



# 2017

Årsredovisning

Bostadsföreningen

Muttern 14 upa

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Muttern 14 upa

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, föreslå 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.

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 2016-03-07 hos Bolagsverket.

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

|                      |                    |                                  |
|----------------------|--------------------|----------------------------------|
| Dan Daggenfelt       | Ordförande         |                                  |
| Sam Parvaneh         | Fastighetsansvarig |                                  |
| Christopher Natzén   | Ledamot            |                                  |
| Ingmar Nevéus        | Ledamot            |                                  |
| Alexandra Rosengren  | Ledamot            |                                  |
| Malin Runefelt       | Ledamot            |                                  |
| Martin Alexandersson | Ledamot            | avgick i december 2017 pga flytt |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

#### Valberedning

Nils Hallén  
Mitra Khorsand

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

### 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

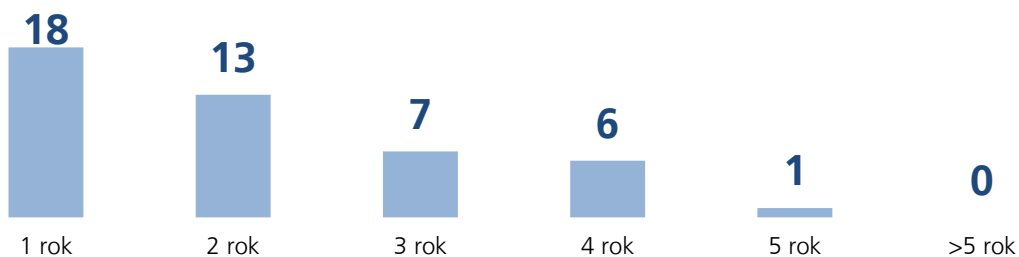
Fastigheten bebyggdes 1913 - 1916 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1970.

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>  | 2020-11-30 |
| Kontor                 | 62 m <sup>2</sup>  | 2018-12-31 |

### 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                                 |
|--------------------|------|---|
| 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 |   |
| Elstambyte         | 1986 |   |
| Omläggning av tak  | 1986 | Byte takplåt hela fastigheten             |
| Planerat underhåll | År   | Kommentar                                 |
| Vädringsbalkonger  | 2019 | Renovering                                |
| Fasad              | 2019 | Omputsning av gatufasad                   |

### 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

Föreningen har i årets bokslut korrigerat tidigare använd periodiseringsprincip för redovisning av styrelsens ersättning. Det medför att den redovisade kostnaden för detta kalenderår inkluderar en period som överstiger 12 månader. Faktisk utbetald ersättning till styrelsen under året uppgår till 48 000 kronor, vilket avser hela ersättningen för mandatperioden från juni 2016 till maj 2017.

Utbetalningen överensstämmer med stämmobeslutet vid 2016 års ordinarie årsstämma.

Årets resultat belastas av de periodiska underhållsprojekten avseende trapphus och yttertak.

Inga förändringar har skett avseende föreningens lånesituation.

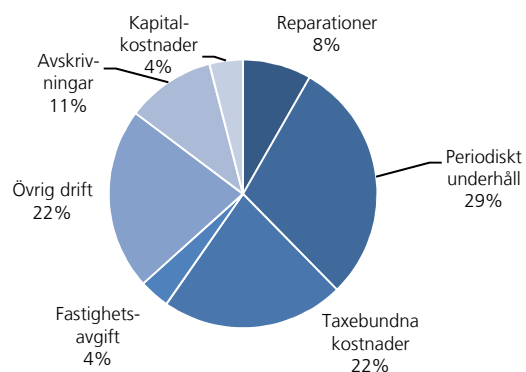
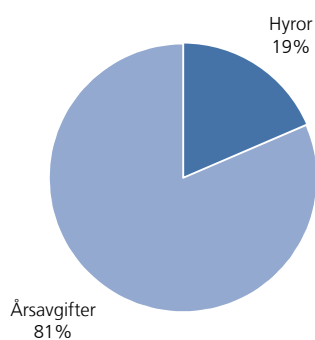
Föreningens likviditet är fortsatt tillfredsställande.

Enligt stämmans beslut höjdes årsavgifterna 2017-01-01 med 4 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 253 248</b> | <b>1 899 314</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 131 985        | 2 021 904        |
| Finansiella intäkter                     | 104              | 206              |
| Medlemsinsatser                          | 0                | 18 253           |
| Kapitaltillskott                         | 0                | 977 421          |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 27 283           | 0                |
|  | <b>2 159 372</b> | <b>3 017 784</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 207 507        | 2 887 544        |
| Finansiella kostnader                    | 103 516          | 106 077          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 18 951           | 33               |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 302 500          |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                | 367 695          |
|  | <b>2 329 974</b> | <b>3 663 849</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 082 647</b> | <b>1 253 248</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-170 602</b>  | <b>-646 065</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 1 315 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

Det fleråriga renoveringsarbetet med fastighetens trapphus avslutades i början av året. De sista arbetsmomenten avseende golv och fönster kunde då genomföras.

Under året gjordes även en större översyn av fastighetens yttertak. Säkerhetsutrustning som bryggor, räcken, stegar och snörasskydd förnyades. Nya värmeslingor monterades i samtliga hängrännor och stuprör. Slutligen målades hela yttertaget.

En fuktskada upptäcktes i en av lägenheternas våtrum. Den visade sig även ha gett vissa följdskador på underliggande konstruktioner. Föreningen fick därför genomföra en saneringsåtgärd på underliggande väggstomme.

Föreningens medlemmar genomförde två städdagar under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017  | 2016   | 2015   | 2014  |
|--|-------|--------|--------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 652   | 627    | 614    | 584   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 869 | 1 716  | 1 425  | 1 529 |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 491 | 3 491  | 3 612  | 2 574 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 31    | 39     | 35     | 35    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 132   | 130    | 121    | 95    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 21    | 21     | 19     | 16    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 36    | 37     | 45     | 59    |
| Soliditet (%)                            | 36    | 38     | 37     | 49    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -452  | -1 244 | -2 732 | 264   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 121 | 2 022  | 1 922  | 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               | 0                     | 0  | 5 699 976               |
| Upplåtelseavgifter             | 198 002                 | 0                     | 0  | 198 002                 |
| Kapitaltillskott               | 3 661 098               | 0                     | 0  | 3 661 098               |
| Fond för yttre underhåll       | 600 000                 | 600 000               | -600 000   | 600 000                 |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>10 159 076</b>       | <b>600 000</b>        | <b>-600 000</b>  | <b>10 159 076</b>       |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -4 170 981              | -600 000              | -644 374   | -2 926 606              |
| Årets resultat                 | -451 797                | -451 797              | 1 244 374  | -1 244 374              |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 622 778</b>       | <b>-1 051 797</b>     | <b>600 000</b>   | <b>-4 170 981</b>       |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>5 536 299</b>        | <b>-451 797</b>       | <b>0</b>   | <b>5 988 096</b>        |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -451 797          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 570 980        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | <u>-600 000</u>   |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 622 777</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                   |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | <u>600 000</u>    |
| <b>att i ny räkning överförs</b>        | <b>-4 022 777</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2017              | 2016              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 120 748         | 2 021 904         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 11 238            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 131 985</b>  | <b>2 021 904</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 945 235        | -2 670 156        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -152 044          | -162 192          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -110 228          | -55 196           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -272 863          | -272 863          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 480 370</b> | <b>-3 160 407</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-348 385</b>   | <b>-1 138 503</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 104               | 206               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -103 516          | -106 077          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-103 412</b>   | <b>-105 871</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-451 797</b>   | <b>-1 244 374</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-451 797</b>   | <b>-1 244 374</b> |



---

## Balansräkning

---

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                      | 14 340 009        | 14 606 319        |
| Maskiner och inventarier Not 9                | 0                 | 6 553             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>14 340 009</b> | <b>14 612 872</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>14 340 009</b> | <b>14 612 872</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 1 107 256         | 1 258 906         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 107 256</b>  | <b>1 258 906</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 107 256</b>  | <b>1 258 906</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>15 447 265</b> | <b>15 871 779</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |           | 5 897 978         | 5 897 978         |
| Kapitaltillskott                             |           | 3 661 098         | 3 661 098         |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 11    | 600 000           | 600 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |           | <b>10 159 076</b> | <b>10 159 076</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |           | -4 170 981        | -2 926 606        |
| Årets resultat                               |           | -451 797          | -1 244 374        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |           | <b>-4 622 778</b> | <b>-4 170 981</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |           | <b>5 536 299</b>  | <b>5 988 096</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12,13 | 9 229 073         | 9 229 073         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>9 229 073</b>  | <b>9 229 073</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |           | 113 283           | 115 600           |
| Skatteskulder                                |           | 41 805            | 25 197            |
| Övriga skulder                               |           | 90 086            | 70 146            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14    | 436 719           | 443 667           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>681 893</b>    | <b>654 610</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>15 447 265</b> | <b>15 871 779</b> |

## Noter

### 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.

| <b>Avskrivningar</b> | <b>2017</b> | <b>2016</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>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 723 641        | 1 656 886        |
| Hyror lokaler              | 392 459          | 360 364          |
| Elintäkter                 | 1 628            | 1 628            |
| Avgift andrahandsuthyrning | 3 000            | 3 000            |
| Öresutjämning              | 20               | 26               |
|                            | <b>2 120 748</b> | <b>2 021 904</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | <b>2017</b>   | <b>2016</b> |
|-----------------------------|---------------|-------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 11 238        | 0           |
|                             | <b>11 238</b> | <b>0</b>    |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 59 246           | 54 875           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 45 577           | 20 268           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 3 750            |
|              | Städning entreprenad                   | 47 873           | 47 698           |
|              | Städning enligt beställning            | 11 500           | 1 045            |
|              | Hissbesiktning                         | 5 580            | 0                |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 5 590            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 3 380            | 486              |
|              | Gård                                   | 1 603            | 2 389            |
|              | Serviceavtal                           | 31 318           | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 6 180            | 221              |
|              | Teleport/hissanläggning                | 0                | 6 343            |
|              | Störningsjour och larm                 | 6 250            | 0                |
|              | Fordon                                 | 301              | 0                |
|              |  | <b>218 808</b>   | <b>142 665</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 7 422            |
|              | Tvättstuga                             | 12 937           | 2 294            |
|              | Vind                                   | 0                | 10 039           |
|              | Entré/trapphus                         | 38 111           | 0                |
|              | Lås                                    | 661              | 11 497           |
|              | VVS                                    | 34 530           | 76 770           |
|              | Ventilation                            | 9 820            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 23 822           | 5 350            |
|              | Hiss                                   | 29 920           | 19 927           |
|              | Tak                                    | 18 200           | 0                |
|              | Fasad                                  | 0                | 12 268           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 42 483           | 16 434           |
|              |  | <b>210 484</b>   | <b>162 000</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 0                | 221 250          |
|              | Entré/trapphus                         | 141 100          | 1 371 463        |
|              | Tak                                    | 609 747          | 0                |
|              |  | <b>750 847</b>   | <b>1 592 713</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 88 925           | 110 044          |
|              | Värme                                  | 376 974          | 369 642          |
|              | Vatten                                 | 59 933           | 61 130           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 35 100           | 34 316           |
|              |  | <b>560 932</b>   | <b>575 132</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 37 984           | 35 406           |
|              | Kabel-TV                               | 70 635           | 68 810           |
|              |  | <b>108 619</b>   | <b>104 216</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>95 545</b>    | <b>93 430</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 945 235</b> | <b>2 670 156</b> |

| <b>Not 5</b> | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER                 | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                         | 1 730          | 518            |
|              | Tele- och datakommunikation              | 388            | 1 864          |
|              | Juridiska åtgärder                       | 24 625         | 31 875         |
|              | Revisionsarvode extern revisor           | 0              | 25 250         |
|              | Föreningskostnader                       | 5 589          | 4 514          |
|              | Styrelseomkostnader                      | 130            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode                       | 86 618         | 84 307         |
|              | Administration                           | 5 357          | 2 734          |
|              | Korttidsinventarier                      | 8 195          | 5 968          |
|              | Konsultarvode                            | 19 413         | 5 163          |
|              |  | <b>152 044</b> | <b>162 192</b> |
| <b>Not 6</b> | PERSONALKOSTNADER                        | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse                                 | 83 875         | 42 000         |
|              | Sociala kostnader                        | 26 353         | 13 196         |
|              |  | <b>110 228</b> | <b>55 196</b>  |
| <b>Not 7</b> | AVSKRIVNINGAR                            | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | Byggnad                                  | 102 276        | 102 276        |
|              | Förbättringar                            | 164 034        | 164 034        |
|              | Maskiner                                 | 6 553          | 6 553          |
|              |  | <b>272 863</b> | <b>272 863</b> |

| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 17 731 987        | 17 731 987        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>17 731 987</b> | <b>17 731 987</b> |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -3 125 668        | -2 859 358        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -266 310          | -266 310          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-3 391 978</b> | <b>-3 125 668</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>14 340 009</b> | <b>14 606 319</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 2 968 437         | 2 968 437         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 28 773 000        | 28 773 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 41 864 000        | 41 864 000        |
|               |  | <b>70 637 000</b> | <b>70 637 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 67 000 000        | 67 000 000        |
|               | Lokaler  | 3 637 000         | 3 637 000         |
|               |  | <b>70 637 000</b> | <b>70 637 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</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                               | -98 907           | -92 354           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -6 553            | -6 553            |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-105 460</b>   | <b>-98 907</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>6 553</b>      |
| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                       | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Skattekonto                                    | 24 609            | 5 658             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 082 647         | 1 253 248         |
|               |  | <b>1 107 256</b>  | <b>1 258 906</b>  |

| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 600 000           | 1 235 912         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 600 000           | 600 000           |
|               | Omföring från reservfond            | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -600 000          | -1 235 912        |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>600 000</b>    | <b>600 000</b>    |

| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               |  | <b>2017-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>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           | 680 000           | rörligt            |
|               | Handelsbanken                                  | 1,200 %           | 2 750 000         | 2 750 000         | rörligt            |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>9 229 073</b>  | <b>9 229 073</b>  |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               |  |                   | <b>9 229 073</b>  | <b>9 229 073</b>  |                    |

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

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br>EVENTUALFÖRPLIKTELSER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                          | 10 134 000        | 10 134 000        |

| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden   | 35 875            | 0                 |
|               | Sociala avgifter                                | 11 271            | 0                 |
|               | Ränta   | 6 244             | 6 244             |
|               | Avgifter och hyror                              | 383 329           | 437 423           |
|               |   | <b>436 719</b>    | <b>443 667</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Förberedelse inför det kommande fasadprojektet inleddes. Under 2018 planeras för upphandling av entreprenad för omputsning av gatufasad samt renovering av vådringsbalkonger. Genomförandet av entreprenaden förutses till 2019.

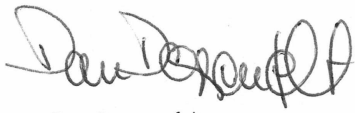
En genomgång av frånluftsventilationen har genomförts. Luftkanaler och fläktar har rengjorts och flödena kontrollerats.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 21 / 2 2018



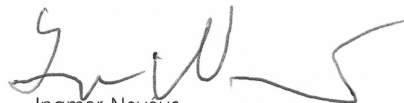
Dan Daggenfelt  
Ordförande



Sam Parvaneh  
Fastighetsansvarig



Christopher Natzen  
Ledamot



Ingmar Nevéus  
Ledamot



Alexandra Rosengren  
Ledamot



Malin Runefelt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 2 2018



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse CERTE REVISION

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 2017.

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 2017-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20170324 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 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 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 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 21 februari 2017



---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                | <b>Budget 2018</b> | <b>Utfall 2017</b> | <b>Budget 2017</b> |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>       |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                  | 1 724 000          | 1 723 641          | 1 723 650          |
| Hyror lokaler                | 382 000            | 392 459            | 383 036            |
| Elintäkter                   | 2 000              | 1 628              | 2 000              |
| Avgift andrahandsuthyrning   | 0                  | 3 000              | 0                  |
| Öresutjämning                | 0                  | 20                 | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag  | 0                  | 11 238             | 0                  |
|                              | <b>2 108 000</b>   | <b>2 131 985</b>   | <b>2 108 686</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>      |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>   |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad | -60 000            | -59 246            | -56 000            |
| Fastighetskötsel beställning | -35 000            | -45 577            | -20 000            |
| Snöröjning/sandning          | -5 000             | 0                  | -10 000            |
| Städning entreprenad         | -45 000            | -47 873            | -48 000            |
| Städning enligt beställning  | -10 000            | -11 500            | -5 000             |
| Hissbesiktning               | -4 000             | -5 580             | -5 000             |
| Gemensamma utrymmen          | -2 000             | -3 380             | -5 000             |
| Gård                         | -2 000             | -1 603             | -5 000             |
| Serviceavtal                 | -36 000            | -31 318            | -20 000            |
| Förbrukningsmateriel         | -5 000             | -6 180             | -5 000             |
| Teleport/hissanläggning      | -5 000             | 0                  | 0                  |
| Störningsjour och larm       | -4 000             | -6 250             | -5 000             |
| Brandskydd                   | -2 000             | 0                  | -5 000             |
| Fordon                       | 0                  | -301               | 0                  |
|                              | <b>-215 000</b>    | <b>-218 808</b>    | <b>-189 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>          |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar      | -175 000           | 0                  | -160 000           |
| Tvättstuga                   | 0                  | -12 937            | 0                  |
| Entré/trapphus               | 0                  | -38 111            | 0                  |
| Lås                          | 0                  | -661               | 0                  |
| VVS                          | 0                  | -34 530            | 0                  |
| Ventilation                  | 0                  | -9 820             | 0                  |
| Elinstallationer             | 0                  | -23 822            | 0                  |
| Hiss                         | 0                  | -29 920            | 0                  |
| Tak                          | 0                  | -18 200            | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0                  | -42 483            | 0                  |
|                              | <b>-175 000</b>    | <b>-210 484</b>    | <b>-160 000</b>    |
| <b>Periodiskt underhåll</b>  |                    |                    |                    |
| Entré/trapphus               | 0                  | -141 100           | -75 000            |
| Ventilation                  | -70 000            | 0                  | 0                  |
| Tak                          | -30 000            | -609 747           | -525 000           |
| Fasad                        | -200 000           | 0                  | 0                  |
|                              | <b>-300 000</b>    | <b>-750 847</b>    | <b>-600 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>  |                    |                    |                    |
| El                           | -105 000           | -88 925            | -105 000           |
| Värme                        | -380 000           | -376 974           | -365 000           |
| Vatten                       | -60 000            | -59 933            | -60 000            |
| Sophämtning/renhållning      | -35 000            | -35 100            | -35 000            |
|                              | <b>-580 000</b>    | <b>-560 932</b>    | <b>-565 000</b>    |

|  | Budget 2018       | Utfall 2017       | Budget 2017       |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                   |                   |                   |
| Försäkring                                       | -42 000           | -37 984           | -37 000           |
| Kabel-TV   | -72 000           | -70 635           | -70 000           |
|  | <b>-114 000</b>   | <b>-108 619</b>   | <b>-107 000</b>   |
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -97 000           | -95 545           | -96 000           |
|  | <b>-97 000</b>    | <b>-95 545</b>    | <b>-96 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Kreditupplysning                                 | -1 000            | -1 730            | -1 000            |
| Tele- och datakommunikation                      | -1 000            | -388              | -2 000            |
| Juridiska åtgärder                               | -15 000           | -24 625           | 0                 |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -22 000           | 0                 | -26 000           |
| Föreningskostnader                               | -5 000            | -5 589            | -5 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -1 000            | -130              | -1 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | 0                 | -2 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -90 000           | -86 618           | -87 000           |
| Administration                                   | -5 000            | -5 357            | -10 000           |
| Korttidsinventarier                              | -5 000            | -8 195            | -5 000            |
| Konsultarvode                                    | -25 000           | -19 413           | -20 000           |
|  | <b>-170 000</b>   | <b>-152 044</b>   | <b>-159 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -62 000           | -83 875           | -48 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -19 000           | -26 353           | -15 000           |
|  | <b>-81 000</b>    | <b>-110 228</b>   | <b>-63 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -102 000          | -102 276          | -102 000          |
| Förbättringar                                    | -164 000          | -164 034          | -164 000          |
| Maskiner   | 0                 | -6 553            | -7 000            |
|  | <b>-266 000</b>   | <b>-272 863</b>   | <b>-273 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 998 000</b> | <b>-2 480 370</b> | <b>-2 212 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>110 000</b>    | <b>-348 385</b>   | <b>-103 314</b>   |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 101               | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 3                 | 0                 |
| Låneräntor                                       | -105 000          | -103 516          | -104 000          |
|  | <b>-105 000</b>   | <b>-103 412</b>   | <b>-104 000</b>   |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>5 000</b>      | <b>-451 797</b>   | <b>-207 314</b>   |