har varit Monica Berglund med Donald Lavery som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Donald Lavery sammankallande och Katja Forsberg.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Den tekniska förvaltningen har skötts av H2M och trappstädningen av Rahms.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning kkr	1 968	1 819	1 815	1 687	1 616
Rörelseresultat kkr	18	201	- 40	218	363
Resultat efter finansiella poster kkr	-240	7	-236	- 138	- 81
Balansomslutning kkr	10 285	10 057	9 999	9 759	9 205
Avgiftsbortfall %	0,6	0,4	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostadsrätter, kr per kvm	609	609	588	539	509
Fond för yttre underhåll, kkr	11	0	0	0	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	160	166	156	149	137

Väsentliga händelser under året

Ombyggnad och underhåll

Antalet balkonger har väsentligt utökats (20 st balkonger/terrassdörrar) och i sin helhet finansierats av resp. bostadsrättsinnehavare.

Två personer i grannfastigheten har till Länsstyrelsen i Stockholms län överklagat vårt bygglovsbeslut gällande bygglov för balkonger/terrassdörrar på våra gårdsfasader.

Föreningen har omgående agerat och via vårt juridiska ombud bestridit de klagandes yrkanden om ändring av stadsbyggnadsnämndens bygglovsbeslut.

Rättsprocessen fortlöper i särskild ordning och kan ta lång tid och bör inte få några som helst konsekvenser för oss.

Vi vill i sammanhanget betona att både Föreningen och Stadsbyggnadsnämnden har följt alla lagar och bestämmelser kring bygglovet.

Efter vattenskada fick plattorna läggas om på gården. Gårdsmuren har renoverats.

Trapphus och entréer har målats om och nya belysningsarmaturer installerats.

Källargångarna har fräschats upp.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts, tyvärr med icke godkänt resultat. Åtgärder måste vidtas inom 6 månader från det att kontrollen utfördes.

Modernisering av fjärrvärmecentral har genomförts i slutet av året. Reglerutrustning, expansionskärl och värmeväxlare har bytts ut liksom termostatventiler på radiatorerna i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Detta för att reducera kostnader för varmvatten och värme.

Aktiviteter

Styrelsen har haft ambitionen att förbättra informationsutbytet med medlemmarna och har som en första åtgärd utgett två nyhetsbrev till samtliga medlemmar under andra halvåret. En medlemsenkät har genomförts i syfte att ge styrelsen vägledning om prioriterade frågor.

Avgifter och hyror

Enligt styrelsens beslut har avgifterna varit oförändrade jämfört med 2006.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Renovering av hyreslägenhet kommer att utföras under 2008.

Efter besiktning av de gamla balkongerna mot Högalidsgatan, kommer renovering av balkonggolv och räcken att genomföras kommande år.

Ekonomi

Under 2007 har föreningen haft stora kostnader för underhåll enligt ovan. Styrelsen är helt medveten om situationen och har full kontroll över kostnadsutvecklingen och husets tekniska kondition.

Budgeten för 2008 visar ett underskott på 279 Kkr, efter det att vi tvingas höja avgifterna med 10 % från 1 januari 2008.

Styrelsen kan inte omedelbart eliminera den ansamlade förlusten genom radikala avgiftshöjningar eller besparingar på kostnadssidan. Detta skulle innebära att nuvarande bostadsrättsinnehavare skulle få helt oacceptabla avgifter. Detta skulle strida mot lagstiftningen på området (stadgar, bostadsrättslag och lagen om ekonomiska föreningar).

Vidare är det styrelsens ambition att successivt bygga upp en underhållsfond för kommande periodiskt underhåll.

Vi har redan, med utgångspunkt i husets status, nogsamt arbetat fram en underhållsplan/investeringsplan för de närmaste åren.



Nästa steg är att göra en översyn över samtliga kostnader. Kan vi göra det billigare? Finns det alternativ som kostar mindre för Föreningen? Styrelsen är av den bestämda uppfattningen, att det är kostnadssidan som måste angripas, då vi måste göra allt för att hålla avgifterna på en rimlig nivå i framtiden.

Två positiva faktorer:

Det finns sparpotentialer.

Vi kan låna pengar i bank (det höga taxeringsvärdet på fastigheten och förhållandevis låg belåning garanterar detta). Ökad upplåning betyder å andra sidan ökade räntekostnader.

Arbetet i styrelsen är som sagt redan i full gång med att ta fram olika besparingsåtgärder både på kort och lång sikt.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till (kr):

Balanserat resultat	- 2 208 910
Årets resultat	- 243 724

	- 2 452 634

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande ur yttre underhållsfond	- 28 025
Överföring till yttre underhållsfond enligt stadgar	16 967
Extra avsättning för underhåll balkonger (inbetalt av balkonginnehavare)	81 000
Balanserat resultat	- 2 522 576
	- 2 452 634

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

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Resultaträkning		07-01 - 07-12	06-01 - 06-12
Nettoomsättning	Not 1	1 967 607	1 819 265
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-1 444 723	-1 253 586
Planerat underhåll		-48 594	-4 000
Fastighetsskatt		-124 720	-145 770
Avskrivningar		-331 921	-215 239
Summa fastighetskostnader		<u>-1 949 958</u>	<u>-1 618 595</u>
Rörelseresultat		17 649	200 670
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	30 968	3 631
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-288 465	-197 449
Summa finansiella poster		<u>-257 497</u>	<u>-193 818</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-239 848	6 852
Inkomstskatt		-3 876	-176 537
Årets resultat		-243 724	-169 685

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Balansräkning

2007-12-31

2006-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och Mark	Not 5	9 356 329	8 332 487
Inventarier	Not 6	86 701	97 538
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7	250 769	37 695
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>9 693 799</u>	<u>8 467 720</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

9 694 299 8 468 220

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	Not 9	214 944	113 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	82 436	38 782
Avräkningskonto HSB Stockholm		292 499	0
Summa kortfristiga fordringar		<u>589 879</u>	<u>152 027</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	547	600 000
---------------------------------	--------	-----	---------

Kassa och bank

Bank		202	836 281
Summa kassa och bank		<u>202</u>	<u>836 281</u>

Summa omsättningstillgångar

590 628 1 588 307

Summa tillgångar

10 284 927 10 056 527

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Balansräkning

2007-12-31

2006-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser	303 180	303 180
Upplåtelseavgifter	4 013 430	4 013 430
Fond för yttre underhåll	11 058	0
Summa Bundet eget kapital	4 327 668	4 316 610

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 208 910	-2 028 167
Årets resultat	-243 724	-169 685
Summa fritt eget kapital	-2 452 634	-2 197 852

Summa eget kapital

1 875 034 **2 118 758**

Skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 462 500	7 000 000
Leverantörsskulder		394 861	72 498
Skatteskulder		0	151 669
Övriga skulder	Not 14	0	551 024
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	552 532	162 578
Summa skulder		8 409 893	7 937 769

Summa eget kapital och skulder

10 284 927 **10 056 527**

Poster inom linjen

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	8 462 500	8 103 000
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	8 462 500	8 103 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Kassaflödesanalys	2007-12-31	2006-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-239 848	6 852
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	331 921	215 239
Inkomstskatt	-3 876	-176 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	88 197	45 554
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-145 353	-40 309
Ökning (+) / Minskning (-) av kortfristiga skulder	9 624	507 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47 532	512 410
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-1 558 000	-21 486
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-108 375
Investeringar (-) / försäljningar (+) av finansiella anläggningstillgångar	599 453	400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-958 547	270 139
Finansieringsverksamheten		
Ökning(+) / Minskning (-) av långfristiga skulder	462 500	-280 258
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	462 500	-280 258
Årets kassaflöde	-543 579	502 291
Likvida medel vid årets början	836 281	333 989
Likvida medel vid årets slut	292 701	836 281

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 67-årig rak plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 10 - 50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserat på inventariernas livslängd

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal. Detta värde tas upp i respektive medlems deklARATION.

Föreningen har ingen anställd personal.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsen

Arvode förtroendevalda	45 000	78 250
Sociala kostnader	11 957	25 371
Övrigt	2 317	250
Summa	<u>59 274</u>	<u>103 871</u>

Revisorer

Föreningsvald	1 250	5 000
---------------	-------	-------

Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader	60 524	108 871
--	--------	---------

