

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen MUTTERN 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1915-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 1993-05-13 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Muttern 16	1915	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring AB. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus i 5 våningar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 474 kvadratmeter, varav 2 311 kvadratmeter utgör ägenhetsyta och 163 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
36	15	1	3		

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar.

-----  
Bastu  
-----

#### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - fr o m 1 oktober H2M

Föreningen har LAN-uppkoppling via Bahnhof.

#### **Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 52 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Under året så har inga nyupplåtelse skett.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

#### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Agneta Axelsson	Ledamot
Patrik Drysén	Ledamot
Andreas Hellsten	Ledamot
Kent Josefsson	Ledamot
Elisabet Nyleus	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Agneta Axelsson, Patrik Drysén, Andreas Hellsten, Kent Josefsson och Elisabet Nyleus.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

En av styrelsen utsedd Balkonggrupp har under året arbetat med förberedelse till byggnation av balkonger (se avsnittet Händelser under året).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter två tillsammans.

#### **Revisorer**

Donald Lavery	Ordinarie Intern
Monica Berglund	Suppleant Intern

#### **Valberedning**

Valberedning har varit Ambjörn Axelsson.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2006-04-27.

Två extra föreningsstämmor har hållits under året.

- \* 1 juni ang nyttjanderätt till mark för uteplatser och
- \* 31 augusti ang sammanslagning av lägenheterna 16 och 17.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under året, i konkurrens med H2M andra anbudsgivare, upphandlat en ny ekonomisk förvaltare, HSB Stockholm dels för att få en mer effektiv förvaltare dels till lägre kostnad. Det nya avtalet med HSB gäller fr o m 1 januari 2007 och samtidigt upphörde det tidigare avtalet med SBC.

Upprustning av tvättstugan

I juli renoverades tvättstugan upp med nya maskiner för 108 375 kr. Det installerades en tvättmaskin, ett Torkskåp, en Torktumlare, en lakansträckare samt ett vikbord inkluderade nya vagnar.

Ommålning och renovering av trapphus och entréer

Projekt för ommålning och renovering av trapphus och entréer har påbörjats. En färgsättare och målerikonstut har anlitats för att stödja föreningen med detta. Huvuddelen av genomförandet är planerat till 2007.

Fastighetsskötsel

Efter en upphandling har fastighetsskötar företaget H2M anlitats för att sköta fastighetsskötseln i fastigheten. Upphandlingen gjordes i konkurrens med ~~andra~~ fem andra företag, bl.a. Riksbyggen och Fastighetsägarna.

Balkonger och terrassdörrar

Upphandling för byggnation av 20 st balkonger/terrassdörrar har gjorts. Byggnation genomförs under första kvartalet 2007. Projektet finansieras av resp bostadsrättshavare.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Underhållsplan 2007

Följande större underhållsåtgärder planeras för 2007:

- \* Ommålning och renovering av trapphus och entréer
- \* Energisparande åtgärder, bl.a. installation av termostatventiler, injustering av flöden samt byte av reglerutrustning till under central
- \* Översyn av stora innergården

### Föreningens ekonomi

NYCKELTAL	2006	2005	2004	2003
Årsavgift/kvm				
bostadsrättsyta	615	588	547	517
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 286	3 422	3 494	3 736
Elkostnad/kvm totalyta	18	21	13	26
Värmekostnad/kvm totalyta	166	156	149	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	23	19	21

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna den 1 januari 2006 med 5%.

Föreningen beskattas efter schablonmässiga regler för statlig inkomstskatt.

**Dispositionsförslag**

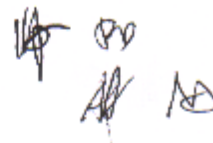
Styrelsen föreslår följande

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	- 169 685,03
ansamlad förlust	- 2 028 166,52
avsättning till föreningens reparationsfond	<u>- 11 058,00</u>
Totalt	- 2 208 909,55
att i ny räkning överföres	- 2 208 909,55

