

**Brf Muttern 9**  
**Org nr 769608-5104**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-04-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Nasim Kabiri	fd Ordförande	2022 avflyttad
Oskar Ahlgren	Ordförande	2022
David Westlund	Ledamot	2023
Anders Lycke	Ledamot	2023
Russell Mattinson	Ledamot	2023
Emelie Loman	Suppleant	2022
Oscar Persson	Suppleant	2022 avflyttad

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-14.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Ida Jonsson och Petra Brinck.

Föreningsstämman reserverade 75 000 kr (exkl sociala avgifter) i arvode till styrelsen.

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 samt vind. Vinden byggdes om till 5 st bostadsrättslägenheter under 2014. Lägenhetsförråd som tidigare fanns på vinden finns numera i källar-/markplan. Fastigheten rymmer nu 45 st bostäder, 5 st lokaler.

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

Nybyggnadsår 1912, värdeår 1975.

Per 2018-12-31 var 43 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter och lokalerna uthyres.

Total boyta 3 049 m<sup>2</sup>, lokalyta/lageryta 350 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

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

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Översvämning Heleneborgsgatan

I samband med det extrema regnvädret den 10:e augusti 2021 blev det översvämning i både entrén och källaren på Heleneborgsgatan 3. Vattnet behövde pumpas ut och källaren avfuktas i flera dagar. Som en av åtgärderna installerades backventil i golvbrunnen i undercentralen för att undvika att avloppsvatten tränger in i källaren vid extremt oväder.

Vattenskador

Två mindre vattenläckor åtgärdades på Varvsgatan 6 under 2021. Den första orsakade skador i både en lägenhet och en hyreslokal pga en läckande krankoppling i lägenheten. Den andra läckan var i källaren på Varvsgatan 6, och orsakades av slitna vattenrör. I december blev det stopp i stammen på Varvsgatan 6, som orsakade skador i en lägenhet och en hyreslokal. Skadorna kommer att åtgärdas under räkenskapsåret 2022.

Brand utanför Varvsgatan 6

I november brann det i en byggsäck utanför entrén till Varvsgatan. Branden orsakade skador på husets fasad. Skadorna kommer att åtgärdas våren 2022.

Rökgasfläktar

Problemen med våra rökgasfläktar på husets tak har fortsatt under 2021 men är förhoppningsvis åtgärdade nu.

Amortering

Föreningen amorterade 2 MSEK av lån som en engångsamortering under 2021 (utöver löpande amortering).

Avgifter

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför år 2022.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

**Flerårsöversikt**

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning	kr	2 411 193	2 391 451	2 359 709	2 325 382
Resultat efter finansiella poster	kr	-349 244	-378 160	-686 037	-507 226
Soliditet	%	70	68	69	68
Likviditet	%	210	331	323	309
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	468	468	468	466
Låneskuld per totala kvm	kr	5 665	6 292	6 319	6 341

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	41 902 550	11 322 529	805 191	-4 727 133	-378 160
Reservering till yttre fond			274 800	-274 800	
Ianspråktagande av yttre fond			-142 489	142 489	
Balansering av föregående års resultat				-378 160	378 160
Årets resultat					-349 244
Belopp vid årets utgång	41 902 550	11 322 529	937 502	-5 237 604	-349 244

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 237 604
Årets resultat	-349 244
	<hr/>
	-5 586 848

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	274 800
I ny räkning balanseras	-5 861 648
	<hr/>
	-5 586 848

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-349 244
Dispositioner	-274 800
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-624 044

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 212 302
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	2 411 193	2 391 451
Övriga rörelseintäkter		0	23 656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 411 193</b>	<b>2 415 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 451 465	-1 293 428
Periodiskt underhåll	5	0	-142 489
Övriga externa kostnader	6	-115 278	-118 817
Arvoden och personalkostnader	7	-99 402	-100 036
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 253	-998 253
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 664 398</b>	<b>-2 653 023</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-253 205</b>	<b>-237 916</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	82 599	80 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 638	-220 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 039</b>	<b>-140 244</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-349 244</b>	<b>-378 160</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-349 244</b>	<b>-378 160</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-349 244	-378 160
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	142 489
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-274 800	-274 800
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-624 044</b>	<b>-510 471</b>

Brf Muttern 9 769608-5104			6(13)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1, 2		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	65 899 604	66 894 177
Inventarier, verktyg och installationer	10	25 751	29 430
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>65 925 355</u>	<u>66 923 607</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 600	4 600
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 600</u>	<u>4 600</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 929 955</b>	<b>66 928 207</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		44 081	51 835
Övriga fordringar	11	47	46
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 917	42 165
Klientmedel i SHB		3 252 870	4 590 693
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 336 915</u>	<u>4 684 739</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	18 141	18 141
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>18 141</u>	<u>18 141</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 355 056</b>	<b>4 702 880</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>69 285 011</b>	<b>71 631 087</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 902 550	41 902 550
Upplåtelseavgifter		11 322 529	11 322 529
Fond för yttre underhåll		937 502	805 191
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>54 162 581</u>	<u>54 030 270</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 237 604	-4 727 133
Årets resultat		-349 244	-378 160
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 586 848</u>	<u>-5 105 293</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>48 575 733</b>	<b>48 924 977</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	13 286 002	5 396 002
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 286 002</b>	<b>5 396 002</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	5 969 562	15 990 482
Leverantörsskulder		56 390	34 119
Skatteskulder		2 471	20 051
Övriga skulder	15	731 038	674 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		663 815	590 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 423 276</b>	<b>17 310 108</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>69 285 011</b>	<b>71 631 087</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,19 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.  
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet finns att notera.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 376 640	1 376 640
Hyror lokaler	672 036	670 164
Hyror bostäder	154 882	152 652
Övriga hyresintäkter	64 632	48 991
Övriga hyrestillägg	143 004	143 004
	<hr/>	<hr/>
Brutto	2 411 193	2 391 451
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>2 411 193</u></b>	<b><u>2 391 451</u></b>



**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	151 972	135 824
Reparationer, löpande underhåll (inkl försäkringsskador)	286 454	238 548
Elavgifter	584 614	498 352
Vatten och avlopp	73 609	69 036
Renhållning	64 767	52 095
Försäkringar	48 215	47 121
Kabel-TV/Internet	74 617	75 007
Övriga fastighetskostnader	16 504	28 080
Fastighetsavgift/fastighetskatt	150 715	149 365
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 451 465</u></b>	<b><u>1 293 428</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Byte kylmodul	0	96 678
Installation och påfyllning kärl	0	20 543
Spolning	0	25 268
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>142 489</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 193	0
Kontorsmaterial	299	234
Kommunikation	1 399	228
Porto	480	605
Revision	14 511	13 655
Föreningsmöten	4 956	7 466
Ekonomisk och administrativ förvaltning	76 591	73 562
Övriga förvaltningskostnader	8 004	9 604
Konsultarvoden	0	7 250
Medlems- och föreningsavgifter	5 634	6 212
Övriga externa kostnader	210	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>115 278</u></b>	<b><u>118 816</u></b>

Brf Muttern 9 10(13)  
769608-5104

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	74 998	75 000
Arvode övrigt	840	1 120
Sociala kostnader	23 564	23 916
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>99 402</u></b>	<b><u>100 036</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	21 988	27 473
Övriga ränteintäkter	311	481
Utdelning MBF	46 000	39 100
Utdelning Brandkontoret	14 300	13 650
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>82 599</u></b>	<b><u>80 704</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 479 242	43 741 528
Inköp/Aktiveringar (Trapphus/Säkerhetsdörrar)	0	1 737 714
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 479 242	45 479 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 830 065	-6 835 491
Årets avskrivningar	-994 574	-994 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 824 639	-7 830 065
Utgående planenligt värde	<u>36 654 604</u>	<u>37 649 177</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 245 000	29 245 000
Utgående planenligt värde	29 245 000	29 245 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>65 899 604</u></b>	<b><u>66 894 177</u></b>

Brf Muttern 9 769608-5104		11(13)
	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	42 634 000	42 634 000
Taxeringsvärde mark	70 872 000	70 872 000
	<hr/>	<hr/>
	113 506 000	113 506 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	8 506 000	8 506 000
	<hr/>	<hr/>
	113 506 000	113 506 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	77 021	77 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 021	77 021
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 591	-43 912
Årets avskrivningar	-3 679	-3 679
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 270	-47 591
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>25 751</u></b>	<b><u>29 430</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	47	46
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>47</u></b>	<b><u>46</u></b>

**Not 12 Kassa och Bank**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Handelsbanken; checkkonto	18 141	18 141
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b><u>18 141</u></b>	<b><u>18 141</u></b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,46	stibor 3 mån	962 500
Stadshypotek	1,11	2026-03-30	3 970 000
Stadshypotek	0,83	2024-04-30	4 000 000
Stadshypotek	0,46	stibor 3 mån	1 540 000
Stadshypotek	0,46	stibor 3 mån	3 387 062
Stadshypotek	1,12	2024-12-01	1 466 002
Stadshypotek	1,00	2024-03-01	3 930 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 255 564
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-140 920
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 828 642
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			13 286 002
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			18 550 964

**Not 14 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	27 173 000	27 173 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 173 000</b>	<b>27 173 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

*Övriga ansvarsförbindelser*

Inga ansvarsförbindelser finns.

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Moms	49 364	43 294
Skulder till andelshavare (balkongfond)	173 850	156 750
Övriga kortfristiga skulder (kakelugnsfond)	262 100	228 800
Skulder till MBF	0	60
Deponerade medel	245 724	245 724
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>731 038</u></b>	<b><u>674 628</u></b>

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Oskar Ahlgren  
Ordförande

David Westlund  
Ledamot

Anders Lycke  
Ledamot

Russell Mattinson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## OSKAR AHLGREN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSKAR AHLGREN

Oskar Ahlgren  
ordforande@muttern9.se

2022-03-17 10:21:22 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## ANDERS LYCKE Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS LYCKE

Anders Lycke  
anders.e.lycke@gmail.com

2022-03-17 16:19:06 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## DAVID WESTLUND Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAVID WESTLUND

David Westlund  
westlund.david@gmail.com

2022-03-17 20:51:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## RUSSEL MATTINSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RUSSELL MATTINSON

Russel Mattinson  
russell.mattinson@gmail.com

2022-03-17 20:56:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## JOHAN TINGSTRÖM Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN TINGSTRÖM

Johan Tingström  
johan.tingstroem@pwc.com

2022-03-21 09:59:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post