

Brf Muttern 9
Org nr 769608-5104

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-04-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Nasim Kabiri	Ordförande	2020
Anders Lycke	Ledamot	2020
Stefan Larsson	Ledamot	2020
Russel Mattinsson	Ledamot	2021
Anton Knifström	Ledamot	2021 (avflyttad)
Kristina Bengtsson	Suppleant	2020
Oskar Ahlgren	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-14.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Ida Johansson och Ulrika Sturidsson.

Föreningsstämman reserverade 75 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade per 2004-03-15 fastigheten Muttern 9, Stockholms Kommun, av Allmänna Pensionsfonden. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus (två ingångar) i 5 plan samt vind. Vinden byggdes om till 5 st bostadsrättslägenheter under 2014. Lägenhetsförråd som tidigare fanns på vinden finns numera i källar-/markplan. Fastigheten rymmer nu 45 st bostäder, 5 st lokaler.

6 st	1 rum och kök
29 st	2 rum och kök
1 st	2,5 rum och kök
9 st	3 rum och kök

Nybyggnadsår 1912, värdeår 1975.

Per 2018-12-31 var 43 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter och lokalerna uthyres. Total boyta 3 050 m², lokalyta/lageryta 350 m².

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphusrenoveringen

Under april 2019 färdigställdes trapphusrenoveringen som påbörjades i slutet av 2018. I fortsättningen kommer trapphusen servicemålas en gång per halvår.

Översvämningsproblem i tvättstugan

Tvättstugan drabbades av multipla översvämningsproblem i början av 2019. Situationen resulterade i ett omfattande arbete både inne i tvättstugan och på gården för att lokalisera problemet. Felet åtgärdades under mars 2019. Kostnaderna täcktes delvis av föreningens fastighetsförsäkring, men arbetet hade en ganska stor påverkan på föreningens budgetutfall 2019.

Vattenskada Varvsgatan

Under sommaren 2019 drabbades en företagslokal och en lägenhet på Varvsgatan av vattenskador orsakade av stopp i stammen. Skadorna åtgärdades och stammen har filmats för att kontrollera att det inte finns ytterligare risk för läckage. Reparationskostnaderna täcktes till stor del av föreningens fastighetsförsäkring efter avdrag för självrisk.

Obilgorisk Ventilationskontroll (OVK)

OVK utfördes av Nordvalvet och godkändes i slutet av året.

Undersökning av värmesystem

Under oktober 2019 drabbades ett antal vindslägenheter av problem med värmen. Ett flertal möjliga orsaker identifierades och behövde undersökas/åtgärdas i konfigureringen av värmesystemet. Arbetet fortsätter under 2020.

Avgifter

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2020.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	2 359 709	2 325 382	2 296 739	2 300 485
Resultat efter finansiella poster	kr	-686 037	-507 226	-222 154	-154 811
Soliditet	%	69	68	67	67
Likviditet	%	323	309	80	358
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	468	466	468	468
Låneskuld per totala kvm	kr	6 319	6 341	6 345	6 345

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	41 902 550	11 322 529	417 350	-3 146 028	-507 226
Reservering till yttre fond			260 400	-260 400	
Ianspråktagande av yttre fond			-44 425	44 425	
Balansering av föregående års resultat				-507 226	507 226
Årets resultat					<u>-686 037</u>
Belopp vid årets utgång	41 902 550	11 322 529	633 325	-3 869 230	-686 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-3 869 230
Årets resultat	-686 037
	<hr/>
	-4 555 267

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	260 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-88 534
I ny räkning balanseras	-4 727 133
	<hr/>
	-4 555 267

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-686 037
Dispositioner	-171 866
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-857 903

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	805 191
---	---------

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 359 709	2 325 382
Övriga rörelseintäkter		168 901	85 420
Summa rörelseintäkter		2 528 610	2 410 802
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 801 601	-1 429 760
Periodiskt underhåll	5	-88 534	-44 425
Övriga externa kostnader	6	-178 372	-268 196
Arvoden och personalkostnader	7	-99 390	-99 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-912 070	-906 986
Summa rörelsekostnader		-3 079 967	-2 748 648
Rörelseresultat		-551 357	-337 846
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	71 330	69 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 010	-238 645
Summa finansiella poster		-134 680	-169 380
Resultat efter finansiella poster		-686 037	-507 226
Årets resultat		-686 037	-507 226
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-686 037	-507 226
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		88 534	44 425
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-260 400	-260 400
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-857 903	-723 201

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	66 151 037	67 031 369
Inventarier, verktyg och installationer	10	33 109	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 737 714	311 563

Summa materiella anläggningstillgångar 67 921 860 67 342 932

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF 4 600 4 600

Summa finansiella anläggningstillgångar 4 600 4 600

Summa anläggningstillgångar 67 926 460 67 347 532

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	12	7 802	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 437	40 753
Klientmedel i SHB		3 979 327	6 029 355

Summa kortfristiga fordringar 4 027 566 6 070 109

Kassa och bank

Kassa och Bank 13 18 141 18 141

Summa kassa och bank 18 141 18 141

Summa omsättningstillgångar 4 045 707 6 088 250

Summa tillgångar 71 972 167 73 435 782

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 902 550	41 902 550
Upplåtelseavgifter		11 322 529	11 322 529
Fond för yttre underhåll		633 325	417 350
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		53 858 404	53 642 429
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 869 230	-3 146 028
Årets resultat		-686 037	-507 226
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 555 267	-3 653 254
Summa eget kapital		49 303 137	49 989 175
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	21 416 484	21 477 404
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		21 416 484	21 477 404
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		60 920	75 728
Leverantörsskulder		107 582	857 824
Skatteskulder		18 644	4 196
Övriga skulder	16	570 354	589 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		495 046	442 305
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 252 546	1 969 203
 Summa eget kapital och skulder		 71 972 167	 73 435 782

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,08 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet att notera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 376 640	1 368 143
Hyor lokaler	655 308	634 296
Hyor bostäder	149 724	173 460
Övriga hyresintäkter	37 885	37 041
Övriga hyrestillägg	140 699	126 357
Återförda reserveringar	809	13 713
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 361 065	2 353 010
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-27 168
Övriga vakanser hyresförluster	0	-460
Övriga hyresnedsättningar	-1 356	0
Summa nettoomsättning	<u>2 359 709</u>	<u>2 325 382</u>

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	149 967	149 860
Reparationer, löpande underhåll (inkl vattenskador)	823 905	512 318
Elavgifter	407 302	365 130
Vatten och avlopp	66 435	61 034
Renhållning	49 765	61 069
Försäkringar	46 469	46 118
Kabel-TV/Internet	76 116	68 734
Övriga fastighetskostnader	34 617	37 182
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	147 025	128 315
Summa driftskostnader	<u>1 801 601</u>	<u>1 429 760</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Obligatorisk ventilationkontroll (OVK) samt åtgärder	88 534	0
Stamspolning	0	44 425
Summa periodiskt underhåll	<u>88 534</u>	<u>44 425</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	7 459
Kontorsmaterial	0	1 126
Kommunikation	1 396	1 013
Porto	0	306
Revision	12 200	11 900
Föreningsmöten	8 667	8 580
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 590	72 390
Övriga förvaltningskostnader (inkl styrelsesupport)	53 651	89 579
Konsultarvoden	23 125	68 750
Övriga externa tjänster	0	1 500
Medlems- och föreningsavgifter	5 742	5 593
Summa övriga externa kostnader	<u>178 371</u>	<u>268 196</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	75 000	74 997
Arvode övrigt	825	720
Sociala kostnader	23 565	23 564
Summa arvoden, personalkostnader	<u>99 390</u>	<u>99 281</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	26 940	29 316
Övriga ränteintäkter	165	324
Utdelning MBF	32 200	27 600
Utdelning Brandkontoret	12 025	12 025
Summa finansiella intäkter	<u>71 330</u>	<u>69 265</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 713 468	42 700 983
Inköp/Aktiveringar (Säkerhetsdörrar)	28 060	1 012 485
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 741 528	43 713 468
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 927 100	-5 020 114
Årets avskrivningar	-907 689	-906 986
Justering föregående års avskrivning (Säkerhetsdörrar)	-702	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 835 491	-5 927 100
Utgående planenligt värde	<u>36 906 037</u>	<u>37 786 368</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 245 000	29 245 000
Utgående planenligt värde	29 245 000	29 245 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>66 151 037</u>	<u>67 031 368</u>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 634 000	36 707 000
Taxeringsvärde mark	70 872 000	50 108 000
	<u>113 506 000</u>	<u>86 815 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	105 000 000	80 000 000
Lokaler	8 506 000	6 815 000
	<u>113 506 000</u>	<u>86 815 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	40 233	40 233
Årets anskaffningar (Tvättutrustning)	36 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 021	40 233
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 233	-40 233
Årets avskrivningar	-3 679	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 912	-40 233
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>33 109</u>	<u>0</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	311 563	988 102
Årets nedlagda kostnader		
- Inköp trapphus	1 426 151	311 563
- Inköp, säkerhetsdörrar	0	24 383
- Omklassificering, säkerhetsdörrar	0	-1 012 485
Utgående anskaffningsvärden	<u>1 737 714</u>	<u>311 563</u>
Redovisat värde	<u>1 737 714</u>	<u>311 563</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	7 112	1
Övriga fordringar	690	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>7 802</u>	<u>1</u>

Not 13 Kassa och Bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Handelsbanken; checkkonto	18 141	18 141
Summa Kassa och Bank	<u>18 141</u>	<u>18 141</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,548	2020-03-30	982 500
Stadshypotek	1,13	2020-03-01	4 000 000
Stadshypotek	1,28	2021-03-30	4 000 000
Stadshypotek	0,548	2020-03-30	1 572 000
Stadshypotek	0,506	2020-12-03	3 456 902
Stadshypotek	1,12	2024-12-01	1 466 002
Stadshypotek	1,21	2021-04-30	6 000 000
Summa:			21 477 404
Avgår kortfristig del			-60 920
Summa skulder till kreditinstitut			21 416 484
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			21 172 804

Not 15 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	27 173 000	27 173 000
Summa ställda säkerheter	27 173 000	27 173 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 16 Övriga skulder

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moms	21 789	43 452
Skulder till medlemmar	0	2 533
Skulder till andelshavare (balkongfond)	139 650	122 550
Övriga kortfristiga skulder (kakelugnsfond)	195 500	162 200
Deponerade medel	213 415	258 415
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>570 354</u>	<u>589 150</u>

Stockholm _____ - ____ - ____

Nasim Kabiri
Ordförande

Anders Lycke
Ledamot

Stefan Larsson
Ledamot

Russel Mattinsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor