



BRF MUTTERN 16

ÅRSREDOVISNING 2020

Kallelse till årsstämma för Bostadsrättsföreningen Muttern 16 Onsdagen den 19 maj 2021 kl. 18

OBS! Beroende på uppmaning om social distansering till följd av COVID-19 så hålls mötet även i år på Stora Gården, Högalidsgatan 40B, (endast 1 medlem per boende).

Mötesordning:

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

VÄLKOMNA! //Styrelsen Brf Muttern 16

Org Nr: 702001-4754

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Org.nr: 702001-4754

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Muttern 16 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	55	2 751
Hysesrätter	3	108
Lokaler	4	165
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1913 värdeår 1944.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Under 2020 med slutförande Q1 2021 har föreningen genomfört en El-renovering i fastigheten vilken omfattat el-stigare, el-centraler inklusive jordfelsbrytare i lägenheter samt övrig gemensam elförsörjning.

Styrelsen avser att under 2021 göra en inventering av yttre underhåll av fastighetens fönster och i samband med detta besluta om relevant åtgärd.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Fastighetens El	Renovering av El-stigare, elcentraler och gemensam el

Tidigare genomfört underhåll

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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Vid stämman deltog 15 medlemmar varav 15 var röstberättigade.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-05-13 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Eriksson	Ordförande
David Roos	Ledamot
Kristina Humle	Ledamot
Kristina Hansson Unander	Ledamot
Peter Francis Deagle	Ledamot

Under perioden från stämman 2020-05-13 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Thomas Eriksson	Ordförande
David Roos	Ledamot
Kinga Festö	Ledamot
Kristina Hansson Unander	Ledamot
Peter Francis Deagle	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Donald Lavery	Föreningsvald ordinarie
Ola Trané/BoRevsion	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Peter Lettmark och Rasmus Thord.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvävt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 73 (71) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 3 (6) överlåtelser skett.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	527	527	527	527	527
Totala intäkter kr/kvm*	644	683	652	649	661
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	137	124	82	126	190
Belåning, kr/kvm	813	171	191	211	211
Räntekänslighet	2%	0%	0%	0%	0%
Totala driftkostnader kr/kvm*	504	504	457	423	394
Energikostnader kr/kvm	175	200	202	192	185

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag fr.o.m. 2020, än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

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

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

Rörelseintäkter		1 945 647
Rörelsekostnader	-	1 982 293
Finansiella poster	-	7 800
Årets resultat		-44 446
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	458 178
Årets sparande		413 732
Årets sparande per kvm total yta		137

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Balkong- fond	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	361 759	15 062 551	549 610	0	29 579	-3 750 394	-81 906
Reservering till fond 2019					149 000	-149 000	
Janspråktagande av fond 2019					0		
Omföring till balkongfond				138 960		-138 960	
Inbet. till balkongfond 2020				11 040			
Balanserad i ny räkning						-81 906	81 906
Upplåtelse lägenheter							
Årets resultat							-44 446
Belopp vid årets slut	361 759	15 062 551	549 610	150 000	178 579	-4 120 260	-44 446

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 120 260
Årets resultat	-44 446
	-4 164 706

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	165 000
Janspråktagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	-4 329 706
	-4 164 706

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

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 945 647	2 066 594
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 339 404	-1 452 510
Övriga externa kostnader	Not 3	-59 345	-82 678
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-125 366	-148 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-458 178	-458 178
Summa rörelsekostnader		-1 982 293	-2 141 481
Rörelseresultat		-36 646	-74 887
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 339	563
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-9 139	-7 583
Summa finansiella poster		-7 800	-7 020
Årets resultat		-44 446	-81 906

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	11 387 025	11 838 705
Inventarier och maskiner	Not 8	6 494	12 992
Pågående nyanläggningar	Not 9	1 785 000	0
		<u>13 178 519</u>	<u>11 851 697</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 179 019</u>	<u>11 852 197</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 216	7 193
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 010 378	879 642
Övriga fordringar	Not 11	36 607	9 720
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 351	81 607
		<u>2 125 551</u>	<u>978 162</u>
Kassa och bank	Not 13	414 775	414 775
Summa omsättningstillgångar		<u>2 540 326</u>	<u>1 392 937</u>
Summa tillgångar		15 719 345	13 245 134

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	361 759	361 759
Upplåtelseavgifter	15 062 551	15 062 551
Kapitaltillskott	549 610	549 610
Balkongfond	150 000	0
Yttre underhållsfond	178 579	29 579
	<u>16 302 499</u>	<u>16 003 499</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 120 260	-3 750 394
Årets resultat	-44 446	-81 906
	<u>-4 164 706</u>	<u>-3 832 300</u>
Summa eget kapital	<u>12 137 793</u>	<u>12 171 199</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>1 940 000</u>	<u>457 000</u>
	1 940 000	457 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 517 000	60 000
Leverantörsskulder	69 881	108 470
Skatteskulder	21 158	18 555
Övriga skulder	Not 16 46 928	46 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>986 585</u>	<u>382 982</u>
	1 641 552	616 935
Summa skulder	3 581 552	1 073 935
Summa eget kapital och skulder	15 719 345	13 245 134

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-44 446	-81 906
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	458 178	458 178
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>413 732</u>	<u>376 272</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 654	-7 149
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>567 617</u>	<u>-120 552</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>964 695</u>	<u>248 571</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 785 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 785 000</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 940 000	-60 000
Inbetalning till balkongfond	<u>11 040</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 951 040</u>	<u>-60 000</u>
Årets kassaflöde	1 130 735	188 571
Likvida medel vid årets början	1 294 417	1 105 846
Likvida medel vid årets slut	2 425 152	1 294 417

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

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3). Belopp anges i kronor om inget annat anges. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 449 948	1 449 948
Hyror	528 374	531 919
Övriga intäkter	30 169	84 727
Bruttoomsättning	<u>2 008 491</u>	<u>2 066 594</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-62 844</u>	<u>0</u>
	1 945 647	2 066 594
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	128 193	133 193
Reparationer	278 120	294 798
El	53 332	72 001
Uppvärmning	440 423	461 899
Vatten*	35 091	72 333
Sophämtning	109 042	103 013
Fastighetsförsäkring	44 797	43 692
Kabel-TV och bredband	29 114	28 418
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	116 033	121 383
Förvaltningsarvoden	91 436	101 039
Övriga driftkostnader	<u>13 823</u>	<u>20 742</u>
	1 339 404	1 452 510
*justering 2015-2020 efter avläsning vattenmätare		
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	9 806	20 465
Administrationskostnader	20 143	16 804
Extern revision	12 750	12 688
Konsultkostnader	5 292	21 529
Medlemsavgifter	<u>11 354</u>	<u>11 192</u>
	59 345	82 678
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 750	111 750
Revisionsarvode	4 750	925
Sociala avgifter	<u>28 866</u>	<u>35 440</u>
	125 366	148 115
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	560	312
Övriga ränteintäkter	<u>779</u>	<u>251</u>
	1 339	563
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	9 059	7 583
Övriga räntekostnader	<u>80</u>	<u>0</u>
	9 139	7 583



Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	18 080 892	18 080 892
Anskaffningsvärde mark	184 800	184 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 265 692	18 265 692
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 426 987	-5 975 307
Årets avskrivningar	-451 680	-451 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 878 667	-6 426 987
Utgående bokfört värde	11 387 025	11 838 705
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 718 000	1 718 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 296 000	2 296 000
Summa taxeringsvärde	94 014 000	94 014 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	266 042	266 042
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	266 042	266 042
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-253 050	-246 552
Årets avskrivningar	-6 498	-6 498
Utgående ackumulerade avskrivningar	-259 548	-253 050
Bokfört värde	6 494	12 992
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	1 785 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 785 000	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	9 720	9 720
Övriga fordringar	26 887	0
	36 607	9 720

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader		77 351	81 607			
		77 351	81 607			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13 Kassa och bank						
Nordea		414 775	414 775			
		414 775	414 775			
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788489745	1,31%	2021-03-02	457 000	60 000	
Nordea	39798254872	0,62%	2022-11-16	2 000 000	60 000	
				2 457 000	120 000	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 857 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 940 000	
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					9 948 000	9 948 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld					517 000	60 000
					517 000	60 000
Not 16 Övriga skulder						
Depositioner					44 128	44 128
Övriga kortfristiga skulder					2 800	2 800
					46 928	46 928
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					2 335	964
Förutbetalda hyror och avgifter					138 185	121 815
Övriga upplupna kostnader					846 065	260 203
					986 585	382 982

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

Bostadsrättsföreningen Muttern 16

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut


Stockholm den 2021-04-16



Thomas Eriksson



David Roos



Kristina Hansson Unander



Peter Francis Deagle



Kinga Festö

Vår revisionsberättelse har 23/4 2021

lämnats beträffande denna årsredovisning



Donald Lavery

Av föreningen vald revisor



Ola Trané/BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Muttern 16 för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

Stämman 2020-05-13 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Muttern 16 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 23 april 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Donald Lavery
Av föreningen vald revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

