

# 2016

Årsredovisning

Bostadsföreningen  
Muttern 14 upa





### 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

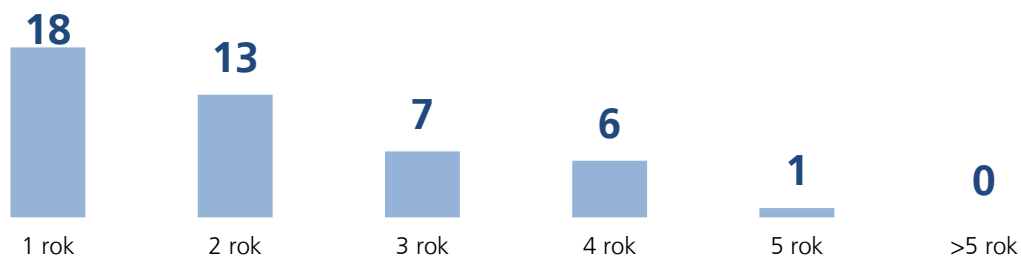
Fastigheten bebyggdes 1913 - 1916 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 854 m<sup>2</sup>, varav 2 644 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 210 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter formellt 47 lägenheter med andelsrätt. För närvarande har i två fall mellanvägg öppnats upp mellan lägenheter, varför föreningen för tillfället utgörs av 45 bostäder, samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	106 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Kontor	42 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Kontor	62 m <sup>2</sup>	2018-12-31

### Gemensamhetsutrymmen

Barnvagnsförråd, tvättstuga och bastu

### 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
Värmesystem	2015	Byte av expansionskärl
Balkongbygge	2015	
Fönster	2015	Målning utsida
Trapphusrenovering	2015 - 2016	
Lägenhetsdörrar	2015	Nya säkerhetsdörrar
Stamrensning	2013	
Värmesystem	2008	Ny undercentral
Rörstambyte	1986	
Elstambyte	1986	
Omläggning av tak	1986	Byte takplåt hela fastigheten

Planerat underhåll	År	Kommentar
Yttertak	2017	Målning och komplettering av taksäkerhet
Fasad	2018-2020	Omputsning av gatufasad
Vädringsbalkonger	2018-2020	Renovering

### 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

Årskostnaden för det periodiska underhållet var under 2016 betydande, en situation som även gällde för 2015. Orsaken är den omfattande renovering av trapphusen som genomförts under perioden.

Föreningens medlemmar har under året betalat in kapitaltillskott för att finansiera de nya säkerhetsklassade lägenhetsdörrarna.

Medlemmar som deltog i balkongprojektet har under de senaste åren på samma sätt betalat kapitaltillskott för att finansiera föreningens alla investeringar under balkongbyggnationen.

För att möta framtida förväntade underhållsbehov beslutade ordinarie årsstämma att höja årsavgiften med 4 %, från och med 2017-01-01.

Fastighetstaxeringen 2016 medförde en upptaxering av föreningens hyreslokaler. Kostnaden för den ökade fastighetsskatten kommer att ledas vidare till hyresgästerna.

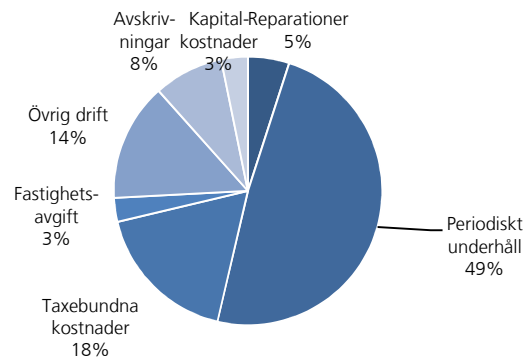
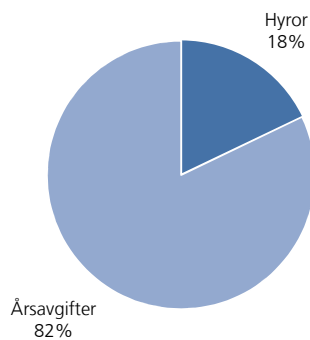
Föreningens likviditet är god och en extra amortering om 300 000 kr gjordes under året.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 899 314</b>	<b>1 425 910</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 021 904	1 937 542
Finansiella intäkter	206	963
Minskning kortfristiga fordringar	0	71 880
Medlemsinsatser	18 253	0
Kapitaltillskott	977 421	1 130 376
Ökning av långfristiga skulder	0	2 740 000
	<b>3 017 784</b>	<b>5 880 760</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 887 544	4 339 673
Finansiella kostnader	106 077	127 848
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	717 600
Ökning av kortfristiga fordringar	33	0
Minskning av långfristiga skulder	302 500	0
Minskning av kortfristiga skulder	367 695	222 236
	<b>3 663 849</b>	<b>5 407 357</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 253 248</b>	<b>1 899 314</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-646 065</b>	<b>473 403</b>

\*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 1 268 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

Den genomgripande renoveringen av trapphusen inleddes under föregående år. Under 2016 har projektet fortsatt och närmast sig avslutning. Vid årsskiftet återstår endast kompletterande arbeten med trappfönster och golv.

Som konsekvens av tidigare fasadbesiktning beslutades att montera stänkskydd vid balkongerna för att bättre skydda fasaden vid regn.

På uppdrag av Miljö- och Hälsoskydds nämnden genomfördes radonmätning i fastigheten. Samtliga mätresultat godkändes av nämnden då de låg under aktuella gränsvärden.

En större oplanerad reparation fick genomföras av yttertaket under sommaren. På ett ställe av taket hade en mindre lämplig teknisk lösning använts vilket medförde läckage.

Den 7 mars registrerade Bolagsverket de uppdaterade stadgar som beslutades vid extrastämmor hösten 2015. Ändringarna avsåg omräknade andelstal som konsekvens av den tidigare ombyggnaden i D-porten.

Föreningens medlemmar genomförde två städdagar under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare. Medlem betalar avgift till föreningen i samband med beviljande av andrahandsuthyrningar. Särskild avgift tas även ut för lägenhet med balkong.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	627	614	584	585
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 716	1 425	1 529	1 530
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 491	3 612	2 574	2 768
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	35	35	41
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	121	95	130
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	16	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	37	45	59	78
Soliditet (%)	38	37	49	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 244	-2 732	264	41
Nettoomsättning (tkr)	2 022	1 922	1 866	1 866

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 644 m<sup>2</sup> bostäder och 210 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 699 976	18 253	0	5 681 723
Upplåtelseavgifter	198 002	0	0	198 002
Kapitaltillskott	3 661 098	977 421	0	2 683 677
Fond för yttre underhåll	600 000	600 000	-1 235 912	1 235 912
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 159 076</b>	<b>1 595 674</b>	<b>-1 235 912</b>	<b>9 799 314</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 926 606	-600 000	-1 496 272	-830 334
Årets resultat	-1 244 374	-1 244 374	2 732 184	-2 732 184
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 170 981</b>	<b>-1 844 374</b>	<b>1 235 912</b>	<b>-3 562 518</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 988 096</b>	<b>-248 700</b>	<b>0</b>	<b>6 236 796</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 244 374
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 326 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-600 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 170 980</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

600 000
<b>-3 570 980</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 021 904	1 922 248
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 294
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 021 904</b>	<b>1 937 542</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 670 156	-3 986 652
Övriga externa kostnader	Not 5	-162 192	-297 825
Personalkostnader	Not 6	-55 196	-55 196
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-272 863	-203 168
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 160 407</b>	<b>-4 542 840</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 138 503</b>	<b>-2 605 299</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 077	-127 848
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 871</b>	<b>-126 885</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 244 374</b>	<b>-2 732 184</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 244 374</b>	<b>-2 732 184</b>



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	14 606 319	14 872 629
Maskiner och inventarier	Not 9	6 553	13 106
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 612 872</b>	<b>14 885 735</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 612 872</b>	<b>14 885 735</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 258 906	1 904 939
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 258 906</b>	<b>1 904 939</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 258 906</b>	<b>1 904 939</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 871 779</b>	<b>16 790 674</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 897 978	5 879 725
Kapitaltillskott		3 661 098	2 683 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	600 000	1 235 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 159 076</b>	<b>9 799 314</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 926 606	-830 334
Årets resultat		-1 244 374	-2 732 184
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 170 981</b>	<b>-3 562 518</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 988 096</b>	<b>6 236 796</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 229 073	9 521 573
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 229 073</b>	<b>9 521 573</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	0	10 000
Leverantörsskulder		115 600	505 266
Skatteskulder		25 197	6 030
Övriga skulder		70 146	70 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	443 667	440 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>654 610</b>	<b>1 032 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 871 779</b>	<b>16 790 674</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
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	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Hissanläggning	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 656 886	1 619 392
Hyror lokaler	360 364	299 180
Elintäkter	1 628	1 628
Avgift andrahandsuthyrning	3 000	2 000
Öresutjämnning	26	48
	<b>2 021 904</b>	<b>1 922 248</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Återbäring försäkringsbolag	0	13 050
Övriga intäkter	0	2 244
	<b>0</b>	<b>15 294</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 875	53 208
	Fastighetsskötsel beställning	20 268	18 964
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 750	0
	Städning entreprenad	47 698	45 521
	Städning enligt beställning	1 045	1 000
	Sotning	0	20 634
	Hissbesiktning	0	2 706
	Myndighetstillsyn	5 590	9 975
	Gemensamma utrymmen	486	0
	Gård	2 389	894
	Serviceavtal	0	25 998
	Förbrukningsmateriel	221	1 815
	Teleport/hissanläggning	6 343	0
	Störningsjour och larm	0	4 488
		<b>142 665</b>	<b>185 202</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	8 533
	Lokaler	0	12 790
	Gemensamma utrymmen	7 422	9 824
	Tvättstuga	2 294	16 819
	Vind	10 039	0
	Lås	11 497	12 571
	VVS	76 770	6 363
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 002
	Elinstallationer	5 350	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 504
	Hiss	19 927	19 775
	Tak	0	13 313
	Fasad	12 268	36 798
	Skador/klotter/skadegörelse	16 434	1 540
		<b>162 000</b>	<b>148 832</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	221 250	0
	Entré/trapphus	1 371 463	2 294 300
	VVS	0	67 952
	Fönster	0	586 375
		<b>1 592 713</b>	<b>2 948 627</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	110 044	100 495
	Värme	369 642	344 169
	Vatten	61 130	52 961
	Sophämtning/renhållning	34 316	34 032
		<b>575 132</b>	<b>531 657</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 406	31 900
	Kabel-TV	68 810	68 316
		<b>104 216</b>	<b>100 216</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 430</b>	<b>72 118</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 670 156</b>	<b>3 986 652</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	518	1 211
	Tele- och datakommunikation	1 864	826
	Juridiska Åtgärder	31 875	113 597
	Revisionsarvode extern revisor	25 250	25 156
	Föreningskostnader	4 514	14 417
	Styrelseomkostnader	0	367
	Fritids- och trivselkostnader	0	347
	Förvaltningsarvode	84 307	81 006
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 688
	Administration	2 734	3 686
	Korttidsinventarier	5 968	0
	Konsultarvode	5 163	53 525
		<b>162 192</b>	<b>297 825</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	42 000	42 000
	Sociala kostnader	13 196	13 196
		<b>55 196</b>	<b>55 196</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	102 276	102 276
	Förbättringar	164 034	94 338
	Maskiner	6 553	6 553
		<b>272 863</b>	<b>203 168</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 731 987	14 939 387
	Nyanskaffningar	0	2 792 600
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 731 987</b>	<b>17 731 987</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 859 358	-2 662 743
	Årets avskrivningar enligt plan	-266 310	-196 614
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 125 668</b>	<b>-2 859 358</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 606 319</b>	<b>14 872 629</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 968 437	2 968 437
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 773 000	27 494 000
	Taxeringsvärde mark	41 864 000	31 000 000
		<b>70 637 000</b>	<b>58 494 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 000 000	57 000 000
	Lokaler	3 637 000	1 494 000
		<b>70 637 000</b>	<b>58 494 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	105 460	105 460
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 460</b>	<b>105 460</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-92 354	-85 801
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 553	-6 553
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-98 907</b>	<b>-92 354</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 553</b>	<b>13 106</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	5 658	5 625
	Klientmedel hos SBC	1 253 248	1 899 314
		<b>1 258 906</b>	<b>1 904 939</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 235 912	667 000
	Reservering enligt stadgar	600 000	600 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 235 912	-31 088
	<b>Vid årets slut</b>	<b>600 000</b>	<b>1 235 912</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,210 %	2 046 770	2 046 770	2018-10-31
	Handelsbanken	1,020 %	3 752 303	3 752 303	2018-09-30
	Handelsbanken	1,100 %	680 000	982 500	rörligt
	Handelsbanken	1,200 %	2 750 000	2 750 000	rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 229 073</b>	<b>9 531 573</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-10 000	
			<b>9 229 073</b>	<b>9 521 573</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 229 073 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 134 000	10 134 000

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förberedelser pågår inför upphandling av takunderhåll under 2017. Det är dags för ommålning av yttertaket samtidigt som säkerhetsinstallationerna behöver kompletteras för att kunna tillåta arbete på taket.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	6 244	8 246
	Förutbetalda avgifter och hyror	437 423	432 017
		<b>443 667</b>	<b>440 263</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

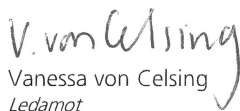
STOCKHOLM den 21/3 2017



Dan Daggfelt  
*Ordförande*



Christopher Natzen  
*Fastighetsansvarig*



Vanessa von Celsing  
*Ledamot*



Ingmar Nevéus  
*Ledamot*

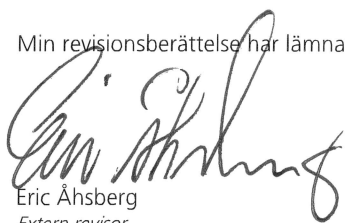


Alexandra Rosengren  
*Ledamot*



Stefan Smideborn  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/3 - 2017



Eric Åhsberg  
*Extern revisor*



## 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 år 2016.

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 31 december 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 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 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 år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

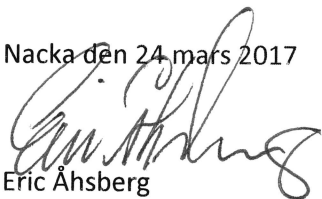
-på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 bostadsrättslagen.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den 24 mars 2017



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor/Medlem i FAR



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 723 650	1 656 886	1 657 000
Hyror lokaler	383 036	360 364	360 000
Elintäkter	2 000	1 628	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 000	0
Öresutjämning	0	26	0
	<b>2 108 686</b>	<b>2 021 904</b>	<b>2 019 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-56 000	-54 875	-55 000
Fastighetsskötsel beställning	-20 000	-20 268	-20 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-3 750	0
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-48 000	-47 698	-45 000
Städning enligt beställning	-5 000	-1 045	-5 000
Hissbesiktning	-5 000	0	-5 000
Myndighetstillsyn	0	-5 590	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-486	0
Gård	-5 000	-2 389	0
Serviceavtal	-20 000	0	-35 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-221	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	-6 343	0
Störningsjour och larm	-5 000	0	-5 000
Brandskydd	-5 000	0	0
	<b>-189 000</b>	<b>-142 665</b>	<b>-185 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-160 000	0	-145 000
Gemensamma utrymmen	0	-7 422	0
Tvättstuga	0	-2 294	0
Vind	0	-10 039	0
Lås	0	-11 497	0
VVS	0	-76 770	0
Elinstallationer	0	-5 350	0
Hiss	0	-19 927	0
Fasad	0	-12 268	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-16 434	0
	<b>-160 000</b>	<b>-162 000</b>	<b>-145 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-221 250	-25 000
Entré/trapphus	-75 000	-1 371 463	-1 600 000
Tak	-525 000	0	0
	<b>-600 000</b>	<b>-1 592 713</b>	<b>-1 625 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-105 000	-110 044	-100 000
Värme	-365 000	-369 642	-350 000
Vatten	-60 000	-61 130	-50 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-34 316	-35 000
	<b>-565 000</b>	<b>-575 132</b>	<b>-535 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-37 000	-35 406	-37 000
Kabel-TV	-70 000	-68 810	-70 000
	<b>-107 000</b>	<b>-104 216</b>	<b>-107 000</b>

	Budget 2017	Utfall 2016	Budget 2016
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 000	-93 430	-73 000
	<b>-96 000</b>	<b>-93 430</b>	<b>-73 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-518	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 864	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-31 875	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-25 250	-25 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 514	-5 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-87 000	-84 307	-84 000
Administration	-10 000	-2 734	-10 000
Korttidsinventarier	-5 000	-5 968	0
Konsultarvode	-20 000	-5 163	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-6 000
	<b>-159 000</b>	<b>-162 192</b>	<b>-155 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-42 000	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 196	-15 000
	<b>-63 000</b>	<b>-55 196</b>	<b>-63 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-102 000	-102 276	-102 000
Förbättringar	-164 000	-164 034	-138 000
Maskiner	-7 000	-6 553	-7 000
	<b>-273 000</b>	<b>-272 863</b>	<b>-247 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 212 000</b>	<b>-3 160 407</b>	<b>-3 135 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-103 314</b>	<b>-1 138 503</b>	<b>-1 116 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	55	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	118	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	33	0
Låneräntor	-104 000	-106 077	-110 000
	<b>-104 000</b>	<b>-105 871</b>	<b>-110 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-207 314</b>	<b>-1 244 374</b>	<b>-1 226 000</b>