

Årsredovisning

Brf Mullvaden första 19

769616-7555

Styrelsen för Brf Mullvaden första 19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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.

Föreningen beskattas som en äkta förening och föreningen äger marken.

Fastighetens beteckning är Mullvaden 19 i Stockholm och ligger på Krukmakargatan 4. Byggnadsår är 1896. Ombyggnad skedde 1986/1987. Föreningen förvärvade fastigheten 2009-10-13. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Enligt ekonomisk plan omfattar föreningen 18 bostadslägenheter och 2 lokaler med en totalyta på 1 087 kvm fördelade enl nedan:

Lägenheter

1 r o k	12 st	528 kvm	
2 r o k	6 st	474 kvm	(varav 2 st hyresrätter 110 kvm)
Lokal	2 st	85 kvm	
	20 st	1 087 kvm	

I flera av lägenheterna är väggar flyttade och råvinden är upplåten under 2015 varför ytorna i verkligheten är fördelade enligt nedan:

1 r o k	7 st	255 kvm	
2 r o k	8 st	462 kvm	(varav 2 st hyresrätter 110 kvm)
3 r o k	5 st	473 kvm	
Lokal	2 st	85 kvm	
	22 st	1 275 kvm	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 Juni 2019.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden.

El
TS
My

Styrelsen

Styrelsen har sedan stämman 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Tommy Jansson, ordförande

My Lannefors, kassör

Emma Cyon

Suppleanter

Magnus Berquist

Revisor

Litus Revision AB, Mats Ivarsson med suppleant Stefan Blomqvist, Carlsson & Partners AB

Valberedning

Jon Wimmercranz

Förvaltning

Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.

Teknisk förvaltare har under året varit BeWe Fastighetsservice AB med trappstädning av Södermalms Hustomte.

Löner och ersättningar

Föreingsstämman 2019 beslutade att arvode till styrelsen ska vara $\frac{3}{4}$ av ett prisbasbelopp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året så förekom ett läckage i entren pga en spricka i en avloppsstam lokaliserad i taket i trapphuset. Läckaget orsakade skador i entren och i en av hyresätterna vilket åtgärdades under sommaren. Som påföljd valde styrelsen att genomföra en detaljerad inspektion av stammarna som visade sig vara i gott skick. Således krävdes inga vidare påföljder och styrelsen valde att vidbehålla den existerande underhållsplanen utan vidare åtgärder. Dock medförde läckaget till vissa engångs kostnader för att återställa entren till tidigare skick och åtgärda skador i hyresrätten. Inga andra större renoveringar har genomförts under året.

Föreningen har under året haft representation i Samfälligheten Mullvadens styrelse. Samfälligheten sköter gården, tvättstugan och återvinnings- och grovsoprummen.

	Antal
Medlemmar vid årets början	26
Under året tillkommande medlemmar	5
Under året avgående medlemmar	5
Medlemmar vid årets slut	26
Under året har 4 överlåtelse skett.	

Col
TJ
MY

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	956	952	946	951
Resultat efter finansiella poster	-196	-25	-153	-326
Soliditet %	92	92	92	90
Balansomslutning	34 505	34 760	34 854	35 906
Årsavgift bostäder kr/kvm	544	544	544	544

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- agifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 866 226	2 477 491	226 127	-3 458 452	-24 788
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-24 788	24 788
Förändring av reservfond			126 104	-126 104	
Årets resultat					-195 537
Belopp vid årets utgång	32 866 226	2 477 491	352 231	-3 609 344	-195 537

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 609 344
Årets resultat	-195 537
Summa	-3 804 881

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	126 297
Balanseras i ny räkning	-3 931 178
Summa	-3 804 881

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

EC
TS
NY

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	956 463	952 214
Övriga rörelseintäkter		42 206	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		998 669	952 214
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-749 864	-619 666
Övriga externa kostnader	3	-82 836	-46 945
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-45 833	–
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 444	-276 444
Summa rörelsekostnader		-1 154 977	-943 055
Rörelseresultat		-156 308	9 159
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 810	4 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 039	-38 757
Summa finansiella poster		-39 229	-33 947
Resultat efter finansiella poster		-195 537	-24 788
Resultat före skatt		-195 537	-24 788
Årets resultat		-195 537	-24 788

al
TJ
my

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 927 982	33 204 426
Summa materiella anläggningstillgångar		32 927 982	33 204 426
Summa anläggningstillgångar		32 927 982	33 204 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		—	-3 978
Övriga fordringar		7 028	278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	36 583	41 273
Summa kortfristiga fordringar		43 611	37 573
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 533 539	1 518 102
Summa kassa och bank		1 533 539	1 518 102
Summa omsättningstillgångar		1 577 150	1 555 675
SUMMA TILLGÅNGAR		34 505 132	34 760 101

OK
TJ
MY

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 866 226	32 866 226
Upplåtelseavgifter	2 477 491	2 477 491
Fond för yttre underhåll	352 231	226 127
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>35 695 948</i>	<i>35 569 844</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 609 344	-3 458 452
Årets resultat	-195 537	-24 788
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 804 881</i>	<i>-3 483 240</i>
Summa eget kapital	31 891 067	32 086 604
Avsättningar		
Avsättning balkongfond	26 600	21 200
Avsättning rökkanaler	5 400	3 600
Summa avsättningar	32 000	24 800
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 2 339 606	2 361 614
Summa långfristiga skulder	2 339 606	2 361 614
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	22 004	20 322
Leverantörsskulder	55 679	82 678
Skatteskulder	2 477	1 043
Övriga skulder	73 000	73 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 89 299	109 740
Summa kortfristiga skulder	242 459	287 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 505 132	34 760 101

TJ
EU

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	4	25

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	587 232	587 232
	Hysesintäkt bostäder	162 504	161 982
	Hysesintäkt lokaler	193 480	190 496
	Bränsletillägg	5 252	5 252
	Fastighetsskatt	7 995	7 252
	Summa	956 463	952 214

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-46 013	-52 785
	Fastighetsstädning	-36 564	-36 395
	Hissbesiktning	-1 313	-1 244
	Funktionskontroll	-18 285	-12 993
	El	-47 406	-50 164
	Uppvärmning	-182 562	-188 601
	Vatten och avlopp	-40 734	-40 004
	Sophämtning/renhållning	-25 135	-23 246
	Förhandlingsersättning	–	-278
	Sotning	-9 375	–
	Samfällighetskostnader	-60 372	-60 372
	Fastighetsförsäkring	-43 686	-24 915
	Kabel-TV/Bredband	-14 364	-21 329
	Fastighetsavgift/skatt	-44 530	-42 150
	Reparation och underhåll	-168 346	-44 799
	Reparation och underhåll lägenhet	–	-506
	Grundavtal jour/bevakning	-3 555	-10 010
	Grundavtal hissar	-4 088	-7 361
	Förbrukningsinventarier/-material	-3 536	-2 514
	Summa	-749 864	-619 666

el
TJ
my

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Revisionsarvode	-16 250	-250
	Kameral förvaltning	-35 004	-34 224
	Kameral förvaltning, extra	-1 870	-285
	Övriga kostnader, admin m.m.	-	-794
	Föreningsomkostnader	-790	-
	Konsultkostnader	-17 500	-
	Bankkostnader	-5 909	-5 974
	Föreningsavgifter	-5 142	-5 082
	Porto	-	-36
	Hyra lokal	-	-300
	Övriga externa tjänster	-370	-
	Summa	-82 835	-46 945

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	35 274 323	35 274 323
	Utgående anskaffningsvärden	35 274 323	35 274 323
	Ingående avskrivningar	-2 069 897	-1 793 453
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-276 444	-276 444
	Utgående avskrivningar	-2 346 341	-2 069 897
	Redovisat värde	32 927 982	33 204 426

Taxeringsvärden	42 099 000
Taxeringsvärde Byggnad	16 473 000
Taxeringsvärde Mark	25 626 000
Bokfört värde byggnad	16 497 174
Bokfört värde förbättningsarbeten	1 848 936
Bokfört värde mark	14 581 872

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsförsäkring	18 962	18 965
	FRUBO AB	2 965	8 751
	Stokab	2 008	2 008
	Com Hem	1 602	1 582
	Fastighetsförvaltning	-	7 368
	Stockholm hissservice AB	3 500	-
	BeWe Energiteknik AB	7 546	2 599
	Summa	36 583	41 273

GA
TJ
MS

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	SBAB 20421924, 1,86%, 3 mån bundet till 2020-09-07	2 361 610	2 381 936
	Kort del av långa lån	-22 004	-20 322
	Summa	2 339 606	2 361 614

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 2 209 890 kronor.

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsinbetalda avgifter/hyror	48 954	83 927
	Upplupna utgiftsräntor	–	110
	Fortum	23 805	25 703
	Stockholm vatten	16 540	–
	Summa	89 299	109 740

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 700 000	8 700 000
	Summa ställda säkerheter	8 700 000	8 700 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2020-04-09



My Lannefors



Tommy Jansson



Emma Cyon

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-14



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mullvaden första 19 org.nr 769616-7555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden första 19 år 2019.

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 2019 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dess 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 fel, 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 år 2019 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 föreningar¹, 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 14 april 2020



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor