

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsföreningen Muttern 14 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1929-10-05. Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomiska föreningar (1987:667).

Styrelsen

Hanna Kristina Esther Franzén	Ledamot
Erik Thomas Hedner	Ledamot
Lars Johan Karlbom	Ordförande
Elov Panagiotis Kämpe	Ledamot
Karl Hugo Fredrik Sjökvist	Ledamot

John Petter Kindlund	Revisor
----------------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Petter Kindlund	Ordinarie Extern	Certe Revision AB
-----------------	------------------	-------------------

Valberedning

Anna-Lena Centing
Ingmar Nevéus
Sam Parvaneh

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MUTTERN 14	1929	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och luftvärmepump.

Byggnadsår och ytor

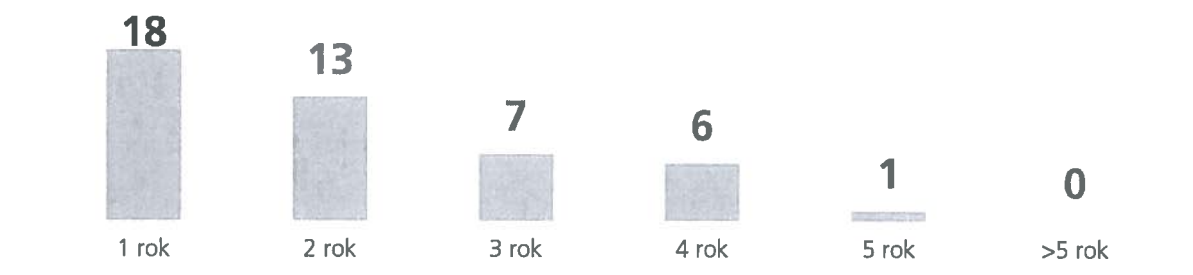
Fastigheten bebyggdes 1913 - 1916 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 854 m², varav 2 644 m² utgör lägenhetsyta och 210 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 45 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	106 m ²	2020-12-31
Kontor	42 m ²	2020-11-30
Kontor	62 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Barnvagnsförråd, tvättstuga och bastu
Innergård med trädgård och uteplats

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad	2018 - 2019	Omputsning av gatufasad och renovering av fönster
Yttertak	2017	Målning samt komplettering av taksäkerhet
Trapphusrenovering	2016	
Fönster	2015	Målning utsida
Lägenhetsdörrar	2015	Montering av säkerhetsklassade dörrar
Balkongbygge	2015	
Stamrensning	2013	
Byte av hissar	2012	
Värmesystem	2008	Ny undercentral
Rörstambyte	1986	
Omläggning av tak	1986	Byte takplåt hela fastigheten
Elstambyte	1986	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fiberinstallation	2020	Genomförs under 2020-2021
Stamrensning	2020	
Tvättstuga	2020	Renovering och byte av maskiner

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Distribution bild, ljud och data	Com Hem
Gruppavtal Bredband och Telefoni	Com Hem

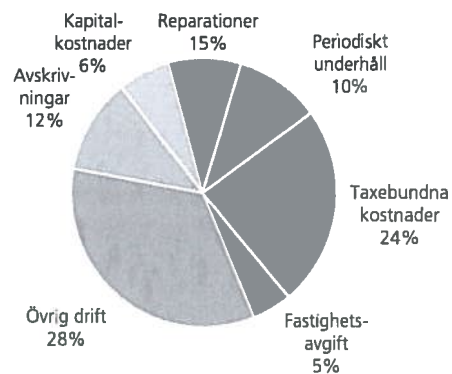
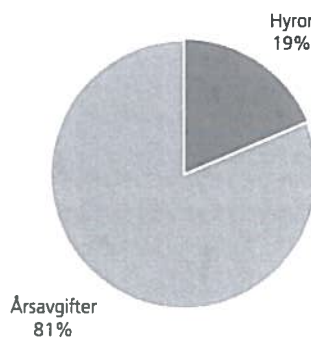
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 836 165	1 082 647
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 123 458	2 124 037
Finansiella intäkter	239	200
Minskning kortfristiga fordringar	30 725	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 300 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	732 562
	2 154 422	5 156 799
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 892 504	4 279 033
Finansiella kostnader	147 141	109 368
Ökning av kortfristiga fordringar	0	14 880
Minskning av kortfristiga skulder	631 347	0
	2 670 992	4 403 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 319 595	1 836 165
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-516 570	753 519

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I enlighet med underhållsplanen genomfördes under 2018-2019 renovering av föreningens gatufasad. Arbetet inkluderade omputsning av fasaden, samt restaurering och målning av fönster. Arbetet slutfördes våren 2019.

Föreningen har haft två fuktskador under året, som har krävt avfuktning och återställningsarbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	652	652	627
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 883	1 827	1 869	1 716
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 360	4 360	3 491	3 491
Elkostnad/m ² totalyta	30	40	31	39
Värmekostnad/m ² totalyta	137	136	132	130
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	22	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	38	36	37
Soliditet (%)	19	19	36	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-182	-2 530	-452	-1 244
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 111	2 121	2 022

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 644 m² bostäder och 210 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 709 061	0	0	5 709 061
Upplåtelseavgifter	188 917	0	0	188 917
Kapitaltillskott	3 661 098	0	0	3 661 098
Fond för yttre underhåll	600 000	600 000	-600 000	600 000
S:a bundet eget kapital	10 159 076	600 000	-600 000	10 159 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 153 251	-600 000	-1 930 474	-4 622 778
Årets resultat	-182 258	-182 258	2 530 474	-2 530 474
S:a ansamlad förlust	-7 335 509	-782 258	600 000	-7 153 251
S:a eget kapital	2 823 567	-182 258	0	3 005 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-182 258
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 553 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
summa balanserat resultat	-7 335 509

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	236 204
att i ny räkning överförs	-7 099 305

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 123 458	2 110 625
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	13 412
Summa rörelseintäkter		2 123 458	2 124 037
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 556 812	-3 650 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 897	-546 431
Personalkostnader	Not 6	-82 795	-82 340
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-266 310	-266 310
Summa rörelsekostnader		-2 158 814	-4 545 343
RÖRELSERESULTAT		-35 356	-2 421 306
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 141	-109 368
Summa finansiella poster		-146 902	-109 168
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-182 258	-2 530 474
ÅRETS RESULTAT		-182 258	-2 530 474

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 807 389	14 073 699
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 807 389	14 073 699
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 807 389	14 073 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 328 359	1 875 654
Summa kortfristiga fordringar		1 328 359	1 875 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 328 359	1 875 654
SUMMA TILLGÅNGAR		15 135 748	15 949 353

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 897 978	5 897 978
Kapitaltillskott		3 661 098	3 661 098
Fond för yttre underhåll	Not 12	600 000	600 000
Summa bundet eget kapital		10 159 076	10 159 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 153 251	-4 622 778
Årets resultat		-182 258	-2 530 474
Summa fritt eget kapital		-7 335 509	-7 153 251
SUMMA EGET KAPITAL		2 823 567	3 005 825
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 529 073	11 529 073
Summa långfristiga skulder		11 529 073	11 529 073
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		83 429	687 464
Skatteskulder		14 697	18 556
Övriga skulder		128 473	90 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	556 509	618 349
Summa kortfristiga skulder		783 108	1 414 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 135 748	15 949 353

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	91 år	91 år
Yttre anläggningar	40 år	40 år
Värmeanläggning	5 år, 20 år	5 år, 20 år
Ventilation	20 år	20 år
Fönster	Avskriven	Avskriven
Maskiner	Avskriven	Avskriven
Hissanläggning	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 726 329	1 724 313
Hyror lokaler	395 478	383 660
Elintäkter	1 628	1 628
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 000
Öresutjämnning	23	24
	2 123 458	2 110 625

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	13 412
	0	13 412

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	60 096	58 595
	Fastighetsskötsel beställning	5 301	2 214
	Snöröjning/sandning	2 207	0
	Städning entreprenad	46 690	48 324
	Städning enligt beställning	0	1 100
	Sotning	5 234	1 037
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	33 688
	Hissbesiktning	7 395	0
	Gemensamma utrymmen	5 316	2 975
	Gård	419	290
	Serviceavtal	46 245	33 239
	Förbrukningsmateriel	1 125	7 208
	Teleport/hissanläggning	6 135	6 902
	Störningsjour och larm	5 513	6 250
	Brandskydd	2 050	6 237
	Fordon	0	239
		193 726	208 298
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 081
	Brf Lägenheter	5 115	0
	Tvättstuga	19 862	15 124
	Källare	5 898	0
	Entré/trapphus	0	4 153
	Lås	200	300
	VVS	12 689	32 375
	Värmeanläggning/undercentral	1 875	10 800
	Ventilation	-3 360	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 033	1 451
	Hiss	19 653	22 615
	Fasad	0	9 098
	Fönster	7 517	0
	Skador/klotter/skadegörelse	40 201	3 890
	Vattenskada	228 654	0
		339 337	102 887
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 163	2 292 159
	Entré/trapphus	0	8 125
	Ventilation	0	202 197
	Tak	0	22 625
	Fasad	99 875	0
	Fönster	118 166	0
		236 204	2 525 106
	Taxebundna kostnader		
	El	85 704	115 184
	Värme	390 598	386 915
	Vatten	48 545	63 590
	Sophämtning/renhållning	31 117	36 308
		555 964	601 997
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 890	44 365
	Kabel-TV	71 656	70 718
	Bredband	0	356
		120 546	115 439
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 035	96 535
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 556 812	3 650 262

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 230	692
	Tele- och datakommunikation	0	715
	Juridiska åtgärder	13 750	3 344
	Revisionsarvode extern revisor	19 375	18 750
	Föreningskostnader	6 156	6 910
	Fritids- och trivselkostnader	487	0
	Förvaltningsarvode	92 710	89 885
	Administration	4 163	3 808
	Korttidsinventarier	2 511	0
	Konsultarvode	112 515	422 327
		252 897	546 431

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 000	62 500
	Kostnadsersättningar	0	202
	Sociala kostnader	19 795	19 638
		82 795	82 340

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	102 276	102 276
	Förbättringar	164 034	164 034
		266 310	266 310

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 731 987	17 731 987
	Utgående anskaffningsvärde	17 731 987	17 731 987
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 658 288	-3 391 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 310	-266 310
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 924 598	-3 658 288
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 807 389	14 073 699
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 968 437	2 968 437
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 984 000	28 773 000
	Taxeringsvärde mark	59 923 000	41 864 000
		92 907 000	70 637 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 000 000	67 000 000
	Lokaler	4 907 000	3 637 000
		92 907 000	70 637 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 831	85 831
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 831	85 831
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 831	-85 831
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 831	-85 831
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 629	19 629
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 629	19 629
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 629	-19 629
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 629	-19 629
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	3 125	17 625
	Skattekonto	5 639	21 864
	Klientmedel hos SBC	1 319 595	1 836 165
		1 328 359	1 875 654

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	600 000	600 000
	Reservering enligt stadgar	600 000	600 000
	Omföring från reservfond	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-600 000	-600 000
	Vid årets slut	600 000	600 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,270 %	2 046 770	2 046 770	2021-10-30
	Handelsbanken	1,210 %	3 752 303	3 752 303	2021-09-30
	Handelsbanken	1,450 %	2 750 000	2 750 000	2020-01-02
	Handelsbanken	1,350 %	680 000	680 000	2020-02-06
	Handelsbanken	1,350 %	2 300 000	2 300 000	2020-02-06
	Summa skulder till kreditinstitut		11 529 073	11 529 073	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			11 529 073	11 529 073	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 229 073 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	37 375	36 875
	Sociala avgifter	11 744	11 586
	Ränta	21 105	18 695
	Avgifter och hyror	486 285	502 380
	Periodiskt underhåll	0	48 813
		556 509	618 349

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 28 / 4 2020



Lars Johan Karlbom
Ordförande



Elov Panagiotis Kämpe
Ledamot



Håpriå Kristina Esther Franzén
Ledamot



Erik Thomas Hedner
Ledamot



Karl Hugo Fredrik Sjökvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

1 (3)

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Muttern 14 u.p.a.
Org.nr 702001-4747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Muttern 14 u.p.a. för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Muttern 14 u.p.a. för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 29 april 2020



Petter Kindlund
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 726 000	1 726 329	1 723 000
Hyror lokaler	389 000	395 478	383 000
Elintäkter	2 000	1 628	2 000
Öresutjämnning	0	23	0
	2 117 000	2 123 458	2 108 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-61 000	-60 096	-62 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-5 301	-29 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-85 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-2 207	-5 000
Städning entreprenad	-51 000	-46 690	-50 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	-5 000
Sotning	-2 000	-5 234	0
Hissbesiktning	0	-7 395	-6 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	-5 316	-2 000
Gård	-2 000	-419	-2 000
Serviceavtal	-35 000	-46 245	-33 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 125	-3 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-6 135	0
Störningsjour och larm	-5 000	-5 513	-4 000
Brandskydd	-7 000	-2 050	0
	-186 000	-193 726	-286 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-159 000	0	-190 000
Brf Lägenheter	0	-5 115	0
Tvättstuga	0	-19 862	0
Källare	0	-5 898	0
Lås	0	-200	0
VVS	0	-12 689	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 875	0
Ventilation	0	3 360	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 033	0
Hiss	0	-19 653	0
Fönster	0	-7 517	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-40 201	0
Vattenskada	0	-91 720	0
	-159 000	-202 403	-190 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-18 163	0
Tvättstuga	-400 000	0	0
Fasad	0	-99 875	-978 085
Fönster	0	-118 166	0
	-400 000	-236 204	-978 085
Taxebundna kostnader			
El	-120 000	-85 704	-93 000
Värme	-403 000	-390 598	-393 000
Vatten	-64 000	-48 545	-60 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-31 117	-37 000
	-625 000	-555 964	-583 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-48 890	-40 000
Kabel-TV	-74 000	-71 656	-74 000
Bredband	-1 000	0	0
	-122 000	-120 546	-114 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 075	-111 035	-97 000
	-111 075	-111 035	-97 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-1 230	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	-5 000	-13 750	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 375	0
Föreningskostnader	-7 000	-6 156	-6 000
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-487	0
Förvaltningsarvode	-95 000	-92 710	-92 000
Administration	-4 000	-4 163	-4 000
Korttidsinventarier	0	-2 511	0
Konsultarvode	0	-249 449	0
	-134 000	-389 831	-106 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-63 000	-63 000	-63 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-19 795	-19 000
	-83 000	-82 795	-82 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-103 000	-102 276	-103 000
Förbättringar	-165 000	-164 034	-165 000
	-268 000	-266 310	-268 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 088 075	-2 158 814	-2 704 085
RÖRELSERESULTAT	28 925	-35 356	-596 085
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	239	0
Låneräntor	-151 000	-147 141	-137 000
	-151 000	-146 902	-137 000
RESULTAT	-122 075	-182 258	-733 085

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

**SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018 65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060 600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE