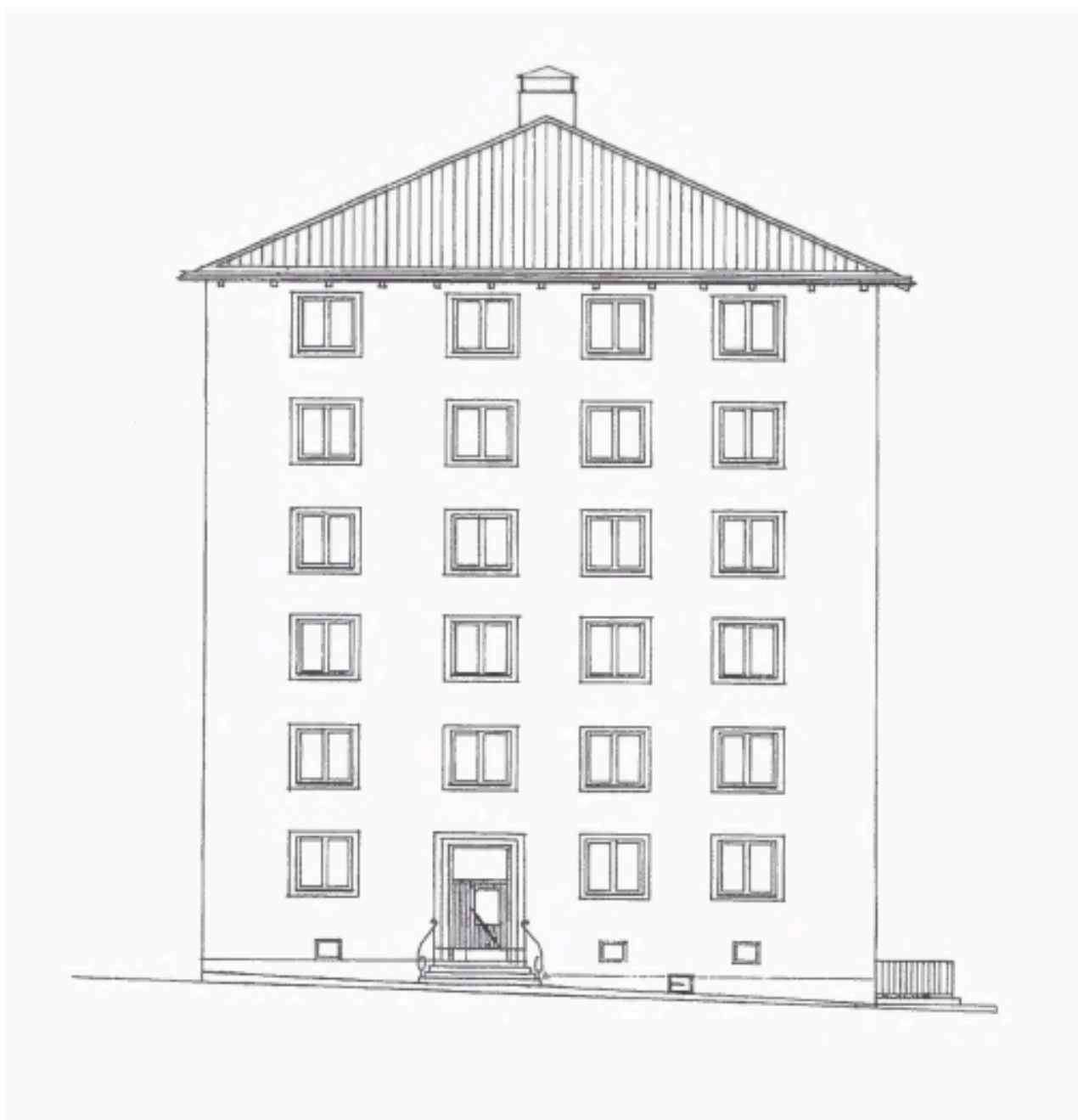


# Årsredovisning 2023

## Brf Mullvadsberget 21

769617-6028



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mullvadsberget 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 hos Bolagsverket.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mullvadsberget 21, vilken förvärvades 2009-12-04. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, innehållande 26 bostadsrätter, fyra hyresrätter och tre lokaler på adressen Brännkyrkagatan 119 i Stockholm. Byggnaden uppfördes år 1945 och har samma värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 287 kvm, varav 1 195 kvm utgör lägenhetsyta och 92 kvm lokalyta. Föreningen disponerar nio parkeringsplatser genom servitutsavtal med angränsande bostadsrättsförening.

### Lägenhetsfördelning

13 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök

Föreningen har två uthyrda lokaler.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-24 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Monica Winiger	Ordförande
Barbara Mikociak	Styrelseledamot
Gustaf Sten Erik Gustafsson	Styrelseledamot
Hanna Holland	Styrelseledamot
Inga Åkerlund	Styrelseledamot
Elisabeth Gonzalez	Suppleant
Lisa Jonasdotter Nilsson	Suppleant
Ola Pihlgren	Suppleant

### Valberedning

Valberedningen består av Anton Johansson.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

### Revisorer

Till revisor har BDO Revisionsbyrå valts.

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

### Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Anläggning av nya rabatter framför entrén  
Rensning av stuprör
- 2021** ● Isolering av rör samt byte av dörr i tvättstugan  
Spackling och målning i styrelserum  
Omdränering av grund
- 2020** ● Balkongbesiktning  
Underhåll av el på vind, terrass, hiss och källare  
Obligatorisk ventkontroll, OVK
- 2019** ● Energideklaration
- 2018** ● Åtgärder för ökad taksäkerhet

- 2017 ● Trapphus - målning/belysning
- 2016 ● Trapphus - golv
- 2015 ● Radiatorventiler
- 2014 ● Installation snörasskydd  
Renovering badrum, 1 hyresrätt  
Värmecentral
- 2012 ● Renovering badrum, 4 hyresrätter  
Renovering fönster
- 2011 ● Elstigare  
Renovering tvättstuga
- 2010-2011 ● Relining

#### Planerade underhåll

- 2024 ● Fogar runt fönster  
Renovering av en större frånluftsfläkt

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsen fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

#### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Serviceavtal hiss	Uppsala Lyftservice / ITK AB
Städtjänst	Städkompaniet AB
Underhåll tvättstuga	Söderkyl AB
Mattvätt	Elis Textilservice AB

#### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid Samfällighetsförening, med en andel på 0.44%. Samfälligheten förvaltar sopsugen.

#### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på högre intäkter. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte likviditeten.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde. Detta till följd av de amorteringar som föreningen har genomfört under räkenskapsåret. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 10%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

### Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp ett lokalhyresgästavtal fr o m 2023-11-01.

### Övriga uppgifter

Föreningen har renoverat en mindre takfläkt som ventilerar källarlokalerna och uthyrningslokaler.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 512 153	1 369 213	1 373 737	1 318 942
Resultat efter fin. poster	118 188	78 481	102 320	-95 570
Soliditet (%)	84	80	80	80
Yttre fond	2 509 967	1 994 367	1 546 800	1 031 200
Taxeringsvärde	51 401 000	51 401 000	37 757 000	37 757 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	990	900	900	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,0	67,6	67,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 880	9 038	9 038	9 038
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 501	7 226	7 226	7 187
Sparande per kvm totalyta, kr	311	244	314	297
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	48	37	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	206	188	211	199
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	82	23	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	327	259	269	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	1,00	0,51	0,78
Räntekänslighet (%)	6,95	10,04	10,04	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 637 364	-	-	29 637 364
Upplåtelseavgifter	9 373 752	-	-	9 373 752
Fond, yttre underhåll	1 994 367	-	515 600	2 509 967
Balanserat resultat	-2 565 897	78 481	-515 600	-3 003 016
Årets resultat	78 481	-78 481	118 188	118 188
<b>Eget kapital</b>	<b>38 518 067</b>	<b>0</b>	<b>118 188</b>	<b>38 636 255</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 003 016
Årets resultat	118 188
<b>Totalt</b>	<b>-2 884 828</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	515 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-46 710
Balanseras i ny räkning	-3 353 718
	<b>-2 884 828</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 512 153	1 369 213
Övriga rörelseintäkter	3	9 020	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 521 173</b>	<b>1 369 215</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-856 824	-834 747
Övriga externa kostnader	8	-167 668	-133 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-235 848	-235 848
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 260 340</b>	<b>-1 203 665</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>260 832</b>	<b>165 550</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		122 183	6 130
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-264 827	-93 199
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-142 644</b>	<b>-87 069</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>118 188</b>	<b>78 481</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>118 188</b>	<b>78 481</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	41 041 868	41 263 436
Inventarier och installationer	11	150 128	164 408
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 191 996</b>	<b>41 427 844</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 191 996</b>	<b>41 427 844</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 514	7 582
Övriga fordringar	12	13 859	3 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113 078	151 442
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 451</b>	<b>162 739</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 713 687	6 590 740
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 713 687</b>	<b>6 590 740</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 846 138</b>	<b>6 753 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 038 134</b>	<b>48 181 323</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 011 116	39 011 116
Fond för yttre underhåll		2 509 967	1 994 367
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 521 083</b>	<b>41 005 483</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 003 016	-2 565 897
Årets resultat		118 188	78 481
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 884 828</b>	<b>-2 487 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 636 255</b>	<b>38 518 067</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	7 080 000	9 300 000
Leverantörsskulder		121 117	169 898
Skatteskulder		4 662	5 078
Övriga kortfristiga skulder		0	-70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	196 100	188 349
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 401 879</b>	<b>9 663 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 038 134</b>	<b>48 181 323</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>260 832</b>	<b>165 550</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	235 848	235 848
	<b>496 680</b>	<b>401 398</b>
Erhållen ränta	64 423	6 130
Erlagd ränta	-256 611	-88 356
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>304 492</b>	<b>319 172</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	88 048	-102 396
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49 593	57 143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>342 948</b>	<b>273 919</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	-1
Amortering av lån	-2 220 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-2 220 000</b>	<b>-1</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 877 053</b>	<b>273 918</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>6 590 740</b>	<b>6 316 822</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 713 687</b>	<b>6 590 740</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Mullvadsberget 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 4 %
Installationer	5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 018 740	926 100
Hysesintäkter, bostäder	193 284	193 002
Hysesintäkter, lokaler	115 878	116 932
Hysesintäkter, p-platser	117 905	112 751
Uppvärmning, lokaler	49 276	0
Pant- och överlåtelseavgifter	5 769	8 195
Avgift andrahandsuthyrning	11 301	12 233
<b>Summa</b>	<b>1 512 153</b>	<b>1 369 213</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	447	2
Elstöd	8 573	0
<b>Summa</b>	<b>9 020</b>	<b>2</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Övrigt	450	0
Fastighetsskötsel	41 770	39 014
Städning	16 297	16 075
Besiktning och service	12 788	12 439
Energideklarationer	8 889	0
Yttre skötsel	0	61 882
Vinterunderhåll	10 745	8 711
Entrémattor	3 508	3 286
<b>Summa</b>	<b>94 449</b>	<b>141 407</b>

#### NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	73 535	60 830
Reparation försäkringsskada	4 644	8 895
Planerat underhåll	46 710	0
<b>Summa</b>	<b>124 889</b>	<b>69 725</b>

**NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsel	49 645	62 006
Uppvärmning	265 122	241 640
Vatten	106 111	29 299
Sophämtning	6 194	0
<b>Summa</b>	<b>427 072</b>	<b>332 945</b>

**NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	23 672	22 655
Självrisker	0	68 100
Hyra parkering	88 440	88 440
TV/Bredband	20 903	19 874
Högalid samfällighetsförening	23 719	40 022
Fastighetsskatt/avgift	53 680	51 580
<b>Summa</b>	<b>210 414</b>	<b>290 671</b>

**NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Förbrukningsmaterial/inventarier	1 876	3 814
Juridiska kostnader	17 220	0
Revisionsarvoden	45 704	27 000
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	8 950	19 705
Ekonomisk förvaltning	56 656	53 955
Pant- och överlåtelsekostnad	5 769	8 195
Konsultkostnader	5 446	4 951
Serviceavgift branschorganisation	10 901	10 258
Bankkostnader	5 341	3 836
Övriga externa kostnader	9 806	1 356
<b>Summa</b>	<b>167 668</b>	<b>133 070</b>

**NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	264 827	93 139
Övriga räntekostnader	0	60
<b>Summa</b>	<b>264 827</b>	<b>93 199</b>



NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	43 412 700	43 412 700
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 412 700</b>	<b>43 412 700</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 149 264	-1 927 696
Årets avskrivning	-221 568	-221 568
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 370 832</b>	<b>-2 149 264</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>41 041 868</b>	<b>41 263 436</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 481 213</i>	<i>20 481 213</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 401 000	14 401 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
<b>Summa</b>	<b>51 401 000</b>	<b>51 401 000</b>

NOT 11, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	262 527	262 527
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>262 527</b>	<b>262 527</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-98 119	-83 839
Avskrivningar	-14 280	-14 280
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-112 399</b>	<b>-98 119</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>150 128</b>	<b>164 408</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 171	523
Skattefordringar	11 688	734
Övriga fordringar	0	2 458
<b>Summa</b>	<b>13 859</b>	<b>3 715</b>

**NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 125	110 566
Försäkringspremier	23 115	21 571
TV/Bredband	5 395	5 171
Ekonomisk förvaltning	14 683	14 134
Inkomsträntor	57 760	0
<b>Summa</b>	<b>113 078</b>	<b>151 442</b>

**NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	4,68 %	1 930 000	3 930 000
SEB	2024-06-28	4,71 %	3 700 000	3 920 000
SEB	2024-04-28	4,63 %	1 450 000	1 450 000
<b>Summa</b>			<b>7 080 000</b>	<b>9 300 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>7 080 000</i>	<i>9 300 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 080 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
El	4 797	8 067
Uppvärmning	39 233	35 940
Vatten	7 897	5 432
Utgiftsräntor	14 449	6 233
Förutbetalda avgifter/hyror	118 324	121 299
Beräknat revisionsarvode	11 400	11 378
<b>Summa</b>	<b>196 100</b>	<b>188 349</b>

**NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Monica Winiger  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Barbara Mikociak  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Gustaf Sten Erik Gustafsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Hanna Holland  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Inga Åkerlund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BDO Mälardalen AB  
Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557515906220

## Dokument

Brf Mullvadsberget 21, 769617-6028 - Årsredovisning  
2023  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-04-23 13:07:22 CEST (+0200) av Amelie  
Lohman (AL)  
Färdigställt 2024-04-25 18:14:31 CEST (+0200)

## Initierare

Amelie Lohman (AL)  
Simpleko  
amelie.lohman@simpleko.se

## Signerare

Barbara Mikociak (BM)  
barbara.mikociak@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BARBARA MIKOCIAK"  
Signerade 2024-04-23 17:23:24 CEST (+0200)

Monica Winiger (MW)  
monica@winiger.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MONICA WINIGER"  
Signerade 2024-04-24 09:06:43 CEST (+0200)

Gustaf Sten Erik Gustafsson (GSEG)  
se.gustaf.g@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gustaf Sten Erik Gustafsson"  
Signerade 2024-04-24 19:03:08 CEST (+0200)

Hanna Holland (HH)  
hannaholland4@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"HANNA HOLLAND"  
Signerade 2024-04-24 09:15:06 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557515906220

Inga Åkerlund (IÅ)  
*inga.akerlund@gmail.com*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"INGA ÅKERLUND"  
Signerade 2024-04-23 17:31:51 CEST (+0200)*

Karolina Lövström (KL)  
*karolina.lovstrom@bdo.se*



---

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Emma Karolina Lövström"  
Signerade 2024-04-25 18:14:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mullvadsberget 21  
Org.nr. 769617-6028

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mullvadsberget 21 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mullvadsberget 21 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 18:13

SENT BY OWNER:

Mea-louise Hedman · 25.04.2024 07:21

DOCUMENT ID:

S1b00wv-A

ENVELOPE ID:

HJeduwPWR-S1b00wv-A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelser ISA Brf Mullvadsberget 21 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emma Karolina Lövström karolina.lovstrom@bdo.se	Signed Authenticated	25.04.2024 18:13 25.04.2024 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/09/13) IP: 217.119.170.26

\* 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