

# Årsredovisning

---

## *Brf Mullvaden Andra 45*

769612-7047

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## 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 är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsförvaltning

A&B 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, 2023-06-07 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Per Magnus Byström	Ordförande
Örjan Bodin	Kassör
Svante Sjöstedt	Sekreterare
Aida Zekic	Ledamot
Henrik Tengberg	Ledamot
Jonas Wahlin	Ledamot
Lars Gerhardsson	Suppleant
Lennart Backman	Suppleant

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

### Revisorer

Ordinarie	
Petter Kindlund	Certe Revision AB

### Valberedning

Kalle Dixelius  
Stefan Ros  
Sune Kaae Streng

### Föreningens stadgar

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

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 124 (121) medlemmar fördelade på 82 (82) lägenheter.

Under året har 4 medlemmar lämnat föreningen och 7 medlemmar tillkommit.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en amortering på 2 000 000 kr i samband med att räntebindningen löpte ut för ett av föreningens lån.

Årsavgifterna höjdes med 3% den 1 januari 2023.

Under 2023 har föreningen genomfört flera större renoveringsprojekt. T ex har arbetet med att förbättra ventilation och energieffektivitet fortgått under året med nya aggregat för källare -2 och källare -1 (garage), gemensamhetsel och individuell mätning och debitering (IMD) införts, tvättstugan har gjorts om och utökats med fler maskiner och bokningsmöjligheter, föreningens gym har renoverats från grunden och nya redskap och maskiner mm har köpts in, styrelserummet har renoverats och lokaler har frigjorts (gamla tvättstugan) som kan användas för andra ändamål framöver. Flera nya lägenhetsförråd har också kunnat skapas tack vare att yta frigjorts i samband med nya ventilationsaggregat.

### 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	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	8 367	7 743	7 481	7 321	7 542
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 299	-794	-595	-937	1 156
Soliditet, %	72	72	69	68	67
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr*	669	639	639	639	639
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	44				
Skuldsättning/kvm, kr	5 986				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	9 610	9 972	11 419	12 324	12 708
Sparande/kvm, kr	414				
Räntekänslighet, %	14,37	15,61	18,00		
Energikostnad/kvm, kr**	200	213	179	184	201
Eget kapital, tkr	144 300	146 599	147 393	147 988	141 215
Taxeringsvärde, tkr	300 400	300 400	221 200	221 200	221 200
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	17,68	18,35	28,54	30,80	30,80
Genomsnittlig skuldränta, %	1,22	0,88	0,84	1,01	1,16
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	167	200	200	53	53
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	207	304	284	0	83
Antal överlåtelse, bostäder	6	7	11	15	14
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	83 535	97 281	96 195	80 419	75 894

\*\* 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 årets då 2023 är 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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	147 523 140	5 134 936	3 630 754	-8 896 089	-793 828
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-793 828	793 828
Förändring av yttre fond			-352 234	352 233	
Årets resultat					-2 299 385
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>147 523 140</b>	<b>5 134 936</b>	<b>3 278 520</b>	<b>-9 337 684</b>	<b>-2 299 385</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-9 337 684
Årets resultat	-2 299 385
<i>Summa</i>	<i>-11 637 069</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	1 484 000
lanspråktagande av yttre fond	-3 630 754
Balanseras i ny räkning	-9 490 315
<i>Summa</i>	<i>-11 637 069</i>

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

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	8 367 097	7 743 301
Övriga rörelseintäkter	2	79 710	26 700
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 446 807</b>	<b>7 770 001</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-8 707 472	-6 778 220
Personalkostnader	8	-330 587	-264 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 640 702	-1 588 537
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 678 761</b>	<b>-8 631 709</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 231 954</b>	<b>-861 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		447 700	514 855
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147 697	74 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 828	-521 007
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 431</b>	<b>67 880</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 299 385</b>	<b>-793 828</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 299 385</b>	<b>-793 828</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 299 385</b>	<b>-793 828</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	193 717 792	195 275 726
Inventarier, verktyg och installationer	12, 13	593 978	155 094
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>194 311 770</i>	<i>195 430 820</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>194 311 770</b>	<b>195 430 820</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	104 721	74 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	215 415	205 667
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>320 136</i>	<i>280 155</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 630 073	8 397 528
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>6 630 073</i>	<i>8 397 528</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 950 209</b>	<b>8 677 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>201 261 979</b>	<b>204 108 503</b>



