

Brf Muttern 9
Org nr 769608-5104

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2011-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Andreas Bengtsson	Ordförande	2013
Eva Norell	Kassör	2012
Lisa Granholm	Sekreterare	2013
Håkan Welander	Ledamot	2012
Mia Landqvist	Ledamot	2013
Eric Löf	Suppleant	2012
Niklas Ekman	Suppleant	2012
Marcus Adaktusson	Suppleant	2012

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Johan Tingström, Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Patrik Rydman (sammankallande) och Magnus Kristoffersson.

Arvode

Föreningsstämman reserverade 52 500 kr i arvode till styrelsen.

Förvaltning

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fastigheten

Föreningen förvärvade per 2004-03-15 fastigheten Muttern 9, Stockholms Kommun, av Allmänna Pensionsfonden. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus (två ingångar) i 5 plan och förrådsvind. Fastigheten rymmer 40 st bostäder, 3 st lokaler och 2 lagerlokaler.

6 st 1 rum och kök
29 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök

Nybyggnadsår 1912, värdeår 1975.

Per 2011-12-31 var 35 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 5 lägenheter och lokalerna uthyres. Total boyta 2 593 m², lokalyta 134 m², lageryta 351 m².

Under räkenskapsåret har 5 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa (Ade försäkring).

Flerårsjämförelse

		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	596	575	559
Låneskuld per totala kvm	kr	8 633	6 684	6 684
Hysesintäkter bostäder per kvm	kr	1 015	980	955
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	881	893	893

Teknisk förvaltning, entreprenader, upphandlingar m.m.

- Projektet att renovera tak och källare är i stort sett avslutat. Renoveringen av balkarna i källaren och taket har gått enligt plan. Renoveringen av fasaden har varit något med komplex. Större skador än vad som ursprungligen antogs hittades på fasaden, varför man var tvungen att mura upp nya dekorationer på stora delar av fasaden. En stor fråga var också vilken typ av färg som skulle användas vid målning av fasaden. Till sist konstaterades att det var möjligt att använda kalkfärg, vilken har bättre livslängd, bättre kvalitet och är det som användes ursprungligen. Detta är vi från styrelsen väldigt glada över.
- Styrelsen har under året lagt ner ett stort jobb med att träffa och analysera flera olika intressenter till Vindsförsäljningsprojektet. Styrelsen har fattat beslutet att upphandla projektledningen från SBC. I projektet tar vi hjälp av SBC för att undersöka möjligheten att installera vattenburen värme, återvinna frånluften och eventuellt installera bergvärme.
- Övrig ombyggnad och renovering.
 - Lekplatsen på gården har monterats ned, då det konstaterats att den inte var godkänd ur säkerhetsynpunkt.

Ekonomi

- Medlemsavgiften höjdes med 15% från 1 januari 2012. Höjningen av avgifterna är motiverad av kostnader för den genomförda renoveringar av tak, källare och fasader. Styrelsens intentioner är att sänka avgiften igen om projektet att sälja vindarna kan genomföras.
- Föreningen har lånat upp ytterligare 6 MSEK på 3 års löptid till räntan 3,50%. Resterande lån (totalt 20,5 MSEK) har samma löptider som för ett år sedan.

5

Hyresgäster och hyreslokaler

- Stora delar av lokalerna har stått tomma i väntan på renovering. Nu (i februari) har renovering kommit igång. Renovering planeras vara klar i slutet av april.

Övriga aktiviteter och åtgärder 2012

- Kakelugsgruppen. Kakelugsgruppens arbete har nu kommit igång igen (efter genomförd OVK). Arbetet drivs av en separat grupp (utanför styrelsen). Projektet beräknas vara slutfört under sommaren, senast i Augusti 2012.
- Städ dag genomförd under vår och höst. Tack till alla som hjälpte till!

Planerade händelser 2012

- Genomförande av vindsförsäljning.
- Öppnande av kakelugnar

Förslag till resultatdisposition

Till stämmas förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	130 926
Årets resultat	231 010
	<hr/>
	361 936

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	331 010
I ny räkning balanseras	30 926
	<hr/>
	361 936

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	231 010
Dispositioner	-331 010
Årets resultat efter dispositioner	-100 000

Medel för yttre underhåll efter disposition	943 926
---	---------

Brf Muttern 9
769608-5104

5(13)

Resultaträkning	Not	2011	2010
	1		
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	2 168 937	2 179 211
Summa intäkter		2 168 937	2 179 211
Föreningens kostnader			
Drift	3	-711 323	-873 841
Arvoden, personalkostnader	4	-67 687	-64 219
Periodiskt underhåll		0	-110 290
Fastighetsskatt, fastighetsavgift		-98 470	-97 470
Avskrivningar byggnad	5	-136 641	-133 308
Avskrivningar fastighetsförbättringar	6	-28 067	-27 429
Summa kostnader		-1 042 188	-1 306 557
Rörelseresultat		1 126 749	872 654
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	49 849	2 390
Finansiella kostnader		-945 588	-630 698
Summa finansiella poster		-895 739	-628 308
Resultat efter finansiella poster		231 010	244 346
Aktuell skatt		0	-616
ÅRETS VINST		231 010	243 730

Brf Muttern 9
769608-5104

6(13)

Balansräkning

Not

2011-12-31

2010-12-31

1

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	52 942 450	53 079 091
Fastighetsförbättringar	6	925 932	953 999
Pågående om- och tillbyggnad	8	6 032 611	0

Summa materiella anläggningstillgångar

59 900 993

54 033 090

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF		4 600	4 600
---------------	--	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 600

4 600

Summa anläggningstillgångar

59 905 593

54 037 690

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

MBF klientmedel i Handelsbanken		329 541	745 686
Avgifts- och hyresfordringar		50	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	54 212	19 753
Förutbet kostnader och upplupna intäkter	10	17 942	16 522

Summa kortfristiga fordringar

401 745

781 961

Kassa och bank

1 611 183

598 752

Summa omsättningstillgångar

2 012 928

1 380 713

SUMMA TILLGÅNGAR

61 918 521

55 418 403

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		32 764 227	32 764 227
Upplåtelseavgifter		680 952	680 952
Fond för yttre underhåll		612 916	369 186
Summa bundet eget kapital		<u>34 058 095</u>	<u>33 814 365</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		130 926	130 926
Årets vinst		231 010	243 730
Summa fritt eget kapital		<u>361 936</u>	<u>374 656</u>
Summa eget kapital		<u>34 420 031</u>	<u>34 189 021</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	26 572 632	20 572 632
Summa långfristiga skulder		<u>26 572 632</u>	<u>20 572 632</u>
Kortfristiga skulder			
Ränteskulder		53 969	21 523
Leverantörsskulder		13 298	41 063
Skatteskulder		14 629	9 484
Övriga kortfristiga skulder	13	204 076	203 308
Upplupna kostnader och förutbet intäkter	14	639 886	381 372
Summa kortfristiga skulder		<u>925 858</u>	<u>656 750</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>61 918 521</u>	<u>55 418 403</u>
Ställda säkerheter	15	26 573 000	23 437 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av intäkter och kostnader har skett enligt god redovisningssed. Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt 75-årig annuitetsplan. Renovering av badrum skrivs av enligt 30 årig annuitetsplan. Renovering av lokalen skrivs av enligt rak plan på 10 år. Hissrenoveringen skrivs av enligt 30-årig annuitetsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter bostäder	1 368 480	1 322 220
Hyror lokaler	427 167	433 068
Hyror bostäder	299 450	289 188
Övriga hyresintäkter	99 269	133 182
Övriga intäkter	6 216	12 312
Återförda reserveringar	18 463	0
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 219 045	2 189 970
Hyresvakanser bostäder	0	-10 759
Hyresvakanser lokaler	-43 620	0
Övriga vakanser	-6 488	0
Summa nettoomsättning	<u>2 168 937</u>	<u>2 179 211</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsskötsel	164 179	239 753
Reparationer, löpande underhåll	90 282	63 152
Elavgifter	209 369	229 651
Vatten och avlopp	42 273	42 402
Renhållning	42 534	43 077
Försäkringar	40 224	38 756
Kabel-TV	9 603	9 807
Övriga fastighetskostnader	0	5 637
Övriga driftskostnader	7 117	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 059	58 248
Övriga förvaltningskostnader	39 214	136 084
Revisionsarvode	7 470	7 273
	<hr/>	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>711 324</u>	<u>873 840</u>

Not 4 Arvoden, personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Arvode styrelse	52 498	50 000
Sociala kostnader	15 189	14 219
Summa arvoden, personalkostnader	<u>67 687</u>	<u>64 219</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 676 725	24 676 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 676 725	24 676 725
Ingående ackumulerade avskrivningar	-842 634	-709 326
Årets avskrivningar	-136 641	-133 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-979 275	-842 634
Utgående planenligt värde	<u>23 697 450</u>	<u>23 834 091</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	29 245 000	29 245 000
Utgående planenligt värde	29 245 000	29 245 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>52 942 450</u>	<u>53 079 091</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 895 000	27 895 000
Taxeringsvärde mark	28 744 000	28 744 000
	<u>56 639 000</u>	<u>56 639 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	4 639 000	4 639 000
	<u>56 639 000</u>	<u>56 639 000</u>

Not 6 Fastighetsförbättringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 033 809	1 033 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 033 809	1 033 809
Ingående ackumulerade avskrivningar	-79 810	-52 381
Årets avskrivningar	-28 067	-27 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-107 877	-79 810
Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar	<u>925 932</u>	<u>953 999</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkt gemensamhetsplacering-MBF	5 228	2 203
Övriga ränteintäkter	44 621	187
Summa finansiella intäkter	<u>49 849</u>	<u>2 390</u>

Not 8 Pågående om- och tillbyggnad

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ombyggnad vind	35 147	0
Ombyggnad lokal	47 557	0
Tak, fasadrenovering och bjälklag	5 949 906	0
	<u>6 032 610</u>	<u>0</u>

Not 9 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Skattekontot	20 239	19 753
Momsfordring	33 973	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>54 212</u>	<u>19 753</u>

Not 10 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Upplupna ränteintäkter	5 228	2 203
Förutbetalda driftskostnader	10 148	9 778
Övriga interimfordringar	2 566	4 541
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>17 942</u>	<u>16 522</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	32 764 227	680 952	369 186	130 926	243 730
Reservering till yttre fond			354 020	-354 020	
Ianspråktagande av yttre fond			-110 290	110 290	
Balansering av föregående års resultat				243 730	-243 730
Årets resultat					<u>231 010</u>
Belopp vid årets utgång	<u>32 764 227</u>	<u>680 952</u>	<u>612 916</u>	<u>130 926</u>	<u>231 010</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,13	rörligt	1 480 810
Stadshypotek	4,13	rörligt	5 000 000
Stadshypotek	4,13	rörligt	3 491 822
Stadshypotek	3,22	2015-09-30	5 600 000
Stadshypotek	3,53	2015-03-30	5 000 000
Stadshypotek	3,50	2013-04-30	6 000 000
Summa:			26 572 632
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			26 572 632
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			26 572 632

Föreningens ränteswapsavtal med Svenska Handelsbanken AB löpte ut 2011-08-26.
Total kostnad för ränteswapparna 2011, kr 96 162,77.

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Deponerade medel lokaler	161 051	147 788
Skulder till andelshavare (balkonfond)	27 225	17 325
Skulder till MBF	50	0
Momsskuld	0	23 199
Personalens källskatt	15 750	14 996
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>204 076</u>	<u>203 308</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

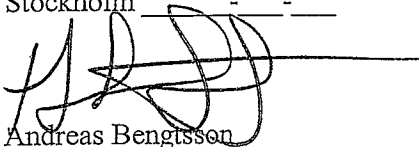
	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	193 968	232 904
Upplupna driftskostnader	45 173	27 666
Upplupna revisionsarvoden	7 700	7 550
Upplupna sociala avgifter	15 189	14 219
Övriga interimsskulder	377 855	99 033
Summa	<u>639 885</u>	<u>381 372</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för egna skulder till kreditinstitut.		
Uttagna pantbrev i fastighet	26 573 000	23 437 000
Varav i eget förvar	0	0

2012-04-16

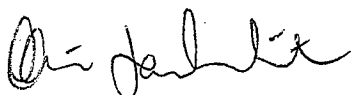
Stockholm



Andreas Bengtsson



Lisa Granholm



Maria Landquist



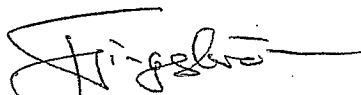
Eva Norell



Håkan Welander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-23.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Muttern 9, org. nr 769608-5104

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Muttern 9 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Muttern 9 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

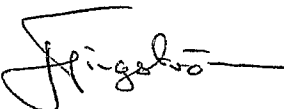
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Västerås den 23 april 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor