

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Org.nr: 702001-4754

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2009-01-01 - 2009-12-31

# Förvaltningsberättelse 2009

## Föreningens verksamhet

### Fastigheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Underhåll/investeringar

Offerter har inhämtats för genomförande av byte 8 st köksstammar och ommålning av fönster mot stora gården. Behov av byte yttertak och hissmaskiner finns och har hanterats som en del av de diskussioner som förts kring eventuell exploatering av vindarna.

### Lägenheter och lokaler

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året 4 överlåtit. Styrelsen har beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>	
51	lägenheter (bostadsrätt)	2162	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 m<sup>2</sup>, varav 2 311 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 163 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Taxeringsvärdet är 36 552 kkr varav byggnadsvärdet är 16 967 kkr.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2009-05-07. På stämman deltog 14 medlemmar och därtill 7 fullmakter. Föreningen hade vid årets slut 62 medlemmar.

### Styrelse

Vid årsstämman valdes följande styrelse:

Susanne Nyström	ordförande
Nils Erik Magnusson	kassör
Inger Stenström	sekreterare
Jesper Hallberg	ledamot
Stefan Johansson	ledamot
Michael Engdahl	suppleant JS

En extra föreningsstämma avhölls 2009-11-11 angående försäljning av råvindar samt val av ny styrelse bl.a. med anledning av avflyttning. Stämman röstade för en försäljning av Föreningens råvindar med kvalificerad majoritet.

Vi den extra föreningsstämman valdes följande styrelse:

Christina Halford	ordförande
Ambjörn Axelsson	vice ordförande
Nils Erik Magnusson	kassör
Anna Häggström	sekreterare
Simone Handler	ledamot
David Höjetun	suppleant

Styrelserna har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

#### *Firmateckning*

I årets första styrelsen tecknades Föreningens firma av två ordinarie styrelsemedlemmar i förening. I styrelsen som tillsattes 2009-11-11 tecknas Föreningens firma av Christina Halford, Ambjörn Axelsson och Nils Erik Magnusson, två i förening.

#### **Revisor**

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

#### **Valberedning**

Valberedningen har varit Maria Magnusson och Elisabet Nyléus.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens egna medlemmar. För trappstädningen svarar Miljöpalatset.

## **Ekonomi**

### **Resultat och ställning**

År	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning, kkr	2 114	2 065	1 968	1 819	1 815
Rörelseresultat, kkr	299	292	- 70	201	- 40
Resultat efter finansiella poster, kkr	138	-134	- 240	7	-236
Balansomslutning, kkr	10 280	10 541	10 285	10 057	9 999
Avgifts- och hyresbortfall, %	0	0,5	0,6	0,4	0
Årsavgift för bostadsrätter, kr per kvm	703	670	609	609	588
Avsättning t fond för yttre underhåll, kkr	17	12 + 81	11	0	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	161	150	160	166	156

J.S.

## Väsentliga händelser under året

### Investeringar/underhåll

Under året har balkongerna, som vetter mot Högalidsgatan, byggts om i en modernare/lättare konstruktion, en köksstam i uppgång D bytts ut och fönster åt gatan målats om.

Förfrågningsunderlag avseende byte av resterande 8 köksstammar har tagits fram. Bytet beräknas ske under 2010. Förfrågningsunderlag gällande försäljning av Föreningens råvindar har resulterat i ett antal anbud, som för närvarande utvärderas av styrelsen förstärkt med en vindsgrupp bland medlemmarna, en anlitad konsult och en mäklare specialiserad på vindslägenheter.

### Aktiviteter

Under året har ett antal nyhetsbrev utfärdats för att hålla medlemmarna informerade om väsentliga händelser. Två städdagar, på våren resp. hösten, har arrangerats.

### Avgifter och hyror

För året höjdes avgifterna med 5 % inför kommande utgifter för underhåll och ett förväntat högt ränteläge. För hyreslägenheter och lokaler höjdes hyrorna med ca 2 %.

## Förväntad framtida utveckling

### Framtida underhåll

I samband med en eventuell exploatering av vindarna har Föreningen för avsikt att investera i ovan nämnda köksstambyte, nya hissmaskiner, nya källarförråd och ny ytterbeklädnad på taken till både gat- och gårdshuset.

### Ekonomi

Som framgår av ovanstående resultattabell har årets resultat förbättrats från -134 kkr till 138 kkr, en resultatförbättring om 272 kkr.

Resultatet före finansiella poster är oförändrat och driftkostnaderna har 2009 stannat vid den lägre nivån som etablerades under 2008.

Kostnaden för finansiering har minskat med 275 kkr beroende på låga räntekostnader.

Fortsatt låga driftskostnader och minskade räntekostnader möjliggjorde att Föreningen kunde självfinansiera årets investeringar samt amortera 477 kkr. Ett belopp i nivå med årets avskrivningar. Fortsättningsvis avser Föreningen att varje år amortera med ett belopp som motsvarar avskrivningarna. Detta för att på så vis bygga upp en buffert för kommande investeringar.

Inför 2010 kunde avgifterna reduceras med 12 % på grund av förhållandevis låga drift- och räntekostnader.

LS.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till (kr):

Balanserat resultat	-2 676 387
Årets resultat	<u>136 510</u>
	-2 539 877

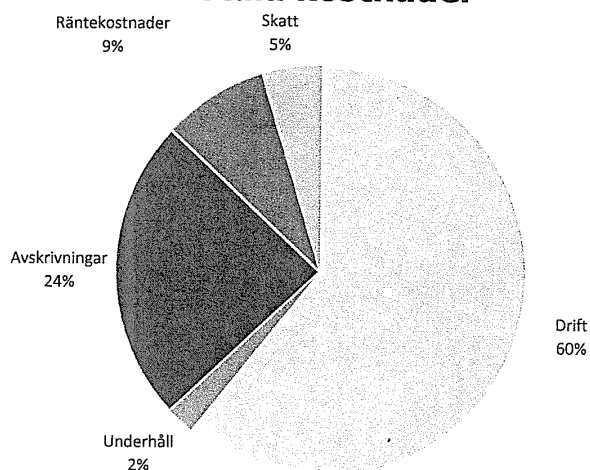
Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-17 000
Överföring till yttre underhållsfond enligt stadgar	17 000
Balanserat resultat	<u>-2 539 877</u>
	-2 539 877

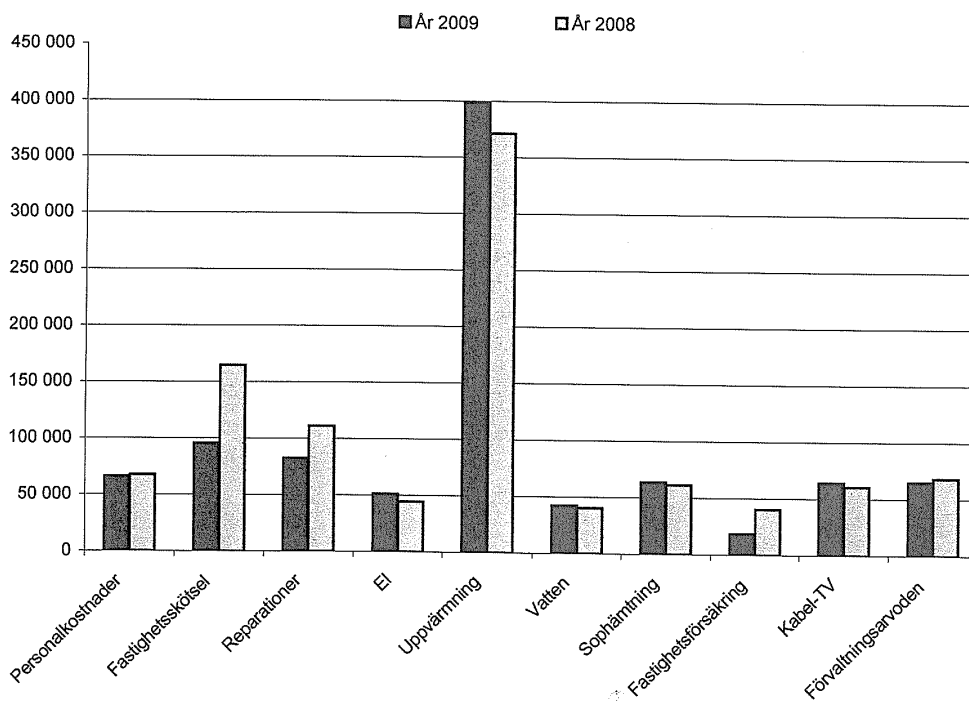
Ytterligare upplysningar vad gäller föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *J.S.*

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

**Totala kostnader**



**Fördelning driftkostnader**



**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2009-01-01</b>	<b>2008-01-01</b>
		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>2 093 374</b>	<b>2 057 029</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 191 323	-1 184 712
Planerat underhåll		-47 000	-121 207
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-91 480	-87 520
Avskrivningar	Not 3	-464 986	-371 615
Summa fastighetskostnader		<u>-1 794 789</u>	<u>-1 765 054</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>298 585</b>	<b>291 975</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	6 455	16 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-166 801	-442 022
Summa finansiella poster		<u>-160 346</u>	<u>-425 601</u>
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>138 239</b>	<b>-133 626</b>
Inkomstskatt		-1 729	-3 185
<b>Årets resultat</b>		<b>136 510</b>	<b>-136 811</b>

d.s.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16****Balansräkning****2009-12-31**    **2008-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	9 467 794	9 203 040
Mark och markanläggningar	Not 7	184 800	184 800
Inventarier	Not 8	65 025	75 863
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	42 301	0
		<u>9 759 920</u>	<u>9 463 703</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar		<u>9 760 420</u>	<u>9 464 203</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	22 462
Avräkningskonto HSB Stockholm		161 028	937 819
Övriga fordringar	Not 11	30 688	30 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	57 290	82 140
		<u>249 006</u>	<u>1 073 374</u>

Kortfristiga placeringar	Not 13	0	547
--------------------------	--------	---	-----

Kassa och bank	Not 14	270 980	3 338
----------------	--------	---------	-------

Summa omsättningstillgångar		<u>519 986</u>	<u>1 077 259</u>
-----------------------------	--	----------------	------------------

<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>10 280 406</b></u>	<u><b>10 541 462</b></u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

u.s.



**Bostadsrättsföreningen Muttern 16****Balansräkning****2009-12-31 2008-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 15

*Bundet eget kapital*

Insatser	303 180	303 180
Upplåtelseavgifter	4 013 430	4 013 430
Underhållsfond	17 000	0
Underhållsfond, balkonger	81 000	81 000
	<u>4 414 610</u>	<u>4 397 610</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	-2 676 387	-2 522 576
Årets resultat	136 510	-136 811
	<u>-2 539 877</u>	<u>-2 659 387</u>

Summa eget kapital

1 874 733 1 738 223**Skulder**

Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 948 000	8 425 000
Leverantörsskulder		243 905	132 483
Skatteskulder		0	2 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	213 768	242 974
Summa skulder		<u>8 405 673</u>	<u>8 803 239</u>

**Summa eget kapital och skulder****10 280 406 10 541 462****Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	8 462 500	8 462 500
Fastighetsinteckningar totalt uttagna	8 462 500	8 462 500

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

d.s.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2009-01-01 2009-12-31</b>	<b>2008-01-01 2008-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	138 239	-133 626
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	464 986	371 615
Inkomstskatt	-1 729	-3 185
Kassaflöde från löpande verksamhet	601 496	234 804
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	48 124	161 825
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	79 434	-569 154
Kassaflöde från löpande verksamhet	729 055	-172 526
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-761 203	-141 519
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-761 203	-141 519
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-477 000	962 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-477 000	962 500
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-509 148</b>	<b>648 456</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>941 157</b>	<b>292 701</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>432 008</b>	<b>941 157</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Stockholm i de likvida medlen

d.s.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning på byggnader**

Avskrivning sker enligt en 67-årig linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5-40 år.

**Avskrivning på inventarier**

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Inkomstskatt och underskottsavdrag**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2009-01-01	2008-01-01
<b>Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	2009-12-31	2008-12-31
Arvoden förtroendevalda	47 000	45 000
Sociala kostnader	15 810	17 021
	<u>62 810</u>	<u>62 021</u>
<b>Revisorer</b>		
Förtroendevald	3 000	5 000
Extern revisor, BoRevision	7 025	6 700
<b>Övriga förtroendevalda/anställda</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	<u>250</u>	<u>250</u>
<b>Totalt</b>	<u>73 085</u>	<u>73 971</u>

*Löner och arvoden ingår i personalkostnader samt övriga driftskostnader under not 2 Drift.*

Q.S.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

<b>Noter</b>	<b>2009-01-01</b>	<b>2008-01-01</b>
	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 520 472	1 447 923
Hyror	457 518	467 147
Övriga intäkter	115 384	151 959
Bruttoomsättning	<u>2 093 374</u>	<u>2 067 029</u>
 Avgifts- och hyresbortfall	 0	 -10 000
	<b>2 093 374</b>	<b>2 057 029</b>
<b>Not 2 Drift</b>		
Personalkostnader	66 060	67 491
Fastighetsskötsel och lokalvård	95 712	164 665
Reparationer	82 537	111 283
El	51 330	44 476
Uppvärmning	399 029	371 439
Vatten	42 484	40 551
Sophämtning	63 938	61 686
Fastighetsförsäkring	18 862	40 621
Kabel-TV	64 328	60 748
Övriga avgifter	865	340
Förvaltningsarvoden	65 044	68 273
Övriga driftskostnader	241 134	153 140
	<u>1 191 323</u>	<u>1 184 712</u>
<b>Not 3 Avskrivningar</b>		
Byggnader	3 003	3 003
Om- och tillbyggnad	451 145	357 774
Inventarier	10 838	10 838
	<u>464 986</u>	<u>371 615</u>
<b>Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 990	11 374
Ränteintäkter skattekonto	22	4 950
Övriga ränteintäkter	4 443	97
	<u>6 455</u>	<u>16 421</u>
<b>Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	166 801	434 052
Övriga räntekostnader	0	7 970
	<u>166 801</u>	<u>442 022</u>

d.s.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**

<b>Noter</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Not 6 Byggnader och ombyggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 493 099	10 100 811
Årets investeringar	718 902	392 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 212 001	10 493 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 290 059	-929 282
Årets avskrivningar	-454 148	-360 777
Utgående avskrivningar	-1 744 207	-1 290 059
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 467 794</b>	<b>9 203 040</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 967 000	16 967 000
Mark	19 585 000	19 585 000
	36 552 000	36 552 000
<b>Not 7 Mark och markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde mark	184 800	184 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 800	184 800
<b>Bokfört värde</b>	<b>184 800</b>	<b>184 800</b>
<b>Not 8 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	153 177	153 177
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 177	153 177
Ingående avskrivningar	-77 314	-66 476
Årets avskrivningar	-10 838	-10 838
Utgående avskrivningar	-88 152	-77 314
<b>Bokfört värde</b>	<b>65 025</b>	<b>75 863</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	250 769
Årets investeringar	42 301	-250 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 301	0
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500

d.S.

**Bostadsrättsföreningen Muttern 16**


Noter		2009-12-31	2008-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>					
	Skattefordringar	30 563	0			
	Skattekonto	125	30 953			
		<b>30 688</b>	<b>30 953</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
	Com hem	16 082	16 082			
	HSB Stockholm ek. förv	17 424	16 261			
	Miljöpalatset städn	5 600	6 063			
	Trygg Hansa	9 431	0			
	Uppbokning Stokab	8 753	0			
	Gärdets bygg	0	8 200			
	Norin och Hedlund	0	3 750			
	Bahnhof webhotell	0	26 063			
	Vattenfall	0	3 056			
	Upplupna intäkter	0	2 665			
		<b>57 290</b>	<b>82 140</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Investeringsfonder Nordea	0	547			
		<b>0</b>	<b>547</b>			
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handkassa	2 164	3 136			
	Nordea affärskonto	41 104	203			
	Nordea kapitalkonto	799	0			
	Nordea sparkonto	226 913	0			
		<b>270 980</b>	<b>3 339</b>			
<b>Not 15</b>	<b>Förändring av eget kapital</b>					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	303 180	4 013 430	81 000	-2 522 576	-136 811
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			17 000	-153 811	136 811
	Årets resultat					136 510
	<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>303 180</b>	<b>4 013 430</b>	<b>98 000</b>	<b>-2 676 387</b>	<b>136 510</b>
<b>Not 16</b>	<b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788489745	1,28%	2010-02-16	7 948 000	0
					<b>7 948 000</b>	<b>0</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 948 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					7 948 000

d.S.

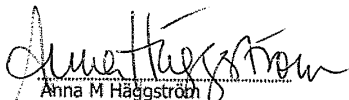
## Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 12</b> Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	13 864	60 123
Förutbetalda hyror och avgifter	68 302	121 907
Norin och Hedlund snöskottning	9 775	0
Skellefteå Kraft	4 633	0
Stockholm vatten	2 571	2 449
Fortum fjärrvärme	51 375	0
Hellstens grovsopor	4 063	0
Fortum markets	875	1 406
Styrelsearvoden	42 500	42 500
Arbetsgivaravgifter	15 810	14 589
	<b>213 768</b>	<b>242 974</b>

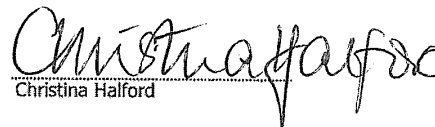
Stockholm, den .....



Ambjörn Axelsson



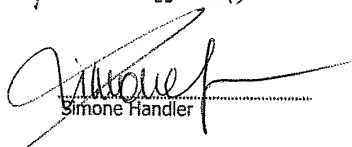
Anna M Häggström



Christina Halford

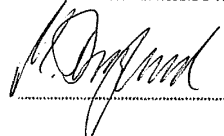


Nils Erik Magnusson



Simone Handler

Vår revisionsberättelse har 30-03-10 lämnats beträffande denna årsredovisning


Monica Berglund  
Förtroendevald revisor

Lena Strömbäck  
BoRevision AB

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Organisationsnummer 702001-4754

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Muttern 16 för räkenskapsåret 2009-01-01-- 2009-12-31

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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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 redovisnings sed 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 30/3-2010



Monica Berglund  
Förtroendevald revisor



Lena Strömbäck  
BoRevision AB