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 729 865	1 632 168
Övriga rörelseintäkter		<u>89 400</u>	<u>182 739</u>
		<b>1 819 265</b>	<b>1 814 907</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-101 618	-111 794
Reparationer		-125 759	-413 341
Taxebundna kostnader		-577 339	-569 430
Övriga driftskostnader		-88 203	-170 435
Fastighetskatt		-145 770	-135 070
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-255 796	-162 324
Personalkostnader		-108 871	-47 887
Avskrivningar		<u>-215 239</u>	<u>-244 318</u>
		<b>-1 618 595</b>	<b>-1 854 599</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>200 670</b>	<b>-39 692</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		3 631	1 766
Räntekostnader		<u>-197 449</u>	<u>-197 891</u>
		<b>-193 818</b>	<b>-196 125</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>6 852</b>	<b>-235 817</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		<u>-176 537</u>	<u>-179 852</u>
		<b>-176 537</b>	<b>-179 852</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-169 685</b>	<b>-415 669</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
K/B, PO, AH, AS

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	8 332 487	8 536 889
Pågående byggnation	Not 4	37 695	16 209
Maskiner	Not 5	97 538	0
		<b>8 467 720</b>	<b>8 553 098</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 468 220</b>	<b>8 553 598</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 001
Övriga fordringar		113 245	53 436
Förutbetalda kostnader	Not 6	38 782	51 281
		<b>152 027</b>	<b>111 718</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 7	600 000	1 000 000
		600 000	1 000 000
		<b>600 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>BANK</b>			
Bank		88	0
SBC klientmedel i SHB		836 193	333 989
		<b>836 281</b>	<b>333 989</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 588 307</b>	<b>1 445 707</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 056 527</b>	<b>9 999 305</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Not 8			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		303 180	303 180
Uppåtelseavgifter		4 013 430	4 013 430
		<b>4 316 610</b>	<b>4 316 610</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-2 028 167	-1 612 498
Årets resultat		-169 685	-415 669
		<b>-2 197 852</b>	<b>-2 028 167</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 118 758</b>	<b>2 288 443</b>

		2006-12-31	2005-12-31
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	7 000 000	7 280 258
		<b>7 000 000</b>	<b>7 280 258</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	0	9 588
Leverantörsskulder		72 498	77 944
Skatteskulder		151 669	142 810
Övriga kortfristiga skulder		551 024	433
Upplupna kostnader	Not 10	162 478	1 255
Förutbetalda avgifter och hyror		100	198 574
		<b>937 769</b>	<b>430 604</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>10 056 527</b>	<b>9 999 305</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar		8 103 000	8 103 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2006	2005
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	5%, 10%, 2%	5%, 10%, 2%
Port/säkerhetsdörr	3,33%	3,33%
Stambyte	2%	2%
Maskiner	10%	

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2006	2005
<b>Not 1</b>		
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 309 511	1 253 019
Hysesintäkter	420 354	379 149
	<b>1 729 865</b>	<b>1 632 168</b>

	2006	2005
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetskötsel/entreprenad	16 562	0
Fastighetskötsel enl beställn	34 403	0
Städning/entreprenad	35 830	42 896
Sotning	0	26 975
Hissbesiktning	1 218	2 023
Gård	0	28 235
Hiss	2 895	5 253
Värmeanläggning	4 000	4 375
Förbrukningsmateriel	6 710	2 038
	<b>101 618</b>	<b>111 794</b>



	2006	2005
<b>Reparationer</b>		
Lokal	0	81 349
Tvättstuga	5 120	4 732
Källare	0	1 745
Portar	49	6 019
Lås	18 302	2 266
VVS	0	19 197
Värmeanläggning	0	950
Einstillationer	54 062	22 643
Hiss	29 767	41 788
Vattenskada	0	229 577
Övrigt	18 459	3 075
	<b>125 759</b>	<b>413 341</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	43 822	51 292
Värme	409 718	385 898
Vatten	27 017	56 481
Sophämtning	18 065	13 144
Grovsopor	43 360	31 147
Källsortering	8 044	12 496
Snöröjning	23 613	18 072
Klottersanering	3 700	900
	<b>577 339</b>	<b>569 430</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	33 104	30 865
Kabel-TV/Satellit-TV	55 100	51 505
Bredband	-1	88 065
	<b>88 203</b>	<b>170 435</b>
<b>Fastighetskatt</b>	<b>145 770</b>	<b>135 070</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	150	0
Kontorsmateriel	96	0
Telefon	442	0
Datakommunikation	92 735	1 175
Postbefordran	220	1 700
Inkasso/betalningsföreläggande	40	0
Styrelseomkostnader	5 286	0
Stämma	60	0
Trivselkostnader (inne)	0	0
Studieverksamhet	1 800	0
Förvaltningsarvode	84 954	82 076
Fastighetsförvaltning beställn	3 750	0
Juridik	17 660	16 128
Administration	5 856	4 656
Kopiering	40	0
Korttidsinventarier	445	0
Konsultarvode	28 868	39 000
Avgift till organisationer	13 394	11 289
Övriga driftskostnader	0	6 300
	<b>255 796</b>	<b>162 324</b>

	2006	2005
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	83 250	34 500
Sociala kostnader	25 621	11 506
Övriga personalkostnader	0	1 881
	<b>108 871</b>	<b>47 887</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	3 003	3 003
Förbättringar	201 399	241 315
Maskiner	10 837	0
	<b>215 239</b>	<b>244 318</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 618 595</b>	<b>1 854 599</b>
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	9 737 776	9 542 672
Nyanskaffningar	0	195 104
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 737 776</b>	<b>9 737 776</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 200 887	-956 569
Årets avskrivningar enligt plan	-204 402	-244 318
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 405 289</b>	<b>-1 200 887</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 332 487</b>	<b>8 536 889</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	184 800	184 800
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	11 058 000	11 058 000
Taxeringsvärde mark	16 419 000	16 419 000
	<b>27 477 000</b>	<b>27 477 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	25 800 000	25 800 000
Lokaler	1 677 000	1 677 000
	<b>27 477 000</b>	<b>27 477 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>		
Trapphus/ Balkonger	37 695	16 209
	<b>37 695</b>	<b>16 209</b>

*[Handwritten signatures and initials]*

	2006	2005
<b>Not 5</b>		
<b>MASKINER</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	44 802	44 802
Nyanskaffningar	108 375	
Utrangering/försäljning		
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>153 177</b>	<b>44 802</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-44 802	-44 802
Årets avskrivningar enligt plan	-10 837	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-55 639</b>	<b>-44 802</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>97 538</b>	<b>0</b>

	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 6</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Fastighetsförsäkring	11 287	10 530
Kabel-Tv	14 463	12 675
Bredband	13 032	17 813
Riksbyggen		4 000
Sopor		2 363
Kreditupplysning		150
Årsavgift SBC		3 750
	<b>38 782</b>	<b>51 281</b>

	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31
<b>Not 7</b>			
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
<b>Aktier</b>			
Nordea Likviditetsinvest	600 000	619 055	1 000 000
	600 000	619 055	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>600 000</b>	<b>619 055</b>	<b>1 000 000</b>

PD  
AA  
NS

**Not 8  
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	303 180		-	303 180
Upplåtelseavgifter	4 013 430		-	4 013 430
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 316 610</b>		-	<b>4 316 610</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-2 028 167		-415 669	-1 612 498
Årets resultat	-169 685		415 669	-415 669
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-2 197 852</b>		<b>0</b>	<b>-2 028 167</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 118 758</b>		<b>0</b>	<b>2 288 443</b>

**Not 9  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2006-12-31	2006-12-31	2005-12-31	
Nordbanken Hypotek	3,29%	4 200 000	4 200 000	Rörligt
Stadshypotek AB		0	153 755	
Stadshypotek AB		0	136 091	
Nordbanken Hypotek	3,29%	2 800 000	2 800 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 000 000</b>	<b>7 289 846</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>-9 588</b>	
		<b>7 000 000</b>	<b>7 280 258</b>	

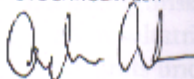
*[Handwritten signatures]*


**Not 10**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2006-12-31</b>	<b>2005-12-31</b>
Grovsopor	3 881	
Styrelseomkostnader	4 900	
Styrelsearvoden	45 000	
Revisor	5 000	
Sociala avgifter	16 300	
Låneräntor	11 508	1 255
Fastighetsskötsel	32 128	
Fjärrvärme	43 761	
	<b>162 478</b>	<b>1 255</b>

STOCKHOLM den 13 / 3 2007


  
Agneta Axelsson

  
Andreas Hellsten

  
Patrik Drysen

  
Kent Josefsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2007

  
Donald Lavery  
Intern revisor