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 316 496	1 316 490
Hyror	455 114	420 354
Övriga intäkter*	205 997	89 400
Brutto	<u>1 977 607</u>	<u>1 826 244</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-10 000</u>	<u>-6 979</u>
Nettoomsättning	<u>1 967 607</u>	<u>1 819 265</u>
*Varav 81 000 kr avser extrainbetalning för balkongombyggnad avseende avsättning till underhållsfond för balkongunderhåll.		
Not 2 Drift		
Personalkostnader	60 524	108 871
Fastighetsskötsel och städ	110 150	76 005
Reparationer	299 884	171 725
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	56 661	43 822
Uppvärmning	395 664	409 718
Vatten	52 692	27 017
Sophämtning	70 233	69 469
Fastighetsförsäkring	39 045	33 104
Kabel-TV	57 852	55 100
Övriga avgifter	250	0
Förvaltningsarvoden	86 392	84 954
Övrig drift	215 376	173 801
Summa drift	<u>1 444 723</u>	<u>1 253 586</u>
Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Allkonto	3 619	0
Övriga ränteintäkter	27 349	3 631
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>30 968</u>	<u>3 631</u>
Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader till kreditinstitut	288 134	195 135
Räntekostnader övriga	331	2 314
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>288 465</u>	<u>197 449</u>

Not 5 Byggnader och Mark

Byggnader

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	200 200	3 003	1,50%	-15 015	185 185
Förbättringar *	1 068 841	32 065	3,00%	-32 065	1 036 776
Butiksdörrar	134 429	4 476	3,33%	-13 438	120 991
Stambyte 2001-2002	7 352 415	147 048	2,00%	-734 272	6 618 143
Trapphus	1 344 926	134 492	10,00%	-134 492	1 210 434
	10 100 811	321 084		-929 282	9 171 529

* Då det ej fanns något anläggningsregister och det var svårt att rekonstruera detta, har de ackumulerade avskrivningarna för förbättringarna avräknats mot anskaffningsvärdet och ny avskrivningsplan gjorts.

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Mark	184 800				184 800
	184 800				184 800

Taxeringsvärde

	2007-12-31	2006-12-31
Byggnader	16 967 000	11 058 000
Mark	19 585 000	16 419 000
	36 552 000	27 477 000

Not 6 Inventarier

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Maskiner	108 375	10 837	10,0%	-21 674	86 701
Övriga inventarier	44 802			-44 802	0
	153 177	10 837		-66 476	86 701

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott

Trapphus/balkonger	0	37 695
Fjärrvärmecentral	250 769	0
Summa pågående nyanläggningar och förskott	250 769	37 695

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i SCB	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	500	500

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	26 003	113 245
Skattefordringar	188 941	0
Summa övriga fordringar	214 944	113 245

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter	2007-12-31	2006-12-31			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Ekonomiförvaltning	16 287				
Kabel TV	15 187				
Bredband	26 063				
Serviceavtal	7 895				
Snörenhållning	3 125				
Fastighetsförsäkring	13 879				
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>82 436</u>				
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Nordea likviditetsinvest	547	600 000			
Summa kortfristiga placeringar	<u>547</u>	<u>600 000</u>			
Not 12 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans					
2007-01-01	303 180	4 013 430	-2 028 167	-169 685	
Disposition enl. stämmobeslut			-180 743	169 685	
Årets resultat				-243 724	
Utgående balans					
2007-12-31	303 180	4 013 430	-2 208 910	-243 724	
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut			Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek			4,36%	rörligt	7 462 500
Summa skulder till kreditinstitut					<u>7 462 500</u>
Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen 0 kr per år de kommande fem åren.					
Not 14 Övriga skulder					
Balkonger				0	551 024
Summa övriga skulder				<u>0</u>	<u>551 024</u>

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter

2007-12-31

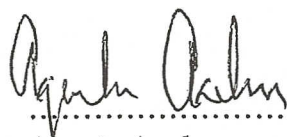
2006-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

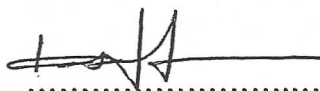
Förskottsbetalda avgifter och hyror	140 947
Ränta fastighetslån	23 153
El	4 268
Fjärrvärme	47 589
Styrelsearvoden	45 000
Arbetsgivaravgift styrelsearvoden	12 923
Vatten	2 546
Renovering trapphus	276 106
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>552 532</u>

Stockholm 29/2

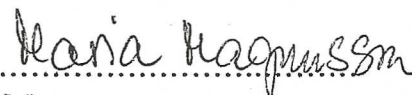
2008



Agneta Axelsson



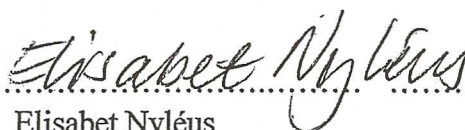
Kent Josefsson



Maria Magnusson



Amanda Martinez




Elisabet Nyléus

Vår revisionsberättelse har 2008-04-10 avgivits beträffande denna årsredovisning

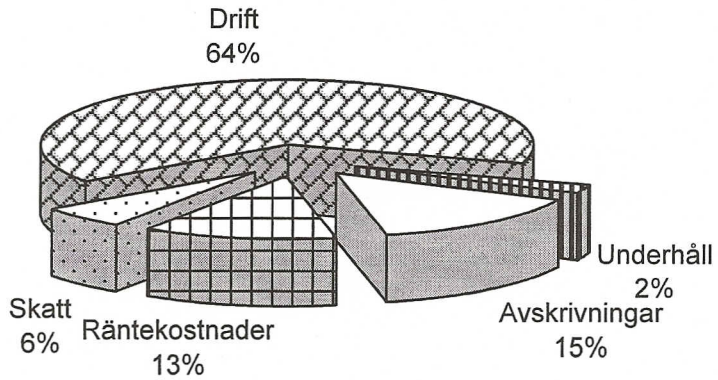


Av föreningen vald revisor
Monica Berglund

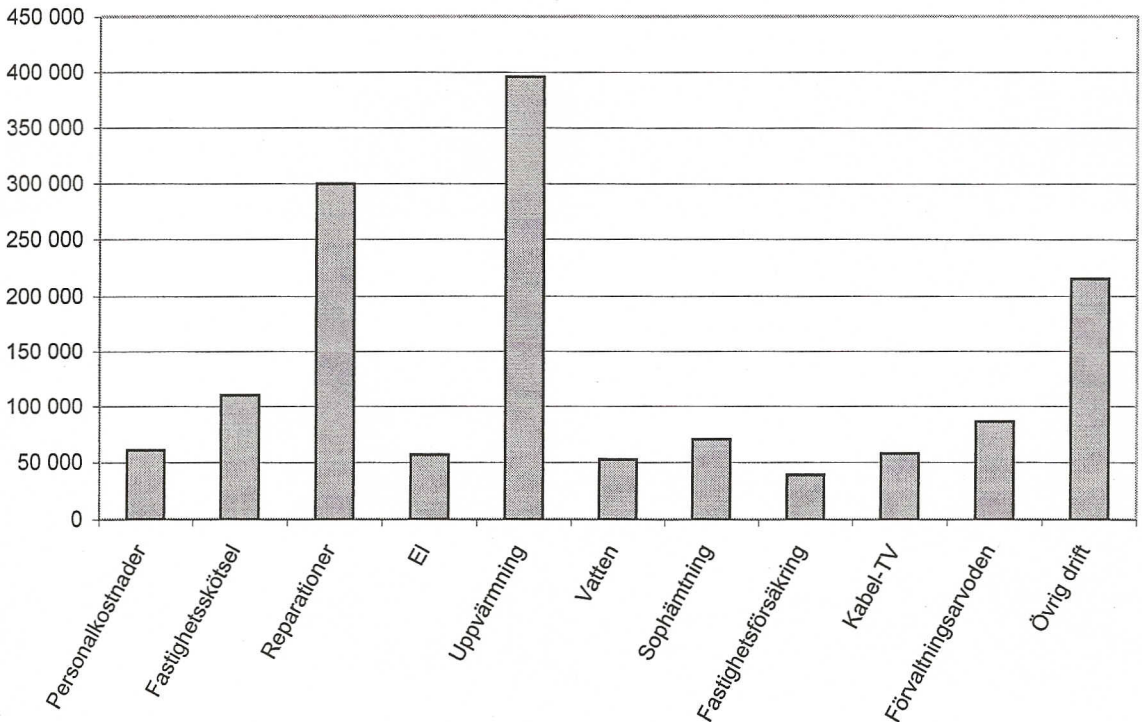


BoRevision AB
Lars-Göran Petersson

Totala kostnader



Fördelning driftskostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Muttern 16

Organisationsnummer 702001-4754

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Muttern 16 för räkenskapsåret 2007-01-01 - 2007-12-31.

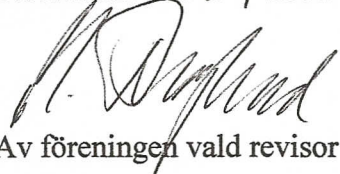
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.


Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10/4 2008


Av föreningen vald revisor

Monica Berglund


BoRevision AB
Lars-Göran Petersson

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)