		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 523 140	147 523 140
Upplåtelseavgifter		5 134 936	5 134 936
Fond för yttre underhåll		3 278 520	3 630 754
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>155 936 596</i>	<i>156 288 830</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 337 684	-8 896 089
Årets resultat		-2 299 385	-793 828
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-11 637 069</i>	<i>-9 689 917</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 299 527</b>	<b>146 598 913</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	53 125 620	48 125 620
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 125 620</b>	<b>48 125 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	16	–	7 000 000
Leverantörsskulder		2 021 145	771 858
Skatteskulder		109 449	75 222
Övriga skulder		157 693	75 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 548 545	1 460 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 836 832</b>	<b>9 383 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 261 979</b>	<b>204 108 503</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 231 954	-861 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	1 640 702	1 588 537
Erhållen ränta	147 697	74 032
Erhållen utdelning	447 700	514 855
Erlagd ränta	-662 828	-521 007
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-658 683</i>	<i>794 709</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-39 981	-16 734
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	1 452 862	360 692
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>754 198</b>	<b>1 138 667</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-521 652	-14 995
Kostnadsfört pågående arbeten	-	133 084
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-521 652</b>	<b>118 089</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetalning, amortering av lån	-2 000 000	-8 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 000 000</b>	<b>-8 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 767 454</b>	<b>-6 743 244</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 397 528</b>	<b>15 140 772</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 630 073</b>	<b>8 397 528</b>

## NOTER

### Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

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

Not 1	Nettoomsättning	2023	2022
	Årsavgifter	3 646 226	3 540 300
	Hysesintäkter, hyresbostäder	99 294	99 294
	Hysesintäkter, lokaler	3 046 962	2 663 253
	Hysesintäkter, garage	1 003 800	963 394
	Fastighetsskatt, vatten & uppvärmning lokaler	427 641	425 885
	Gym/bastuavgifter & övriga fakturerade kostnader	29 150	30 550
	El, laddstolpar	43 137	19 410
	Avgift för andrahandsuthyrning	20 755	1 208
	Hushållsel	50 057	7
	Öresavrundning	75	7
	<b>Summa</b>	<b>8 367 097</b>	<b>7 743 308</b>

Årsavgifterna höjdes med 3% 1 januari 2023.

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

Not 2	Övriga intäkter	2023	2022
	Servitutsersättning från BRf Rosenlunden	15 000	15 000
	Övriga fakturerade kostnader	5 100	11 700
	Elstöd	59 610	-
	<b>Summa</b>	<b>79 710</b>	<b>26 700</b>

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

Not 3	Driftskostnader	2023	2022
	Fastighetsskötsel	149 800	185 578
	Snöröjning & sandning	6 511	26 886
	Lokalvård	91 524	104 885

Hiss, besiktning	5 565	–
Hiss, serviceavtal	11 453	10 335
Hiss, larmavtal	11 909	11 559
El	469 980	351 428
Uppvärmning	1 022 528	1 004 732
Vatten	283 098	229 383
Renhållning	271 323	225 781
Fastighetsförsäkring	142 651	131 090
Städning utöver avtal	1 979	8 249
Kabel-TV	–	20 226
Bredband	291 480	262 640
Portar, besiktning	3 698	–
Jouravtal	5 733	4 922
Hyra entrémattor	1 622	13 158
Försäkringsersättning	–	-82 687
Självrisker	–	84 000
Övriga serviceavtal & besiktningar/kontroller	35 456	–
<b>Summa</b>	<b>2 806 310</b>	<b>2 592 165</b>

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier	81 844	186 214
	Förbrukningsmaterial	14 671	12 606
	Telefon och porto	5 792	5 357
	Datakommunikation och hemsida/webhotell	3 360	2 231
	Revisionsarvode	28 011	24 012
	Hyra skurmaskin	25 381	24 289
	Arvode ekonomisk förvaltning	127 200	121 452
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	6 222	7 823
	Övriga förvaltningskostnader	25 132	144 842
	Bankkostnader	4 967	4 478
	Övriga externa tjänster	46 916	104 085
	Föreningsavgifter	12 826	12 422
	Föreningsstämma/medlemsmöten	6 249	8 597
	Kreditupplysningar & KFM-avgifter	1 750	2 750
	Föreningsgemensamma aktiviteter	–	509
	<b>Summa</b>	<b>390 321</b>	<b>661 667</b>

Förbrukningsinventarierna avser gymrustning & sopkärl föregående års förbrukningsinventarier avsåg servicestation för cyklar, cykelställ, hårdvara för videokonferens, tre hjärtstartare samt ozonmaskin. I övriga externa tjänster ingår brandskyddsarbete, hyra kopiator & Aptussystemet.

Not 5	Planerat underhåll	2023	2022
	Utbyte av nödljusarmaturer	–	157 747
	VA	75 118	146 842
	Värmeåtgärder	51 946	–
	Ventilation	1 987 829	1 164 600
	Fasadarkitektarbeten & färgkonsult	42 345	–

Fönster	48 510	–
Hissar	117 988	–
Källare	196 937	–
Passagesystem i cykelrum	–	101 868
Cykelrum	–	265 177
Tvättstuga	1 645 951	–
Gym/Bastu	223 675	–
Summa	<b>4 390 299</b>	<b>1 836 234</b>

Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2023	2022
	Löpande reparationer	104 295	177 481
	"Badrumsbidrag"	12 500	75 000
	Hissar, reparationer	153 011	177 354
	Trapphus & portar	31 396	43 092
	El	–	118 705
	Reparationer hyresrätter, bostäder & lokaler	13 818	221 994
	Tvättstuga	75 082	25 631
	Ventilation	50 628	61 881
	VA	44 209	131 036
	Gym/Bastu	15 625	2 501
	Värme	10 662	55 889
	Garage	–	7 514
	Källarutrymmen	13 429	–
	Summa	<b>524 655</b>	<b>1 098 078</b>

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	464 000	464 000
	Kommunal fastighetsavgift	131 887	126 077
	Summa	<b>595 887</b>	<b>590 077</b>

Not 8	Medelantalet anställda	2023	2022
	Medelantalet anställda	0	0

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	204 680 720	204 680 720
	Utgående anskaffningsvärden	204 680 720	204 680 720
	Ingående avskrivningar	-11 908 381	-10 790 386
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 117 995
	Utgående avskrivningar	-13 026 376	-11 908 381
	<b>Redovisat värde</b>	<b>191 654 344</b>	<b>192 772 339</b>

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	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Utgående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Ingående avskrivningar	-5 956 645	-5 516 706
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-439 939	-439 939
	Utgående avskrivningar	-6 396 584	-5 956 645
	<b>Redovisat värde</b>	<b>2 063 448</b>	<b>2 503 387</b>

Fastighetsförbättringarna skrivs av med 4-6 % årligen.

Not 11	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Utgående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Ingående avskrivningar	-238 054	-238 054
	Utgående avskrivningar	-238 054	-238 054
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 12	Laddstolpar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	214 156	199 162
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	14 995
	Utgående anskaffningsvärden	214 156	214 157
	Ingående avskrivningar	-59 063	-28 460
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-30 603	-30 603
	Utgående avskrivningar	-89 666	-59 063
	<b>Redovisat värde</b>	<b>124 490</b>	<b>155 094</b>

Laddstolparna skrivs av på 7 år.

Not 13	Mätare för IMD	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	521 652	–
	Utgående anskaffningsvärden	521 652	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-52 165	–
	Utgående avskrivningar	-52 165	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>469 487</b>	<b>–</b>

Mätarna för IMD skrivs av på 10 år.

Not 14	Övriga fordringar och tillgodohavande på skattekonto	2023-12-31	2022-12-31
	Skattekonto	104 721	74 488
	Summa	<b>104 721</b>	<b>74 488</b>

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Telenor	77 621	72 870
	Securitas	6 258	5 668
	ABJ Boförvaltning	35 485	34 659
	Brandkontoret, försäkringspremie	36 474	33 231
	Copy office	760	530
	Brandsäkra Norden	34 768	33 143
	Svenska störningsjouren	2 497	2 237
	P & B Plåtslageri	3 255	3 255
	dotWare	–	544
	Hissen elektromekaniska	16 389	17 694
	Ikano bank	1 908	1 836
	Summa	<b>215 415</b>	<b>205 667</b>

Not 16	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	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, 4,774% omsätts 2024-01-20	5 000 000	7 000 000
	Avgår kortfristid del av lån	–	-7 000 000
	<b>Summa</b>	<b>53 125 620</b>	<b>48 125 620</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Förskottsbetalda intäkter	730 111	759 119
	Interimsskulder	357 194	307 660
	Upplupna räntekostnader	132 026	115 258
	Beräknat revisionsarvode	28 000	25 000
	Upplupna arvoden	229 200	193 200
	Beräknade arbetsgivaravgifter	72 014	60 703
	<b>Summa</b>	<b>1 548 545</b>	<b>1 460 940</b>

Not 18	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	74 876 000	74 876 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 876 000</b>	<b>74 876 000</b>



Not 19      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 8% 1 januari 2024.

Föreningen har budgeterat för att utföra planerat underhåll under 2024 till en kostnad om 6 000 000 kr.

Den stora fönsterrenoveringen har kommit igång under första kvartalet. Renoveringsarbetet i källaren och garaget har fortgått med bl a byggnation av nya förrådslokaler och renoverat städförråd, några mindre förbättringar och underhåll i allmänutrymmen och hissar, förberedelser för solpanelsinstallationen (takmålning), samt för kommande renovering/uppgradering av källarförråden har påbörjats.

*UNDERSKRIFTER*

Stockholm den

Per Magnus Byström

Aida Zekic

Örjan Bodin

Svante Sjöstedt

Jonas Wahlin

Henrik Tengberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Certe Revision AB

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2024 13:39

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 08.05.2024 08:55

DOCUMENT ID:

SJIRAWoOM0

ENVELOPE ID:

HyTCZsuMR-SJIRAWoOM0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisnig 2023 Brf Mullvaden Andra 45.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Aida Zekic [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2024 12:52 08.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/02) IP: 62.119.249.250
SVANTE SJÖSTEDT [REDACTED]	Signed Authenticated	08.05.2024 18:35 08.05.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/25) IP: 85.225.170.170
JONAS WAHLIN [REDACTED]	Signed Authenticated	09.05.2024 18:52 09.05.2024 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/07/15) IP: 85.225.172.124
Per Magnus Byström [REDACTED]	Signed Authenticated	13.05.2024 10:57 13.05.2024 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/05/29) IP: 94.234.101.75
Örjan Bodin [REDACTED]	Signed Authenticated	13.05.2024 11:12 13.05.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/09/29) IP: 130.237.240.154
Henrik Tengberg [REDACTED]	Signed Authenticated	15.05.2024 10:53 15.05.2024 10:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/24) IP: 85.225.170.246
PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	15.05.2024 13:39 15.05.2024 13:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

\* 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 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 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 2023 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 15 maj 2024

---

Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
15.05.2024 13:37

SENT BY OWNER:  
Petter Kindlund • 15.05.2024 13:37

DOCUMENT ID:  
BkW0P0Gf70

ENVELOPE ID:  
rJx6vCff7R-BkW0P0Gf70

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse Brf Mullvaden andra 45.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. <b>PETTER KINDLUND</b> petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	15.05.2024 13:37 15.05.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/12/17) IP: 158.174.191.86

\* 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