



BRF MUTTERN 16

ÅRSREDOVISNING 2018

Kallelse till årsstämma för bostadsrättsföreningen Muttern 16
Onsdagen den 22 maj 2019 kl. 18
på Kristinehovs Malmgård Matsalen.

Mötesordning:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Avtackning avgående styrelseledamöter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Varmt välkomna säger vi i styrelsen, det här är VÅR GEMENSAMMA förening! Fint tillfälle att få koll på hur det står till i vår fastighet och träffa övriga medlemmar. Kom och säg din mening eller endast lyssna, det är upp till var och en.

Kan du inte komma till stämman finns möjligheten att lämna fullmakt till ombud. Se bifogad sida i den tryckta versionen av kallelse och ÅR.

Efter stämman bjuds valfri dryck och lättare förtäring.

VÄLKOMNA! //Styrelsen Brf Muttern 16

Org Nr: 702001-4754

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Org.nr: 702001-4754

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Muttern 16 i Stockholm kommun. □

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	55	2 751
Hysesrätter	3	108
Lokaler	4	165

Föreningens fastighet är byggd 1913 värdeår 1944.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandkontor.
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

Åtgärder i samband med OVK besiktning slutfördes under Q1 2018.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Elsystem	Uppgradering av elcentral och el-stegare i fastigheten

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2015-2016	Stammar	Stambyte i 4 lägenheter
2016	Ventilation	OVK besiktning
2016	Balkonger	Balkongbygge
2016-2017	Stammar	Renovering köksstammar
2016-2017	Tak	Säkring av gångvägar tak
2016-2017	Källare/Avlopp	Installation rättgiljotin
2017-2018	OVK	Genomförd OVK inklusive åtgärder

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17. Vid stämman deltog 15 medlemmar samtliga var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2018-06-20. Beslutspunkt var beslut 2 i förändring av föreningens stadgar tf av ändring i lagstiftning för Brf'er. 11 medlemmar närvarde.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Eriksson	Ordförande
David Roos	Sekreterare
Jens Söndergaard	Ekonomiansvarig
Fredrik Danielsson	Ledamot
Peter Francis Deagle	Ledamot
Hanna Jonasson	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Thomas Eriksson, Jens Söndergaard och Davis Roos. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Donald Lavery	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Peter Lettmark och Rasmus Thord.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 72 (74) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 7 (5) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	527	527	527	539	546
Totala Intäkter kr/kvm	652	649	661	660	686
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	82	126	190	214	251
Belåning, kr/kvm	191	211	211	291	291
Räntekänslighet	0%	0%	0%	1%	1%
Drift och underhåll kr/kvm	504	457	423	394	368
Energikostnader kr/kvm	202	192	185	188	193

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrätts andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 972	1 962	1 998	1 995	2 074
Resultat efter finansiella poster	-316	-478	-100	19	160
Soliditet	91%	91%	92%	90%	90%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		1 972 194
Rörelsekostnader	-	2 282 857
Finansiella poster	-	5 770
Årets resultat		-316 433
Planerat underhåll	+	106 821
Avskrivningar	+	458 183
Årets sparande		248 571
Årets sparande per kvm total yta		82

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	361 759	15 062 551	112 283	-3 038 290	-478 375
Reservering till fond 2017			68 200	-68 200	
Ianspråktagande av fond 2017			-112 283	112 283	
Balanserad i ny räkning				-478 375	478 375
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-316 433
Belopp vid årets slut	361 759	15 062 551	68 200	-3 472 582	-316 433

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 472 582
Årets resultat	-316 433
	-3 789 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	68 200
Ianspråktagande av underhållsfond	-106 821
Balanserat resultat	-3 750 394
	-3 789 015

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

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 972 194	1 961 720
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 523 271	-1 382 186
Övriga externa kostnader	Not 3	-70 856	-49 317
Planerat underhåll		-106 821	-391 221
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 726	-144 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-458 183	-466 908
Summa rörelsekostnader		<u>-2 282 857</u>	<u>-2 434 324</u>
Rörelseresultat		-310 663	-472 604
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	792	286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-6 562</u>	<u>-6 058</u>
Summa finansiella poster		<u>-5 770</u>	<u>-5 772</u>
Årets resultat		-316 433	-478 375

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	12 290 385	12 742 070
Inventarier och maskiner	Not 8	19 490	25 988
		<u>12 309 875</u>	<u>12 768 058</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>12 310 375</u>	<u>12 768 558</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 697
Avräkningskonto HSB Stockholm		737 571	645 743
Övriga fordringar	Not 10	9 720	9 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	81 651	70 277
		<u>828 942</u>	<u>733 459</u>
Kassa och bank	Not 12	368 275	368 275
Summa omsättningstillgångar		<u>1 197 217</u>	<u>1 101 734</u>
Summa tillgångar		<u>13 507 592</u>	<u>13 870 292</u>

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		361 759	361 759
Upplåtelseavgifter		15 062 551	15 062 551
Kapitaltillskott		549 610	549 610
Yttre underhållsfond		68 200	112 283
		<u>16 042 120</u>	<u>16 086 203</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 472 582	-3 038 290
Årets resultat		-316 433	-478 375
		<u>-3 789 015</u>	<u>-3 516 665</u>
Summa eget kapital		<u>12 253 105</u>	<u>12 569 538</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>517 000</u>	<u>577 000</u>
		517 000	577 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	60 000	60 000
Leverantörsskulder		153 847	64 814
Skatteskulder		6 019	4 721
Övriga skulder	Not 15	44 128	62 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	<u>473 493</u>	<u>531 643</u>
		737 487	723 754
Summa skulder		1 254 487	1 300 754
Summa eget kapital och skulder		<u>13 507 592</u>	<u>13 870 292</u>

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-316 433	-478 375
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	458 183	466 908
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>141 750</u>	<u>-11 467</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 654	14 858
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>13 733</u>	<u>160 998</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	151 829	164 388
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-60 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-60 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	91 829	164 388
Likvida medel vid årets början	1 014 018	849 629
Likvida medel vid årets slut	1 105 846	1 014 018

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 449 455	1 449 948
Hyror	505 645	499 789
Övriga intäkter	17 144	11 985
Bruttoomsättning	<u>1 972 244</u>	<u>1 961 722</u>
Hyresförluster	<u>-50</u>	<u>-2</u>
	1 972 194	1 961 720
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	121 604	115 222
Reparationer	364 082	281 584
El	82 140	63 322
Uppvärmning	457 056	449 059
Vatten	71 002	67 700
Sophämtning	106 483	99 922
Fastighetsförsäkring	43 381	42 476
Kabel-TV och bredband	26 570	38 836
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	108 143	108 113
Förvaltningsarvoden	123 512	100 567
Övriga driftkostnader	<u>19 298</u>	<u>15 385</u>
	1 523 271	1 382 186
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 123	4 401
Administrationskostnader	19 031	18 576
Extern revision	12 375	11 163
Konsultkostnader	23 315	4 250
Medlemsavgifter	<u>11 012</u>	<u>10 927</u>
	70 856	49 317
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	94 000	111 802
Revisionsarvode	0	4 323
Sociala avgifter	<u>29 726</u>	<u>28 567</u>
	123 726	144 692
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	284	194
Övriga ränteintäkter	<u>508</u>	<u>92</u>
	792	286
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	6 428	6 063
Övriga räntekostnader	<u>134</u>	<u>-5</u>
	6 562	6 058

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	18 080 892	18 080 892
Anskaffningsvärde mark	184 800	184 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 265 692	18 265 692
Ingående avskrivningar	-5 523 622	-5 071 937
Årets avskrivningar	-451 685	-451 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 975 307	-5 523 622
Utgående bokfört värde	12 290 385	12 742 070
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 483 000	1 483 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 443 000	1 443 000
Summa taxeringsvärde	71 126 000	71 126 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	266 042	266 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 042	266 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-240 054	-224 831
Årets avskrivningar	-6 498	-15 223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-246 552	-240 054
Bokfört värde	19 490	25 988
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 720	9 742
	9 720	9 742

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter		2018-12-31	2017-12-31			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	81 651	70 277			
		81 651	70 277			
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 12	Kassa och bank					
	Nordea	368 275	368 275			
		368 275	368 275			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek	39788489745	1,04%	2019-03-02	577 000	60 000
					577 000	60 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					517 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					277 000
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				9 948 000	9 948 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				60 000	60 000
Not 15	Övriga skulder					
	Depositioner				44 128	44 128
	Källskatt				0	18 448
					44 128	62 576
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				767	691
	Förutbetalda hyror och avgifter				142 205	129 309
	Övriga upplupna kostnader				330 521	401 643
					473 493	531 643

Ovanstående poster består av förskottsintbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

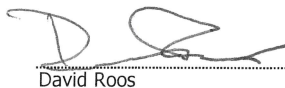
Noter

2018-12-31 2017-12-31

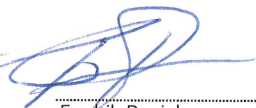
Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

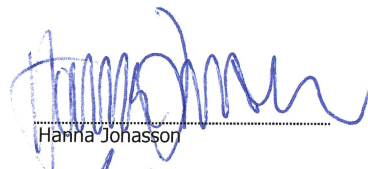
Stockholm, den 15/4 2019



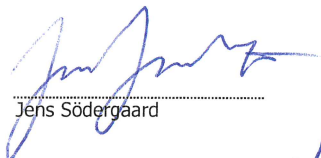
David Roos



Fredrik Danielsson



Hanna Johansson



Jens Södergaard



Peter Francis Deagle

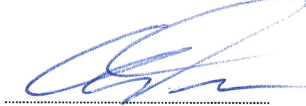


Thomas Eriksson

Vår revisionsberättelse har 25/4 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor



Ola Trané

BOREVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Muttern 16, org.nr. 702001-4754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Muttern 16 för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Muttern 16 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

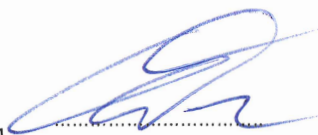
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/4 2019



Ola Trané
BoRevision AB



Förtroendevald revisor

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)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

