

Årsredovisning

Brf Mullvaden Andra 45

769612-7047

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 17
- Underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-03-30 enligt köpekontrakt fastigheten Mullvaden Andra 45 i Stockholms stad. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju plan samt två källare med totalt 83 bostadslägenheter, 12 lokaler inkl. förråd samt garageplatser.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
27 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Den totala boarean är 5 613 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 300 400 000 kr varav markvärdet motsvarar 200 000 000 kr och byggnadsvärdet 100 400 000 kr. Fastigheten kommer att erhålla ett nytt taxeringsvärde 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har under året svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen har utförts av Fastighetsallians Sthlm AB och lokalvården har ombesörjts av ABSS AB.

Föreningsfrågor

Av föreningens 83 lägenheter var 82 (82) stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 1 (1) lägenhet var upplåten med hyresrätt. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-06-05 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Per Magnus Byström	Ordförande
Örjan Bodin	Kassör
Svante Sjöstedt	Sekreterare
Aida Zekic	Ledamot
Jenny Malmén	Ledamot
Stefan Ros	Ledamot
Lars Gerhardsson	Suppleant
Lennart Backman	Suppleant

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

Revisorer

Ordinarie	
Petter Kindlund	Auktoriserad revisor

Valberedning

Kalle Dixelius
Sune Kaae Strengre

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-02-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 127 (124) medlemmar fördelade på 82 (82) lägenheter.

Under året har 9 medlemmar lämnat föreningen och 12 medlemmar tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har föreningen genomfört flera viktiga projekt, inklusive:

- Renovering av samtliga fönster (utvändigt).
- Färdigställande av de nya tvättstugorna.
- Påbörjad renovering av källarförråd.
- Installation och driftsättning av solpaneler.
- Upphandlat nytt gruppanslutningsavtal för bredband och fiber-tv.
- Arbete med ventilationen har fortsatt, men mer återstår att göra under 2025 och framåt.
- Årsavgifterna höjdes med 8% från och med 1 januari 2024.

Vi har sett en tydlig energiminskning för uppvärmning med cirka 20% över de senaste tre åren, med den största skillnaden mellan 2021 och 2022. Trots att priserna har ökat med ungefär lika mycket, ligger kostnaderna på ungefär samma nivå som 2021. Investeringarna i förbättrad ventilation och smart kontroll av temperatur i lägenheter har således gett tydliga resultat, inte minst ekonomiska.

Elförbrukningen har också minskat, särskilt mellan juni och juli samt i augusti, jämfört med föregående år. Solpanelerna verkar ha bidragit till en minskning av elförbrukningen med ca 20% under sommarhalvåret men även ca 5-10% under vintern. Det blir intressant att se hur det utvecklas nu från april-maj och framåt. En minskning av elförbrukningen i de nya tvättstugorna är också tydlig efter bytet av maskinparken, där torktumlare och torkskåp är den mest bidragande orsaken. Upphandlingen av ny bredbandsleverantör har också resulterat i en halvering av kostnaden med Bahnhof/Allente jämfört med Telenor samtidigt som hastigheten ökat från 250Mbit till 1000Mbit.

Föreningens ekonomiska situation

Enligt lägenhetsförteckningen har föreningen vid årsskiftet en ej upplåten lägenhet till ett värde i enlighet med den ekonomiska planen om 2 106 98 kr.

Flerårsöversikt

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	9 190	8 367	7 743	7 481	7 321
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 541	-2 299	-794	-595	-937
Soliditet, %	72	72	72	69	68
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr*	758	669	639	639	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	45	44			
Skuldsättning/kvm, kr	5 986	5 986			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	9 610	9 610	9 972	11 419	12 324
Sparande/kvm, kr	450	414			
Räntekänslighet, %	12,68	14,37	15,61	18,00	
Energikostnad/kvm, kr**	204	200	213	179	184
Eget kapital, tkr	142 758	144 300	146 599	147 393	147 988
Taxeringsvärde, tkr	300 400	300 400	300 400	221 200	221 200
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	17,68	17,68	18,35	28,54	30,80
Genomsnittlig skuldränta, %	1,17	1,22	0,88	0,84	1,01
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	167	167	200	200	53
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	409	207	304	284	0

Antal överlåtelse, bostäder	8	6	7	11	15
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	92 917	83 535	97 281	96 195	80 419

** Vattenkostnaden 2021 påverkades positivt av en avräkning från Stockholm Vatten för tiden 20160229-20210630 som ledde till en stor återbetalning till föreningen

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: **Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med tidigare då det från 2023 års beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där kostnaden för hushållsel som utdebiteras efter förbrukning från och med 2023 räknas som årsavgift.*

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnaden för uppvärmning och kallvatten ingår i årsavgiften och varmvatten och hushållsel debiteras efter faktisk förbrukning.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten, som huvudsakligen beror på omfattande underhåll av föreningens fastighet, innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse-- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 523 140	5 134 936	3 278 520	-9 337 684	-2 299 385
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-2 299 385	2 299 385
Förändring av yttre fond			-2 146 754	2 146 755	
Årets resultat					-1 541 456
Belopp vid årets utgång	147 523 140	5 134 936	1 131 766	-9 490 314	-1 541 456

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 490 314
Årets resultat	-1 541 456
<i>Summa</i>	<i>-11 031 770</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 484 000
Anspråktagande av yttre fond	-1 131 766
Balanseras i ny räkning	-11 384 004
<i>Summa</i>	<i>-11 031 770</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	9 190 323	8 367 097
Övriga rörelseintäkter	2	26 150	79 710
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 216 473	8 446 807
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-8 675 266	-8 707 472
Personalkostnader	8	-293 980	-330 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 734 725	-1 640 702
Summa rörelsekostnader		-10 703 971	-10 678 761
Rörelseresultat		-1 487 498	-2 231 954
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		476 801	447 700
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 323	147 697
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 082	-662 828
Summa finansiella poster		-53 958	-67 431
Resultat efter finansiella poster		-1 541 456	-2 299 385
Resultat före skatt		-1 541 456	-2 299 385
Årets resultat		-1 541 456	-2 299 385

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	192 159 858	193 717 792
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13	1 357 414	593 978
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>193 517 272</i>	<i>194 311 770</i>
Summa anläggningstillgångar		193 517 272	194 311 770
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	950	–
Övriga fordringar	15	112 176	104 721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	199 530	215 415
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>312 656</i>	<i>320 136</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 421 961	6 630 073
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 421 961</i>	<i>6 630 073</i>
Summa omsättningstillgångar		4 734 617	6 950 209
SUMMA TILLGÅNGAR		198 251 889	201 261 979

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 523 140	147 523 140
Upplåtelseavgifter		5 134 936	5 134 936
Fond för yttre underhåll		1 131 766	3 278 520
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>153 789 842</i>	<i>155 936 596</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 490 314	-9 337 684
Årets resultat		-1 541 456	-2 299 385
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 031 770</i>	<i>-11 637 069</i>
Summa eget kapital		142 758 072	144 299 527
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	–	53 125 620
Summa långfristiga skulder		–	53 125 620
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		53 125 620	–
Leverantörsskulder		508 756	2 021 145
Skatteskulder		38 527	109 449
Övriga skulder		209 111	157 693
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 611 803	1 548 545
Summa kortfristiga skulder		55 493 817	3 836 832
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		198 251 889	201 261 979

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 487 498	-2 231 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 734 725	1 640 702
Erhållen ränta	88 323	147 697
Erhållen utdelning	476 801	447 700
Erlagd ränta	-619 082	-662 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 269	-658 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	7 482	-39 981
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 468 635	1 452 861
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 267 884	754 197
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-940 228	-521 652
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-940 228	-521 652
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 000 000
Årets kassaflöde	-2 208 112	-1 767 455
Likvida medel vid årets början	6 630 073	8 397 528
Likvida medel vid årets slut	4 421 961	6 630 073

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	3 959 051	3 646 226
	Hysesintäkter, hyresbostäder	99 294	99 294
	Hysesintäkter, lokaler	3 356 951	3 046 962
	Hysesintäkter, garage	964 781	1 003 800
	Fastighetsskatt, vatten & uppvärmning lokaler	428 811	427 641
	Gym/bastuavgifter & övriga fakturerade kostnader	45 300	29 150
	El, laddstolpar	62 549	43 137
	Avgift för andrahandsuthyrning	12 412	20 755
	Hushållsel	261 204	50 057
	Öresavrundning	-30	75
	Summa	9 190 323	8 367 097

Årsavgifterna höjdes med 8 % 1 januari 2024.

I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, TV och bredband. För hushållselen debiteras bostadsrättshavarna efter faktisk förbrukning från mars 2023

Not 2	Övriga intäkter	2024	2023
	Servitutersättning från BRf Rosenlunden	15 000	15 000
	Övriga fakturerade kostnader	11 150	5 100
	Elstöd	–	59 610
	Summa	26 150	79 710

I övriga fakturerade kostnader ingår anslutningsavgift till laddbox, fjärrkontroller, felparkeringsavgifter och aptusbrickor.

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	164 638	149 800
	Snöröjning & sandning	6 528	6 511
	Lokalvård	91 908	91 524
	Hiss, besiktning	15 065	5 565
	Hiss, serviceavtal	10 149	11 453
	Hiss, larmavtal	12 498	11 909
	El	510 734	469 980
	Uppvärmning	962 803	1 022 528
	Vatten	334 791	283 098
	Renhållning	250 127	271 323
	Fastighetsförsäkring	157 663	142 651
	Städning utöver avtal	–	1 979
	Bredband	310 484	291 480
	Portar, besiktning	–	3 698
	Jouravtal	2 497	5 733
	Hyra entrémattor	9 732	1 622
	Övriga serviceavtal & besiktningar/kontroller	34 000	35 456
	Summa	2 873 617	2 806 310

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	16 985	81 844
	Förbrukningsmaterial	28 639	14 671
	Telefon och porto	5 793	5 792
	Datakommunikation och hemsida/webhotell	6 967	3 360
	Revisionsarvode	26 011	28 011
	Hyra skurmaskin	22 779	25 381
	Arvode ekonomisk förvaltning	130 409	127 200
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	7 458	6 222
	Övriga förvaltningskostnader	10 416	25 132
	Bankkostnader	4 969	4 967
	Övriga externa tjänster	71 276	46 916
	Föreningsavgifter	12 794	12 826
	Föreningsstämma/medlemsmöten	12 598	6 249
	Advokatkostnader	492	–
	Kreditupplysningar & KFM-avgifter	3 300	1 750
	Summa	360 886	390 321

I övriga externa tjänster ingår brandskyddsarbete, hyra kopiator & Dotware.

Not 5	Planerat underhåll	2024	2023
	El	46 533	–
	VA	–	75 118
	Värmeåtgärder	62 570	51 946
	Ventilation	15 833	1 987 829
	Fasadarkitektarbeten & färgkonsult	–	42 345
	Fönster	2 901 482	48 510
	Hissar	–	117 988
	Källare	105 670	196 937
	Nya förrådsväggar	119 750	–
	Takmålning	412 607	–
	Tvättstuga	140 094	1 645 951
	Gym/Bastu	–	223 675
	Summa	3 804 539	4 390 299

Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2024	2023
	Löpande reparationer	389 221	104 295
	"Badrumsbidrag"	25 000	12 500
	Hissar, reparationer	80 109	153 011
	Trapphus & portar	53 608	31 396
	El	79 924	–
	Trädgårdskostnader	2 268	–
	Reparationer hyresrätter, bostäder & lokaler	17 172	13 818
	Tvättstuga	60 498	75 082
	Ventilation	67 038	50 628
	VA	109 866	44 209
	Gemensamma utrymmen	137 697	–
	Gym/Bastu	3 294	15 625
	Värme	2 409	10 662
	Garage	8 830	–
	Källarutrymmen	–	13 429
	Summa	1 036 934	524 655

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	464 000	464 000
	Kommunal fastighetsavgift	135 290	131 887
	Summa	599 290	595 887

Not 8	Medelantalet anställda	2024	2023
	Medelantalet anställda	0	0

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	204 680 720	204 680 720
	Utgående anskaffningsvärden	204 680 720	204 680 720
	Ingående avskrivningar	-13 026 376	-11 908 381
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 117 995
	Utgående avskrivningar	-14 144 371	-13 026 376
	Redovisat värde	190 536 349	191 654 344

Avskrivning av byggnaden har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från och med räkenskapsåret 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen från och med det året görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och föreningens byggnad kommer att vara fullt avskriven om 100 år.

Markvärdet ingår i anskaffningsvärdet och är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Utgående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Ingående avskrivningar	-6 396 584	-5 956 645
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-439 939	-439 939
	Utgående avskrivningar	-6 836 523	-6 396 584
	Redovisat värde	1 623 509	2 063 448

Fastighetsförbättringarna skrivs av med 4-6 % årligen.

Not 11	Markanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Utgående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Ingående avskrivningar	-238 054	-238 054
	Utgående avskrivningar	-238 054	-238 054
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Laddstolpar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	214 156	214 156
	Utgående anskaffningsvärden	214 156	214 156
	Ingående avskrivningar	-89 666	-59 063
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 603	-30 603
	Utgående avskrivningar	-120 269	-89 666
	Redovisat värde	93 887	124 490

Laddstolparna skrivs av på 7 år.

Not 13	Mätare för IMD samt solcellesanläggning	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	521 652	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	940 228	521 652
	Utgående anskaffningsvärden	1 461 880	521 652
	Ingående avskrivningar	-52 165	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-146 188	-52 165
	Utgående avskrivningar	-198 353	-52 165
	Redovisat värde	1 263 527	469 487

Mätarna för IMD skrivs av på 10 år. Årets inköp avser solcellsanläggning vilken skrivs av på 10 år.

Not 14	Kundfordringar hyres- och avgiftsfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Obetalda kundfakturor	950	–
	Summa	950	–

Not 15	Övriga fordringar och tillgodohavande på skattekonto	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	112 176	104 721
	Summa	112 176	104 721

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Loggamera	10 741	–
	Telenor	54 395	77 621
	Securitas	6 491	6 258
	ABJ Boförvaltning	37 387	35 485
	Brandkontoret, försäkringspremie	40 397	36 474
	Copy office	571	760
	Brandsäkra Norden	25 031	34 768
	Svenska störningsjouren	–	2 497
	P & B Plåtslageri	3 272	3 255
	Hissen elektromekaniska	16 551	16 389
	Ikano bank	4 694	1 908
	Summa	199 530	215 415

Not 17	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea Hypotek, 0,79% omsätts 2025-09-17	26 125 620	26 125 620
	Nordea Hypotek, 0,85% omsätts 2025-04-16	22 000 000	22 000 000
	Nordea Hypotek, 3,674% omsätts 2025-01-20	5 000 000	5 000 000
	Avgår kortfristid del av lån	-53 125 620	–
	Summa	0	53 125 620

Med anledning av att alla föreningens tre lån om totalt 53 125 620 kr löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förskottsbetalda intäkter	880 374	730 111
	Interimsskulder	272 466	357 194
	Upplupna räntekostnader	120 873	132 026
	Beräknat revisionsarvode	29 000	28 000
	Upplupna arvoden	235 200	229 200
	Beräknade arbetsgivaravgifter	73 890	72 014
	Summa	1 611 803	1 548 545

Not 19	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	74 876 000	74 876 000
	Summa ställda säkerheter	74 876 000	74 876 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna samt hyror för p-platser och förrådslokaler höjdes med 8% från och med 1 januari 2025.
En ny miljöstuga har färdigställts och sopnedkastan har stängts på grund av krav från Stockholm stad.
Fortsatt renovering av fler lägenhetsförråd.
Försäljning av ett förråd på plan 6 för upplåtelse som del av lägenhet, som inbringat strax under 200 000 kr till föreningen. Ytterligare ett liknande förråd planeras att säljas.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den

Per Magnus Byström

Aida Zekic

Örjan Bodin

Svante Sjöstedt

Stefan Ros

Jenny Malmén

Min revisionsberättelse har lämnats

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 08:43

SENT BY OWNER:
Petter Kindlund · 05.05.2025 17:41

DOCUMENT ID:
rJCr3ULexl

ENVELOPE ID:
B1THhULgxg-rJCr3ULexl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Mullvaden andra 45.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Örjan Bodin [REDACTED]	Signed Authenticated	05.05.2025 17:53 05.05.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/29) IP: 158.174.186.222
SVANTE SJÖSTEDT [REDACTED]	Signed Authenticated	05.05.2025 18:56 05.05.2025 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/25) IP: 176.10.159.135
Aida Hrnjic Zekic [REDACTED]	Signed Authenticated	07.05.2025 09:02 05.05.2025 22:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/02) IP: 158.174.187.169
Per Magnus Byström [REDACTED]	Signed Authenticated	07.05.2025 10:09 06.05.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/29) IP: 155.4.222.102
Jenny Malmén [REDACTED]	Signed Authenticated	07.05.2025 11:44 07.05.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/11/09) IP: 155.4.221.188
STEFAN ROS [REDACTED]	Signed Authenticated	07.05.2025 12:21 07.05.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/01/03) IP: 62.13.12.190
JOHN PETTER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	Signed Authenticated	08.05.2025 08:43 08.05.2025 08:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 185.138.67.22

* 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 Mullvaden andra 45

Org.nr 769612-7047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden andra 45 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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 Mullvaden andra 45 för räkenskapsåret 2024 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 8 maj 2025

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 08:41

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund • 08.05.2025 08:40

DOCUMENT ID:

S1ugzCFxxe

ENVELOPE ID:

r1weM0Flxe-S1ugzCFxxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Mullvaden andra 45.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	 Signed	08.05.2025 08:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17)
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	08.05.2025 08:41	Low	IP: 185.138.67.22

* 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