

Årsredovisning
för
Brf Muttern 4 i Stockholm

716419-6888

Räkenskapsåret

2020

M

Styrelsen för Brf Muttern 4 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-18.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Föreningens fastighet, Muttern 4 bebyggdes 1911 och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 43 lägenheter och 6 lokaler, varav 3 lägenheter och 3 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 625 kvm Total lokalyta: 174 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm
Låsborgen AB	89,0
Abdullah Jamal	36,0
Silversmed Malte Ström	20,0

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-11 bestått av:

Ordinarie	Jonas Kiessling Mattias Bronge David Rostedt Tenneh Björkander Henrik Castwall	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot (avgick vid årsskiftet 2020/2021)
Suppleanter	Kristin Tejning Philip Johnsson	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Mats Lehtipalo	ADECO
Suppleant	Birger Nordmark	

Valberedning Gilbert Johansson
 Pär Lönnborg

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen igår, har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Stamspolning gjord i början av 2020.
- * Omförhandling av två av föreningens lokalavtal (silversmeden och pizzerian).
- * Omförhandling och bindning (4 år) av ett av föreningens lån.
- * Uppgradering av internethastighet och byte till Bahnhof som leverantör från och med 1 januari 2021.

Medlemsinformation

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 60 (59) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

M

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 181	2 169	2 156	2 063
Resultat efter finansiella poster Tkr	145	-305	-18	-1 068
Soliditet (%)	64	63	64	62
Kassalikviditet (%)	40	339	313	161

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlemsin- satser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 575 103	4 459 310	1 102 050	-2 795 431	-304 560
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			293 607	-293 607	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-531 338	531 338	
Balanseras i ny räkning				-304 560	304 560
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					144 886
Belopp vid årets utgång	33 575 103	4 459 310	864 319	-2 862 260	144 886

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 862 260
årets vinst	144 886
	-2 717 374

behandlas så att	
till yttre reparationsfond avsättes	293 607
ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-100 578
i ny räkning överföres	-2 910 403
	-2 717 374

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 181 109	2 169 363
Övriga rörelseintäkter		14 899	37 561
Summa rörelseintäkter		2 196 008	2 206 924
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 430 677	-1 817 862
Övriga externa kostnader	5	-140 370	-166 224
Personalkostnader	6	-59 139	-60 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 608	-401 608
Summa rörelsekostnader		-2 031 795	-2 446 085
Rörelseresultat		164 213	-239 161
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		215 687	189 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-235 014	-255 209
Summa finansiella poster		-19 327	-65 399
Resultat efter finansiella poster		144 886	-304 560
Resultat före skatt		144 886	-304 560
Årets resultat		144 886	-304 560

M

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 464 781	54 866 389
Summa materiella anläggningstillgångar		54 464 781	54 866 389
Summa anläggningstillgångar		54 464 781	54 866 389
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		106 072	3 828
Övriga fordringar	8	119 528	1 634 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 385	103 428
Summa kortfristiga fordringar		316 985	1 742 114
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 062 386	195 322
Summa kassa och bank		2 062 386	195 322
Summa omsättningstillgångar		2 379 371	1 937 436
SUMMA TILLGÅNGAR		56 844 152	56 803 825

U

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 034 413	38 034 413
Yttre reparationsfond		864 319	1 102 050
Summa bundet eget kapital		38 898 732	39 136 463
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 862 260	-2 795 431
Årets resultat		144 886	-304 560
Summa fritt eget kapital		-2 717 374	-3 099 991
Summa eget kapital		36 181 358	36 036 472
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	14 650 000	20 180 000
Övriga skulder		16 500	16 500
Summa långfristiga skulder		14 666 500	20 196 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 530 000	80 000
Leverantörsskulder		68 903	126 495
Övriga skulder	12	45 444	9 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	351 947	354 525
Summa kortfristiga skulder		5 996 294	570 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 844 152	56 803 825

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Övriga upplysningar
Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder.

M

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	229 320	224 940
Hysesintäkter lokaler	269 085	261 719
Årsavgifter bostäder	1 580 652	1 580 652
Fastighetsskatt	13 492	13 492
Övernattningsrum	0	15 150
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 816	11 573
Övriga intäkter	1 200	960
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	2 310	0
Internet intäkter, ej momsregistrerade	88 560	88 560
Försäkringsersättningar	0	9 878
Inkasso/avhysning	600	0
Öresutjämning	-27	0
	2 196 008	2 206 924

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	157 708	137 835
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	100 578	531 338
	258 286	669 173

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	142 695	125 127
Besiktning / Serviceavtal	96 657	60 695
Yttre skötsel / Snöröjning	19 698	7 387
Fastighetsel	45 302	50 674
Uppvärmning	417 316	427 127
Vatten	66 218	63 072
Sophämtning	66 327	53 787
Fastighetsförsäkring	57 517	55 352
Kabel-TV / Internet	123 296	119 510
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	100 137	97 901
Arvode teknisk förvaltning	37 227	28 353
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	8 097
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	39 856
Energideklarationer	0	11 752
	1 172 390	1 148 690

M

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	17 319	16 082
Förvaltningsarvode	88 555	81 293
Överlåtelse- pantkostnad	7 090	17 027
Övriga förvaltningskostnader	1 417	32 204
Möteskostnad stämma	2 665	2 670
Möteskostnad styrelse	745	2 270
Förbrukningsmaterial	19 554	7 568
Porto	0	149
Momsarvode	0	1 398
Inkasso o KFM-avgifter	2 500	4 425
Kreditupplysning	525	1 138
	140 370	166 224

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	45 000	45 000
Trivselkostnader	0	1 253
Sociala avgifter	14 139	14 139
	59 139	60 392

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	41 704 072	41 704 072
Ingående anskaffningsvärden mark	17 034 000	17 034 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 738 072	58 738 072
Ingående avskrivningar	-3 871 683	-3 470 075
Årets avskrivningar	-401 608	-401 608
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 273 291	-3 871 683
Utgående redovisat värde	54 464 781	54 866 389
Taxeringsvärden byggnader	43 561 000	43 561 000
Taxeringsvärden mark	54 308 000	54 308 000
	97 869 000	97 869 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	112 393	93 270
Skattefordringar	7 135	9 371
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	1 532 217
	119 528	1 634 858

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	53 938	52 614
Förutbetald kabel-TV	270	6 673
Övriga förutbet kostn o uppl int periodiseringskonto	37 177	44 142
	91 385	103 429

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Statshypotek	0,910 %	2024-09-30	7 400 000	7 400 000
Statshypotek	1,080 %	2021-06-01	5 530 000	5 610 000
Statshypotek	1,040 %	2023-09-01	7 250 000	7 250 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 530 000	-80 000
			14 650 000	20 180 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto moms	33 931	9 833
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	11 513	0
	45 444	9 833

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 511	29 097
Förskottsbetalda hyror och avgifter	232 856	219 976
Upplupna uppvärmningskostnader	53 328	55 129
Upplupna elavgifter	3 904	4 304
Beräknat arvode för revision	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 348	33 018
<i>M</i>	351 947	354 524

Stockholm 2021-03-24



Jonas Kiessling
Ordförande



David Rostedt



Mattias Bronge



Tenneh Björkander

Min revisionsberättelse har lämnats . 20/3-21 .



Mats Lehtipalo
Revisor
ADECO

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Muttern 4
Org.nr. 716419-6888

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Muttern 4
Org.nr. 716419-6888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Muttern 4 för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Muttern 4 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 29 mars 2021



Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR