

Brf Mattern 17



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2023



BJWHESJfma-rkGBVHyz70

Årsredovisning för

# Brf Muttern 17

769602-7858

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1    |
| Resultaträkning        | 6    |
| Balansräkning          | 7    |
| Noter                  | 10   |
| Underskrifter          | 15   |

Styrelsen för Brf Muttern 17 (769602-7858) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-26. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Muttern 17 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Högalidsgatan 42 A-D. Muttern 17 byggdes år 1912. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten har en gällande underhållsplan som sträcker sig över 50 år.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 41    | Lägenheter, bostadsrätt | 2 395           |
| 2     | Lägenheter, hyresrätt   | 114             |
| 3     | Lokaler, hyresrätt      | 270             |

OVK är utförd 2020, åtgärder för att korrigera brister genomfördes under 2023. Teknisk förvaltning inklusive städning utförs av extern entreprenör.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momentet styrelseansvar. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-28. På stämman deltog 22 medlemmar. Styrelsen har utgjorts av:

| Namn             | Roll       |
|------------------|------------|
| Christian Mangs  | Ordförande |
| Anna Forsberg    | Kassör     |
| Elin Karlström   | Ledamot    |
| Hardy Nelson     | Ledamot    |
| Marcus Andersson | Suppleant  |
| Erik Luhr        | Suppleant  |
| Arvid Gradin     | Suppleant  |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christian Mangs, Elin Karlström, Hardy Nelson och Marcus Andersson.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Revisor har varit Joakim Häll.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                                                    |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2023      | Renovering av murar mot grannfastigheter samt innergård                   |
| 2023      | Brandskyddsbesikning med efterföljande åtgärder                           |
| 2021-2022 | Renovering av tak och skorstenar                                          |
| 2021      | Byte av torkskåp samt tvättmaskin                                         |
| 2021      | Renovering av samtliga fönster                                            |
| 2020      | Upphandling av ny teknisk förvaltning                                     |
| 2020      | Obligatorisk Ventilationskontroll genomförd                               |
| 2020      | Cykelrensning samt rensning av barnvagnsrum                               |
| 2020      | Nya entréavlor inköpta och monterade                                      |
| 2020      | Sortering av matavfall infört                                             |
| 2019      | Spolning av avlopp                                                        |
| 2019      | Bygge av franska balkonger och balkonger                                  |
| 2019      | Reparation av hyresrätt inför försäljning och omvandling till bostadsrätt |
| 2019      | Målning av trappuppgång C och D                                           |
| 2018      | Målning av trappuppgångar av A och B                                      |
| 2018      | Målning av ytterdörrar och källardörrar mot gårdarna                      |
| 2018      | Utbyte av vattenmätare                                                    |
| 2018      | Reparation av hyresrätt inför försäljning och omvandling till bostadsrätt |
| 2018      | Dörrhållare till samtliga ytterdörrar installerades                       |
| 2018      | Målning av ytterdörrar och källardörrar mot gårdarna                      |

### Större framtida planerade underhåll

| År   | Åtgärd                                         |
|------|------------------------------------------------|
| 2024 | Stamspolning (Beställd)                        |
| 2024 | Installation av FTX Ventilation i affärslokal. |

### Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2023-01-01 med 3 procent och med 6 procent från och med 2023-07-01.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 63 st. Under året har 9 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

### Avtalstyp

Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning

### Leverantör

Fastighetsägarna Service Stockholm AB  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret utfört markarbeten på en av innergårdarna och bytt ut en stödmur till grannföreningar.

Brandskyddet har kompletterats och rökgasluckor har renoverats.

Brister från OVK har åtgärdats genom bland annat utbyte av äldre fläktar.

## Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader avseende renovering av innergården och en mur längs med innergården som är av engångskaraktär. För att möta framtida återinvesteringar och underhållsåtgärder på föreningens byggnader så bedömer styrelsen det sannolikt att nya lån kommer att tas. Räntenivåer vid tidpunkt för nya lån är avgörande ifall årsavgifterna måste höjas.

### Flerårsöversikt

|                                                              | 2022   | 2021   | 2020   | 2019  |
|--------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)                                        | 2 587  | 2 442  | 2 403  | 2 456 |
| Resultat efter fin. poster (tkr)                             | -1 673 | -5 188 | -1 310 | -329  |
| Soliditet (%)                                                | 87     | 87,2   | 87,9   | 83,9  |
| Årsavgifter kr/kvm                                           | 609    | 577    | 583    | 577   |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                                | 5 365  | 5 365  | 5 331  | 6 251 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                                 | 6 226  | 6 226  | 6 362  | 7 460 |
| Räntekänslighet %                                            | 10%    | 11%    | 11%    | 13%   |
| Energikostnad kr/kvm                                         | 112    | 196    | 191    | 174   |
| Sparande per kvm                                             | 159    | 256    | 366    | 192   |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%) | 56     | 56     | 47     | 55    |

### Förändringar i eget kapital

|                                             | Medlems<br>-insatser | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa              |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                  | 105 154 951          | 6 295 877                    | -                              | -2 489 178             | -5 188 149        | 103 773 501        |
| Resultatdisposition enl<br>föreningsstämman |                      |                              |                                |                        |                   |                    |
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll   |                      |                              | 274 101                        | -274 101               |                   |                    |
| Balanseras i ny<br>räkning                  |                      |                              |                                | -5 188 149             | 5 188 149         |                    |
| Årets resultat                              |                      |                              |                                |                        | -1 672 835        | -1 672 834         |
| Belopp vid<br>årets utgång                  | 105 154 951          | 6 295 877                    | 274 101                        | -7 951 428             | -1 672 835        | 102 100 667        |
| Fond för balkonger (IB=UB)                  |                      |                              |                                |                        |                   | 2 008 701          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                   |                      |                              |                                |                        |                   | <b>104 109 368</b> |

### Resultatdisposition

|                                                                 | Belopp i kr       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):</b> |                   |
| Ansamlad förlust                                                | -7 951 428        |
| Årets förlust                                                   | -1 672 834        |
| <b>Totalt</b>                                                   | <b>-9 624 262</b> |
| behandlas så att:                                               |                   |
| - avsättning till yttre fond                                    | 1 197 000         |
| - uttag ur yttre fond                                           | -1 197 000        |
| - balanseras i ny räkning                                       | -9 624 262        |
| <b>Summa</b>                                                    | <b>-9 624 262</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                            | Not | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                 |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                        | 2   | 2 586 782                 | 2 441 948                 |
| Övriga rörelseintäkter                                 | 3   | 26 710                    | 5 851                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |     | <b>2 613 492</b>          | <b>2 447 799</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                         | 4   | -3 217 143                | -6 717 405                |
| Övriga externa kostnader                               |     | -26 210                   | -29 588                   |
| Personalkostnader och arvoden                          | 5   | -100 709                  | -92 877                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      |     | -680 580                  | -680 591                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |     | <b>-4 024 642</b>         | <b>-7 520 461</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                 |     | <b>-1 411 150</b>         | <b>-5 072 662</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                              |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |     | 10 965                    | 11 500                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |     | 35 383                    | 3 590                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter             |     | -308 032                  | -130 577                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |     | <b>-261 684</b>           | <b>-115 487</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>               |     | <b>-1 672 834</b>         | <b>-5 188 149</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                             |     | <b>-1 672 834</b>         | <b>-5 188 149</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                  |     | <b>-1 672 835</b>         | <b>-5 188 149</b>         |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                             | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 6          | 116 546 375       | 117 192 647       |
| Inventarier, maskiner och installationer       | 7          | 508 594           | 542 902           |
| Summa materiella anläggningstillgångar         |            | 117 054 969       | 117 735 549       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | 117 054 969       | 117 735 549       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>          |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 8          | 2 101 443         | 2 919 651         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 88 017            | 66 725            |
| Summa kortfristiga fordringar                  |            | 2 189 460         | 2 986 376         |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 405 931           | 530 749           |
| Summa kassa och bank                           |            | 405 931           | 530 749           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | 2 595 391         | 3 517 125         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | 119 650 360       | 121 252 674       |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i>  | <i>2022-12-31</i>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 111 450 828        | 111 450 828        |
| Insatsökning balkong                         |            | 2 008 701          | 2 008 701          |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 274 101            | -                  |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 113 733 630        | 113 459 529        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | -7 951 428         | -2 489 178         |
| Årets resultat                               |            | -1 672 835         | -5 188 149         |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -9 624 263         | -7 677 327         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>104 109 367</b> | <b>105 782 202</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9          | 6 199 012          | 14 899 012         |
| Summa långfristiga skulder                   |            | 6 199 012          | 14 899 012         |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                    |                    |
| Kortfristig del av långfr skuld              | 9          | 8 700 000          | -                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 141 077            | 144 189            |
| Skatteskulder                                |            | 65 288             | 36 415             |
| Övriga skulder                               |            | 23 622             | -                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 411 994            | 390 856            |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 9 341 981          | 571 460            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>119 650 360</b> | <b>121 252 674</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                      | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                         | -1 411 150                        | -5 072 662                        |
| Avskrivningar                                                                           | 680 580                           | 680 591                           |
| Erlagd ränta och ränteintäkter                                                          | -261 685                          | -115 487                          |
|                                                                                         | <u>-992 255</u>                   | <u>-4 507 558</u>                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-992 255</b>                   | <b>-4 507 558</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                    |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar                               | -70 711                           | 191 705                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                           | -3 112                            | 72 661                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                    | 73 632                            | 162 754                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>-992 446</b>                   | <b>-4 080 438</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                         |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-</b>                          |                                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-992 446</b>                   | <b>-4 080 438</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>3 405 767</b>                  | <b>7 486 205</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>2 413 321</b>                  | <b>3 405 767</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>%</i> | <i>antal år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|----------|-----------------|---------------------|
| Byggnad                      | 1%       | 100             | (1%)                |
| Ombyggnad                    | 1%       | 100             | (1%)                |
| Maskiner                     | 20%      | 5               | (20%)               |
| Inventarier                  | 20%      | 5               | (20%)               |
| Balkonger                    | 2%       | 50              | (2%)                |

### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2023             | 2022             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Månadsavgifter                         | 1 458 463        | 1 381 438        |
| Hyror bostäder                         | 181 036          | 178 698          |
| Hyror lokaler                          | 829 359          | 766 306          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 13 798           | 9 146            |
| Bredband                               | 91 512           | 92 556           |
| Övriga hyresintäkter/tillägg           | 12 614           | 13 804           |
|                                        | <b>2 586 782</b> | <b>2 441 948</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 |               |              |
|-----------------|---------------|--------------|
| Statliga bidrag | 13 076        | -            |
| Övrigt          | 13 613        | 5 828        |
| Öresutjämning   | 21            | 23           |
| <b>Summa</b>    | <b>26 710</b> | <b>5 851</b> |

#### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                           |                  |                  |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                         | 148 623          | 84 579           |
| Tillsyn enligt Miljöbalken                | 14 585           | 343              |
| Städning och mattor                       | 116 312          | 114 983          |
| Fastighetsel                              | 127 881          | 72 028           |
| Fjärrvärme                                | 439 805          | 399 545          |
| Vatten o avlopp                           | 90 924           | 73 674           |
| Sophämtning                               | 77 985           | 70 295           |
| Reparationer bostäder                     | 2 475            | 6 622            |
| Reparationer lokaler                      | -                | 1 479            |
| Reparationer hissar                       | 15 028           | 25 957           |
| Reparationer fastighet                    | 206 750          | 71 610           |
| Fastighetsförsäkring                      | 54 300           | 51 061           |
| Kabel-tv och bredband                     | 111 682          | 107 157          |
| Fastighetsavgift                          | 68 327           | 65 317           |
| Fastighetsskatt                           | 87 170           | 87 170           |
| Övriga fastighetskostnader                | 2 225            | 4 630            |
| Juridiska åtgärder                        | 44 428           | 77 965           |
| Revisionsarvode                           | 20 000           | 20 625           |
| Förvaltningsarv. ekonomi                  | 64 084           | 83 680           |
| Förvaltningsarvoden ek utöver avtal       | 2 453            | 19 132           |
| Panter och överlåtelser                   | 10 173           | 7 852            |
| Förvaltningsarvode teknik                 | 37 190           | 36 136           |
| Förvaltningsarvoden teknik utöver avtal   | -                | 4 976            |
| Övriga externa tjänster                   | 40 025           | 11 413           |
| <b>S:a Drift- och fastighetskostnader</b> | <b>1 782 425</b> | <b>1 498 229</b> |

#### Underhåll

|                                                  |                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ventilation                                      | 11 988           | -                |
| Byggnad                                          | 14 959           | -                |
| Tak                                              | 71 600           | 4 898 213        |
| Fasader                                          | -                | 320 963          |
| Mark                                             | 1 336 171        | -                |
| <b>S:a underhåll</b>                             | <b>1 434 718</b> | <b>5 219 176</b> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>3 217 143</b> | <b>6 717 405</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2023           | 2022          |
|-------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 78 750         | 72 460        |
| Sociala kostnader | 21 959         | 20 417        |
|                   | <b>100 709</b> | <b>92 877</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Noter till balansräkning

### Not 6 Byggnad och mark

|                                          | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:         |                    |                    |
| Vid årets början:                        |                    |                    |
| - byggnad år 2014                        | 60 082 732         | 60 082 732         |
| - mark år 2014                           | 57 726 548         | 57 726 548         |
| - markanläggning                         | 68 303             | 68 303             |
| - ombyggnad                              | 222 750            | 222 750            |
| - Tillbyggnad balkonger år 2020          | 1 990 021          | 1 990 021          |
|                                          | 120 090 354        | 120 090 354        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan:  |                    |                    |
| - vid årets början                       | -2 727 343         | -2 123 096         |
| - årets avskrivning enligt plan          | -604 236           | -604 247           |
| - vid årets början ombyggnad/tillbyggnad | -170 364           | -128 328           |
| - årets avskrivning enligt plan          | -42 036            | -42 036            |
|                                          | -3 543 979         | -2 897 707         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>116 546 375</b> | <b>117 192 647</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                    |                    |                    |
| Byggnader                                | 43 811 000         | 43 811 000         |
| Mark                                     | 81 906 000         | 81 906 000         |
|                                          | 125 717 000        | 125 717 000        |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                        |                |                |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:       |                |                |
| Vid årets början                       |                |                |
| - inventarier                          | 49 750         | 49 750         |
| - byggnadsinventarier                  | 733 305        | 733 305        |
|                                        | 783 055        | 783 055        |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan |                |                |
| Inventarier                            |                |                |
| - Vid årets början                     | -34 845        | -29 865        |
| - Årets avskrivning                    | -4 980         | -4 980         |
| Byggnadsinventarier                    |                |                |
| - Vid årets början                     | -205 308       | -175 980       |
| - Årets avskrivning                    | -29 328        | -29 328        |
|                                        | -274 461       | -240 153       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>508 594</b> | <b>542 902</b> |

### Not 8 Kortfristiga fordringar

|                   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto       | 94 053           | 44 633           |
| Klientmedelskonto | 2 007 390        | 2 875 018        |
| <b>Summa</b>      | <b>2 101 443</b> | <b>2 919 651</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare                  | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2023-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2022-12-31 |
|-----------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Nordea Hypotek              | 2024-10-16                     | 0,72  | 8 700 000                 | -                        | 8 700 000                 |
| Nordea Hypotek              | 2025-10-15                     | 4,01  | 6 100 000                 | -                        | 6 100 000                 |
| Deposition, lokalhyresavtal |                                |       | 99 012                    | -                        | 99 012                    |
|                             |                                |       | <b>14 899 012</b>         |                          | <b>14 899 012</b>         |
| .                           |                                |       |                           |                          |                           |
| Kort del långfristig skuld  |                                |       | 8 700 000                 |                          | 6 100 000                 |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

## Övriga noter

### Not 10 Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

|                          |                   |                   |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar   | <u>26 000 000</u> | <u>26 000 000</u> |
| Summa ställda säkerheter | <b>26 000 000</b> | <b>26 000 000</b> |

### Not 11 Eventualförpliktelser

|                              |             |             |
|------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| Summa eventualförpliktelser  |             |             |

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Föreningen har bytt förvaltning från Fastighetsägarna till Nabo. Ekonomisk förvaltning togs över av Nabo 2024-01-01 och teknisk förvaltning tas över 2024-04-01.

-Extrastämma hölls den 2024-01-18 med anledning av inkomna motioner om försäljning av kattvind samt tillåtelse att bygga takfönster i en av vindslägenheterna vilket röstades igenom av stämman.

-Nya stadgar antogs vid två efterföljande stämmor och registrerades hos Bolagsverket 2024-02-13.

## Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift

Christian Mangs  
Styrelseordförande

Elin Karlström  
Styrelseledamot

Hardy Nelson  
Styrelseledamot

Anna Charlotte Forsberg  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll  
Revisor  
Borevision i Sverige AB

Kommentar:  
Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.05.2024 10:49

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 15.05.2024 09:33

DOCUMENT ID:

rkGBVHyZ70

ENVELOPE ID:

BJBHESJfma-rkGBVHyZ70

DOCUMENT NAME:

Brf Mattern 17 årsredovisning 240515.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                               | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| 1. Lars Christian Mangs<br>mangs.christian@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 15.05.2024 14:53<br>15.05.2024 10:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/02/19)<br>IP: 104.28.31.63   |
| 2. Elin Linnéa Karlström<br>elin.karlstroem@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 17.05.2024 17:52<br>17.05.2024 17:51 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/05/20)<br>IP: 90.129.221.3   |
| 3. HARDY NELSON<br>hardynelson3@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 18.05.2024 07:10<br>18.05.2024 07:09 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1960/12/02)<br>IP: 83.190.73.32   |
| 4. Anna Charlotte Forsberg<br>annacforsberg@hotmail.com | Signed<br>Authenticated | 18.05.2024 09:12<br>18.05.2024 09:11 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/06/30)<br>IP: 151.177.160.81 |
| 5. Joakim Häll<br>joakim.hall@borevision.se             | Signed<br>Authenticated | 20.05.2024 10:49<br>19.05.2024 05:38 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)<br>IP: 20.71.225.201  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Muttern 17, org.nr. 769602-7858

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Muttern 17 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Muttern 17 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Joakim Häll**

**Revisor**

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-05-20 08:49:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**