

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Muttern 16 i Stockholm (702001-4754) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31.

Förvaltningsberättelse 2008

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.

Underhållsplan

Underhållsplan/investeringsplan har inför året arbetats fram baserat på projekt. Dessutom har, i enlighet med myndighetskrav, OVK-besiktning och Energideklaration inkl. radonmätning genomförts.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 51 medlemslägenheter har under året 5 överlåtit. Styrelsen har beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

I nedanstående tabell specificeras innehållet:

<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 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 2008-05-07. På stämman deltog 26 medlemmar och därtill en fullmakt. Föreningen hade vid årets slut 63 medlemmar.

Styrelse

Vid årsstämman valdes följande styrelse:

Maria Magnusson	ordförande
Carola Kärrholm	vice ordförande och kassör
Simone Handler	sekreterare
Elisabet Nyléus	ledamot
Anders Persson	ledamot
Susanne Nyström	suppleant
Linus Gellerstedt	suppleant

Under året har styrelsens sammansättning genomgått viss förändring.

Carola Kärrholm har avgått. Anders Persson har ersatt Carola som kassör och vice ordförande, i övrigt har Anders varit styrelseledamot hela året.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Simone Handler, Maria Magnusson, Elisabet Nyléus och Anders Persson, två i förening.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Jesper Olsson sammankallande och Kersti Flygare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB Stockholm. Den tekniska förvaltningen har t.o.m. 30 september skötts av H2M, därefter av föreningens egna medlemmar. För trappstädningen har föreningen bytt företag för att förbättra kvaliteten. Den sköts av Miljöpalatset.

Ekonomi

Resultat och ställning

	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning, kkr.	2 057	1 968	1 819	1 815	1 687
Rörelseresultat, kkr.	292	18	201	- 40	218
Resultat efter finansiella poster, kkr.	-134	- 240	7	-236	-138
Balansomslutning, kkr.	10 541	10 285	10 057	9 999	9 759
Avgifts- och hyresbortfall, %	0,5 Addfood	0,6	0,4	0	0
Årsavgift för bostadsrätter, kr per kvm	670	609	609	588	539
Avsättning t fond för yttre underhåll, kkr.	17 + 81	11	0	0	0
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	160	166	156	149

Väsentliga händelser under året

Underhåll

Under året har utförts ombesiktning av obligatorisk ventilationskontroll (OVK), vilken godkändes. Dessutom har radonmätning utförts, vilken låg på en nivå långt under den av staten uppsatta maximala nivån. Detta innebär att den av staten beslutade energideklarationen för fastigheten är utförd.

Föreningen har avslutat samarbetet med fastighetsförvaltaren H2M, för att reducera det höga kostnadsläget. I stället har föreningens medlemmar organiserats så att de tar ett större ansvar för att upprätthålla en tillfredsställande nivå på underhållet.

Under året har städfirma bytts ut för att framförallt höja kvaliteten på städningen. Söphanteringen har omorganiserats för att förbättra situationen i soprummet och för att reducera kostnaden för denna.

Aktiviteter

Under året har ett antal nyhetsbrev utfärdats för att hålla medlemmarna informerade om väsentliga händelser. Intrimningen av föreningens nya värmecentral har också utförts. I samband med detta arbete har det uppdagats att flera lägenheter har otillräckligt antal radiatorer eller otillräcklig kapacitet på dessa. Detta innebär att temperaturen varierar mellan lägenheterna.

Avgifter och hyror


För året höjdes avgifterna med 10 %, detta för att förbättra vår kassa. För hyreslägenheter och lokaler höjdes hyrorna med ca 4 %. I slutet på året försattes restauranten Add-food i konkurs vilket innebar att föreningen tappade hyresintäkter på 10 000 kr.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

De gamla balkongerna mot gatan kommer under 2009 att renoveras. Dessutom är det planerat att måla ca halva beståndet av fönster utvändigt. På sikt finns även planer på att delvis renovera några av föreningens uthyrda lägenheter och behov av att investera i en ny tvättmaskin.

Ekonomi

Som framgår av ovanstående resultattabell har årets resultat förbättrats från -240 kkr. till -134 kkr, alltså en resultatförbättring på 106 kkr. Resultatet före finansiella poster har kraftigt förbättrats från 18 kkr. till 292 kkr., alltså 274 kkr. Driftskostnaden har sänkts med 260 kkr. (18 %) jämfört med föregående år, vilket också var målet med styrelsens arbete. Kostnaden för finansiering har ökat med 169 kkr. framförallt genom ökade räntekostnader. Under årets 3 sista kvartal har ingen amortering utförts för att förbättra kassaflödet. Detta gör att föreningen har en tillfredsställande kassa inför kommande år, som väl kommer att täcka de projekt som planerats för 2009. För 2009 kommer föreningens lån att reduceras genom bl.a. en engångsamortering samt eventuellt därefter månads- eller kvartalsamortering. Genom att amortera säkerställer föreningen möjligheten att i framtiden kunna låna medel för framtida investeringar och underhåll av fastigheten. Föreningen kommer också att omdisponera kassan för att erhålla optimal bankränta. Budgeten för 2009 är väl balanserad och kommer att ytterligare förbättra föreningens ekonomi. 


Förslag till resultatdisposition

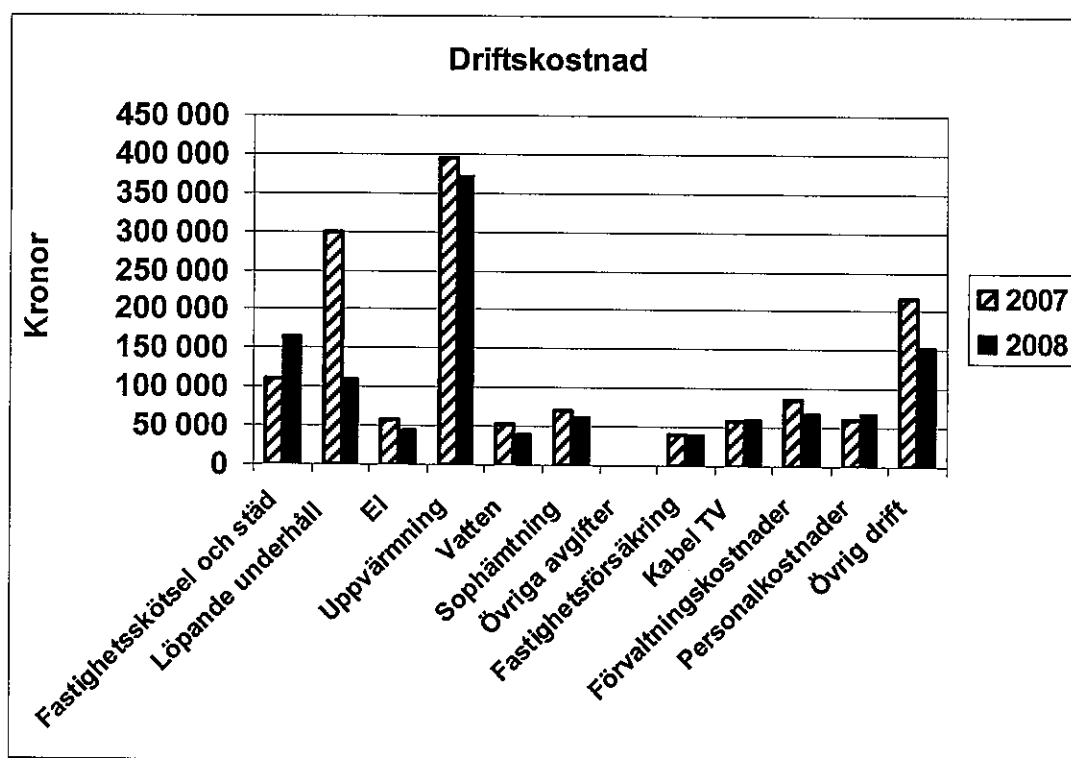
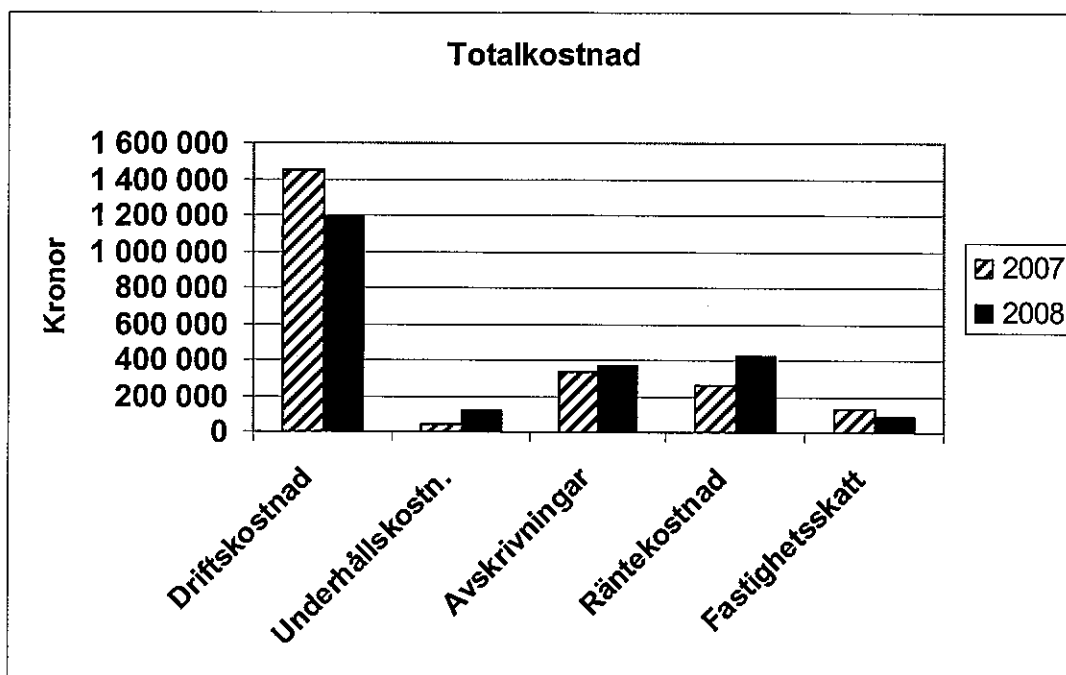
Stämman har att ta ställning till (kr):

Balanserat resultat	-2 522 576
Årets resultat	- 136 811
	<hr/>
	-2 659 387

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överföring till yttre underhållsfond enligt stadgar	17 000
Balanserat resultat	- 2 676 387
	<hr/>
	- 2 659 387

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



Org Nr: 702001-4754

Styrelsen för Brf Muttern 16

Org.nr: 702001-4754

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2008-01-01 - 2008-12-31



Brf Muttern 16

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 057 029	1 967 607
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 184 712	-1 444 723
Planerat Underhåll		-121 207	-48 594
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-87 520	-124 720
Avskrivningar	Not 3	-371 615	-331 921
Summa fastighetskostnader		<u>-1 765 054</u>	<u>-1 949 958</u>
Rörelseresultat		291 975	17 649
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 4	16 421	30 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-442 022	-288 465
Summa finansiella poster		<u>-425 601</u>	<u>-257 497</u>
Resultat efter finansiella kostnader		-133 626	-239 848
Inkomstskatt		-3 185	-3 876
Årets resultat		-136 811	-243 724

Brf Muttern 16

Balansräkning

2008-12-31

2007-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	9 203 040	9 171 529
Mark och markanläggningar	Not 7	184 800	184 800
Inventarier	Not 8	75 863	86 701
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	250 769
		<u>9 463 703</u>	<u>9 693 799</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>9 464 203</u>	<u>9 694 299</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		22 462	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		937 819	292 499
Övriga fordringar	Not 11	30 953	214 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	82 140	82 436
		<u>1 073 374</u>	<u>589 879</u>

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

Kassa och bank	Not 14	3 338	202
----------------	--------	-------	-----

Summa omsättningstillgångar		<u>1 077 259</u>	<u>590 628</u>
-----------------------------	--	------------------	----------------

Summa tillgångar		<u>10 541 462</u>	<u>10 284 927</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Handwritten signatures and initials, including "SA" and "EW".

Brf Muttern 16**Balansräkning****2008-12-31 2007-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		303 180	303 180
Upplåtelseavgifter		4 013 430	4 013 430
Underhållsfond		81 000	11 058
		<u>4 397 610</u>	<u>4 327 668</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 522 576	-2 208 910
Årets resultat		-136 811	-243 724
		<u>-2 659 387</u>	<u>-2 452 634</u>
Summa eget kapital		<u>1 738 223</u>	<u>1 875 034</u>
Skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	8 425 000	7 462 500
Leverantörsskulder		132 483	394 861
Skatteskulder		2 782	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	242 974	552 532
Summa skulder		<u>8 803 239</u>	<u>8 409 893</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 541 462</u>	<u>10 284 927</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 8 462 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Muttern 16

	2008-01-01	2007-01-01
Kassaflödesanalys	2008-12-31	2007-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-133 626	-239 848
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	371 615	331 921
Inkomstskatt	-3 185	-3 876
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>234 804</u>	<u>88 197</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	161 825	-145 353
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-569 154	9 624
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-172 526</u>	<u>-47 532</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-141 519	-958 547
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-141 519</u>	<u>-958 547</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	962 500	462 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>962 500</u>	<u>462 500</u>
Årets kassaflöde	648 456	-543 579
Likvida medel vid årets början	292 701	836 280
Likvida medel vid årets slut	941 157	292 701

I kassaflödes analysen medräknas föreningens avräkningskonto HSB Stockholm i de likvida medlen

Brf Muttern 16**Redovisningsprinciper m.m.**

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 linjär plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 och 50 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 5 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 bostadsrättsföreningen 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 28 procent.

~~Föreningens skattemässiga underskott uppgick vid utgången av räkenskapsåret till xxxxx, en minskning med xxx jämfört med föregående år.~~

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Arvoden förtroendevalda	45 000	45 000
Sociala kostnader	17 021	11 957
Övrigt	220	2 067
	<u>62 241</u>	<u>59 024</u>
Revisorer		
Föreningsvald	5 000	1 250
Övriga förtroendevalda/anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	250	250
	<u>250</u>	<u>250</u>
Totalt	<u>67 491</u>	<u>60 524</u>

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Brf Muttern 16

Noter	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter	1 447 923	1 316 496
Hyrer	467 147	455 114
Övriga intäkter	151 959	205 997
Bruttoomsättning	<u>2 067 029</u>	<u>1 977 607</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 000	-10 000
	2 057 029	1 967 607

Not 2 Drift

Personalkostnader	67 491	60 524
Fastighetsskötsel och lokalvård	164 665	110 150
Reparationer	111 283	299 884
Ei	44 476	56 661
Uppvärmning	371 439	395 664
Vatten	40 551	52 692
Sophämtning	61 686	70 233
Fastighetsförsäkring	40 621	39 045
Kabel-TV	60 748	57 852
Övriga avgifter	340	250
Förvaltningsarvoden	68 273	86 392
Övriga driftskostnader	153 140	215 376
	1 184 712	1 444 723

Not 3 Avskrivningar

Byggnader	3 003	3 003
Om- och tillbyggnad	357 774	318 081
Inventarier	10 838	10 837
	371 615	331 921

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	11 374	3 619
Övriga ränteintäkter	5 047	27 349
	16 421	30 968

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader långfristiga skulder	434 052	288 134
Övriga räntekostnader	7 970	331
	442 022	288 465

Brf Muttern 16

Noter	2008-12-31	2007-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	10 100 811	9 552 976
Årets investeringar	392 288	547 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 493 099</u>	<u>10 100 811</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-929 282	-1 405 289
Årets avskrivningar	-360 777	-321 084
Utgående avskrivningar	<u>-1 290 059</u>	<u>-1 726 373</u>
Bokfört värde	9 203 040	8 374 438
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 967 000	16 967 000
Mark	<u>19 585 000</u>	<u>19 585 000</u>
	<u>36 552 000</u>	<u>36 552 000</u>
Not 7 Mark och markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde mark	<u>184 800</u>	<u>184 800</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>184 800</u>	<u>184 800</u>
Bokfört värde	184 800	184 800
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>153 177</u>	<u>153 177</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>153 177</u>	<u>153 177</u>
Ingående avskrivningar	-66 476	-55 639
Årets avskrivningar	-10 838	-10 837
Utgående avskrivningar	<u>-77 314</u>	<u>-66 476</u>
Bokfört värde	75 863	86 701
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	250 769	37 695
Årets investeringar	-250 769	213 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>250 769</u>
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	<u>500</u>	<u>500</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>500</u>	<u>500</u>
Andel i HSB-Stockholm		

Brf Muttern 16

Noter		2008-12-31	2007-12-31			
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattefordringar	0	188 941			
	Skattekonto	30 953	26 003			
		30 953	214 944			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Gärdets bygg AB	8 200				
	Com Hem	16 082				
	Norin och Hedlund	3 750				
	Bahnhof webhotell	26 063				
	Vattenfall	3 056				
	Miljöpalatset, januari	6 063				
	HSB Stockholm ek. förv	16 261				
	Uppl överlåtelseavg	1 025				
	Uppl panter	1 640				
		82 140	0			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Investeringsfonder Nordea	547	547			
		547	547			
Not 14	Kassa och bank					
	Handkassa	3 136	0			
	Nordeakonto	203	203			
		3 338	203			
Not 15	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	303 180	4 013 430	11 058	-2 208 910	-243 724
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			69 942	-313 666	243 724
	Årets resultat					-136 811
	Belopp vid årets slut	303 180	4 013 430	81 000	-2 522 576	-136 811
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788489745	5,68%	2009-01-27	8 425 000	400 000
					8 425 000	400 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 025 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 425 000

Brf Muttern 16

Noter

2008-12-31

2007-12-31

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	60 123	
Förutbetalda hyror och avgifter	121 907	
Fortum Markets AB	1 406	
Styrelsearvode	42 500	
Arbetsgivaravgifter	14 589	
Stockholm Vatten	2 449	
	<u>242 974</u>	0

Stockholm, den 2009-02-26

Maria Magnusson
 Maria Magnusson

~~Carola Kärrholm~~

2009-02-28

Maria Magnusson

Elisabet Nyléus
 Elisabet Nyléus

Anders Persson
 Anders Persson

Simone Handler
 Simone Handler

Vår revisionsberättelse har lämnats

8 APRIL 2009

Monica Berglund
 Monica Berglund

MONICA BERGLUND

Av föreningen vald revisor

Lars-Göran Petersson
 Lars-Göran Petersson

Lars-Göran Petersson

BoRevision AB

PN
 A

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 2008-01-01--2008-12-31.

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 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 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 8 APRIL 2009



Av föreningen vald revisor

Monica Berglund



BoRevision AB

Lars-Göran Petersson