

Årsredovisning 2023

Brf Mullvaden Andra nr 22

716417-6021



 **nabo**



Bk1Cr3uGA-ByzVAS30MA

Välkommen till årsredovisningen för Brf Mullvaden Andra nr 22

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 15

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1983-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Mullvaden Andra 22	-	-

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1970

Föreningen har 19 bostadsrätter om totalt 1 494 kvm och 4 lokaler om 221 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stefano Privitera	Ordförande
Livia Alonso Hjärtström	Styrelseledamot
Josefin Ottergård	Styrelseledamot
Kerstin Margareta Wrisemo	Styrelseledamot
Niklas Kuylenstierna	Styrelseledamot
Olle Torpman	Styrelseledamot

Valberedning

Ulrika Karlsson
Eva Löndahl Thurang

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anders Sven-Olof Petersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-22. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-11. Ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Målning av taket
- 2015** ● Renovering av innergård, inklusive beläggning med marksten
- 2013** ● Målning av fönster
- 2001** ● Balkonger byggdes
- 1998** ● Renovering av trapphus
- 1977** ● Avloppsledningarna genomgick en komplett stamrenovering

Planerade underhåll

- 2024** ● Åtgärda skada på fasad ut mot gatan.

Avtal med leverantörer

Elnät	Ellevio AB
Städ	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hissreparation	S:t Eriks Hiss AB
Energi	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm vatten AB
Internet	Tele2 Sverige AB
El	Fortum

Övrig verksamhetsinformation

Städdagar i fastigheten har genomförts

Välkomstinformation till nyinflyttade har uppdaterats

Planering inför fastighetsnära återvinning har inletts

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ny underhållsplan från fastighetsägarna

Arbete med att få hissen fungera bättre, motviktslucka hos hyresgäst

Faromyror i källaren och i en av lägenheterna har bekämpats

Förändringar i avtal

Avtal med Nabo om ekonomisk förvaltning

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023
Nettoomsättning	1 631
Resultat efter fin. poster	349
Soliditet (%)	36
Yttre fond	800
Taxeringsvärde	78 237
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	96
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	8,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 939
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 689
Sparande per kvm totalyta, kr	273
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	250
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	342
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,88
Räntekänslighet (%)	20,24

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	2 399	-	-	2 399
Fond, yttre underhåll	800	-	-	800
Balkongfond	55	-	-	55
Balanserat resultat	-1 985	227	-	-1 758
Årets resultat	227	-227	349	349
Eget kapital	1 497	0	349	1 846

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 703
Årets resultat	349
Totalt	-1 353

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-49
Balanseras i ny räkning	-1 304
	-1 353

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 631	1 472
Övriga rörelseintäkter	3	24	1
Summa rörelseintäkter		1 655	1 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 003	-1 093
Övriga externa kostnader	9	-51	-41
Personalkostnader	10	-74	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-65	-65
Övriga rörelsekostnader		0	12
Summa rörelsekostnader		-1 193	-1 187
RÖRELSERESULTAT		462	287
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-112	-73
Summa finansiella poster		-112	-67
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		349	220
Skatt		0	7
ÅRETS RESULTAT		349	227

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	1 719	1 784
Markanläggningar	13	1 830	1 830
Summa materiella anläggningstillgångar		3 549	3 614
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 549	3 614
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52	0
Övriga fordringar	15	16	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	14	0
Summa kortfristiga fordringar		82	7
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 557	1 105
Summa kassa och bank		1 557	1 105
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 639	1 112
SUMMA TILLGÅNGAR		5 188	4 726

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 399	2 399
Fond för yttre underhåll		800	800
Summa bundet eget kapital		3 199	3 199
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 758	-1 985
Årets resultat		349	227
Summa fritt eget kapital		-1 408	-1 758
SUMMA EGET KAPITAL		1 791	1 442
Avsättningar			
Avsättningar		55	55
Summa avsättningar		55	55
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	2 906
Summa långfristiga skulder		0	2 906
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 896	20
Leverantörsskulder		67	164
Skatteskulder		20	15
Övriga kortfristiga skulder		139	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	220	124
Summa kortfristiga skulder		3 342	323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 188	4 726

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mullvaden Andra nr 22 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.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

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	1,4 %
---------	-------

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	643	546
Hysesintäkter, lokaler	978	919
Övriga årsavgifter	6	0
Intäktsreduktion	-12	0
El	16	0
Övriga intäkter	0	8
Summa	1 631	1 472

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga intäkter	1	1
Försäkringsersättning	10	0
Övriga rörelseintäkter	14	0
Summa	24	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	43	0
Städning	36	40
Besiktning och service	11	52
Snöskottning	5	0
Summa	96	92

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1	223
Hissar	39	0
Fasader	16	0
Summa	57	223

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	49	0
Summa	49	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	51	67
Uppvärmning	429	394
Vatten	107	63
Sophämtning	16	25
Summa	603	548

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49	45
Kabel-TV	30	60
Bredband/Kabeltv	30	0
Övrigt	-20	20
Fastighetsskatt	107	105
Summa	196	230

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	30	41
Ekonomisk förvaltning	21	0
Summa	51	41

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	56	0
Sociala avgifter	18	0
Summa	74	0

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	112	67
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	112	73

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 626	4 626
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 626	4 626
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 842	0
Årets avskrivning	-65	-2 842
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 907	-2 842
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 719	1 784
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 123	21 627
Taxeringsvärde mark	52 114	35 702
Summa	78 237	57 329

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 830	1 830
Årets inköp01 830		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 830	1 830
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	1 830	1 830

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112	112
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	112	112
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-112	0
Avskrivningar	0	-112
Utgående avskrivning	-112	-112
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	16	7
Summa	16	7

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	0
Förvaltning	9	0
Summa	14	0

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-02-12	5,65 %	896	906
Stadshypotek	2024-02-12	5,60 %	2 000	2 000
Summa			2 896	2 906
Varav kortfristig del			2 896	20

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 896 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	0
El	5	0
Uppvärmning	61	0
Vatten	13	0
Förutbetalda avgifter/hyror	137	124
Summa	220	124

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 354	5 354

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förslag om att Nabo tar över teknisk förvaltning

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Josefin Ottergård
Styrelseledamot

Kerstin Margareta Wrisemo
Styrelseledamot

Livia Alonso Hjærtström
Styrelseledamot

Niklas Kuylenstierna
Styrelseledamot

Olle Torpman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Anders Sven-Olof Petersson
Revisor

Revisionsberättelse!

Vid granskning av räkenskaper i Bostadsrättsföreningen Mullvaden två för året 2023 har jag funnit dessa i god ordning.

Jag har därför inte funnit någon anledning till anmärkning.

Jag föreslår följaktligen att årsmötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Sven-Olof Petersson

24-95-08

Revisor