

Bostadsrättsföreningen

Mullvaden Första 20

Org.nr: 769604-9795

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Första 20, organisationsnummer 769604-9795, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999.

Ekonomisk plan registrerades år 2009.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018.

Fastigheten förvärvades 2009-10-13

Fastigheten uppfördes 1890, och består av ett flerbostadshus i 6 våningar ovan mark samt källarplan. Byggnaden har en total yta på 2 208 kvm varav 1 993 kvm är bostadsyta och 215 är lokalyta.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Åsa Synnerholm
Ledamot	Monica Östberg
Ledamot	Stefan Lundhall
Ledamot	Samuel Hedin
Ledamot	Katarina Wennstam
Ledamot	Carl Jansson
Ledamot	Ludvig Grenmo
Suppleant	Emma Appelberg

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.
Firmateknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Elias Haraldsson Moore Allegretto AB
---------	---

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tytti Kaasinen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Hisservice
Hissbesiktning
Städning
Delägaravtal
Fastighetsskötsel
Entrémattor
Fastighetsförsäkring

Leverantör

allabrf.se
Hiss- och Elteknik
HSAB
ESI Städ
Samfälligheten Mullvaden
Jensen Drift & Underhåll AB
Stockholms Entrémattor AB
Brandkontoret

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mullvaden Första 20

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1890

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
2 rok	1
Summa	1

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	3
2 rok	9
3 rok	9
4 rok	5
Summa	26

Totalt antal bostadslägenheter:

27

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras löpande.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tryckgivare	2023	
Fiberanslutning	2023	
Byte av rörledning	2023	
Översyn av lås och beslag på entréparti mot gata samt renovering, beslagning av innerdörr mot gårdsentré	2024	
Målning av fönster på vindsplan	2024	
OVK-besiktning	2024	Byte av styr- och reglerutrustning
Takarbete	2024	Takplåtsarbeten omfattande tätning av horisontell plåtfals, takfot hela taket, utbyte av samtliga takkupors kupplattor samt utbyte av rötskadat virke.
Byte av takfläktar	2024	Byte av 8 st fläktar på yttertak
Byte av hissmaskineri	2025	Gamla motorn slut
Åtgärder fuktskada vindslägenhet	2025	Fukt i råspont påträffat vid renovering. Uttorkning och kontinuerlig fuktmätning. Återuppbyggnad av väggar mot krypvind samt återställande av lösullsisolering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört indexering av lokalhyror och höjt bravgifterna med 10% per 20240101.

Avgiftsändringar

Genomfört indexering av lokalhyror och höjt BR-avgifterna med 15% per 250101 Inplanerat avgiftshöjning av BR-avgifterna med 10 % från 250601.

Medlemsinformation

44 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 4 överlåtelser skett.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

44 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	1 918	1 777	1 665	1 604
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 565	114	- 119	843
Soliditet ¹ , %	83	84	83	84
Räntekänslighet	7.8	8.7	9	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	62	62	66	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	616	560	556	
Skuldsättning / kvm totalyta	4 350	4 395	4 407	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	4 819	4 869	4 882	
Energikostnad / kvm	215	173	206	
Sparande / kvm	-135	173	67	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Uppllysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning, högre räntekostnader, högre kostnader för underhåll samt reparationer som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 765 293	1 977 457	101 028	- 1 487 612	113 705	53 469 871
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			101 028	-101 028		0
Balanseras i ny räkning					- 113 705	- 113 705
Årets resultat				113 705	- 565 076	- 451 371
Belopp vid årets utgång	52 765 293	1 977 457	202 056	- 1 474 935	- 565 076	52 904 795

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 474 935
Årets resultat	- 565 076
Totalt	- 2 040 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	101 028
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 202 056
Balanseras i ny räkning	- 1 938 983
Totalt	- 2 040 011

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 918 186	1 777 295
Övriga rörelseintäkter		46 803	20 470
Summa rörelseintäkter		1 964 989	1 797 765
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 847 160	-1 127 170
Administration och förvaltning	4	-132 680	-75 240
Avskrivningar		-267 317	-267 317
Summa rörelsekostnader		-2 247 157	-1 469 727
RÖRELSERESULTAT		-282 168	328 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 193	5 559
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 101	-219 892
Summa finansiella poster		-282 908	-214 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-565 076	113 705
RESULTAT FÖRE SKATT		-565 076	113 705
ÅRETS RESULTAT		-565 076	113 705

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	61 997 511	62 264 828
Summa materiella anläggningstillgångar		61 997 511	62 264 828
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 997 511	62 264 828
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	76 232	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 596	31 180
Kundfordringar		439 735	344 412
Summa kortfristiga fordringar		555 563	375 692
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 083 506	1 363 671
Summa kassa och bank		1 083 506	1 363 671
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 639 069	1 739 363
SUMMA TILLGÅNGAR		63 636 580	64 004 191

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		54 742 750	54 742 750
Fond för yttre underhåll		202 056	101 028
Summa bundet eget kapital		54 944 806	54 843 778
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 474 935	-1 487 612
Årets resultat		-565 076	113 705
Summa fritt eget kapital		-2 040 011	-1 373 907
SUMMA EGET KAPITAL		52 904 795	53 469 871
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	0	4 750 000
Summa långfristiga skulder		0	4 750 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	4 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	9 604 839	4 954 839
Leverantörsskulder		354 741	56 506
Skatteskulder		9 511	21 006
Övriga skulder		81 126	89 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		681 568	662 585
Summa kortfristiga skulder		10 731 785	5 784 320
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 731 785	5 784 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 636 580	64 004 191

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-282 168	328 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	267 317	267 317
Summa	-14 851	595 355
Erhållen ränta	22 193	5 559
Erlagd ränta	-305 101	-219 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-297 759	381 022
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-103 739	36 993
Ökning av rörelseskulder	297 465	-56 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-104 033	361 424
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-100 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	
Årets kassaflöde	-204 033	361 424
Likvida medel vid årets början	1 363 671	1 002 247
Likvida medel vid årets slut	1 159 638	1 363 671

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	150 år
Inventarier	10 år
Säkerhetsdörrar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 227 995	1 116 373
Hysesintäkter		
Bostäder	90 312	82 104
Lokaler	525 096	500 064
Fastighetsskatt	53 784	61 812
Övriga hyresintäkter	14 136	14 136
	683 328	658 116
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 922	2 804
Övriga intäkter	941	2
	6 863	2 806
Totalt nettoomsättning	1 918 186	1 777 295

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	37 532	31 932
Uppvärmning	348 757	271 552
Vatten och avlopp	87 368	78 923
Sophämtning	79 249	145 318
	552 907	527 725
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	19 297	0
Hiss	20 756	13 750
	40 053	13 750
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	44 809	44 618
Fastighetsstäd	17 286	16 692
Matthyra	12 959	16 546
Snöröjning/sandning	25 469	42 500
	100 523	120 356
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	14 761	16 949
Övriga driftkostnader		
Försäkring	42 696	39 219
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	97 800	96 693
Samfällighetskostnader	145 059	159 664
	285 555	295 576
Reparationer		
Reparationer	424 625	152 814
Underhåll		
Underhåll	428 736	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 847 160	1 127 170
Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 020	5 020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	36 250	32 220
Extra ekonomisk förvaltning	11 893	3 135
	48 143	35 355
Revision		
Revisionsarvode	20 438	17 812
Övriga kostnader		
Konsultarvode	11 413	0
Bankkostnader	7 241	6 932
Övriga kostnader	40 425	10 121
	59 079	17 053
Totalt administration och förvaltning	132 680	75 240

Not 5. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000
Summa:	21 000 000	21 000 000

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	35 923 956	35 923 956
Anskaffningsvärde mark	29 826 453	29 826 453
Utgående anskaffningsvärden	65 750 409	65 750 409
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 485 581	- 3 218 264
Årets avskrivningar	- 267 317	- 267 317
Utgående avskrivningar	-3 752 898	-3 485 581
Utgående redovisat värde	61 997 511	62 264 828
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	33 676 000	33 676 000
Taxeringsvärde mark	64 703 000	64 703 000
	98 379 000	98 379 000

Not 7. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	100	100
Avräkningskonto ABRF Fastighetsförvaltning AB	76 132	0
Summa	76 232	100

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-03-28	3,082 %	4 854 839	4 954 839
Nordea	2025-09-17	0,780 %	4 750 000	4 750 000
Summa skulder till kreditinstitut			9 604 839	9 704 839
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-9 604 839	-4 954 839
			0	4 750 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fortsatt arbete med taktätning. Genomfört byte av hissmaskineri.

Tagit upp ett nytt lån om 500 000 kr för att säkerställa föreningens likviditet

Byte av hissmaskin

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Åsa Synnerholm

Monica Östberg

Stefan Lundhall

Samuel Hedin

Katarina Wennstam

Carl Jansson

Ludvig Grenmo

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Moore Allegretto AB
Elias Haraldsson



Document history

COMPLETED BY ALL:

02.05.2025 08:38

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 30.04.2025 11:08

DOCUMENT ID:

SkmZndDJlgg

ENVELOPE ID:

Sylb2dDJlxx-SkmZndDJlgg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Mullvaden Första 20.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
STEFAN LUNDHALL stefan.lundhall@fuab.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:04 30.04.2025 12:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/24) IP: 94.254.84.190
Samuel Hedin samhedin73@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:26 30.04.2025 12:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/01/10) IP: 193.44.143.164
MONICA ÖSTBERG monica.ostberg@icloud.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:41 30.04.2025 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/22) IP: 213.66.51.189
CARL MAGNUS JANSSON callej79@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 17:06 30.04.2025 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/23) IP: 155.4.221.71
ÅSA BIRGITTA SYNNERHOLM asa.synnerholm@bkkonsulter.se	Signed Authenticated	30.04.2025 17:23 30.04.2025 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/20) IP: 178.132.78.239
LUDVIG GRENMO ludvig.grenmo@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 18:47 30.04.2025 18:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/08/16) IP: 176.10.136.242
Anna Katarina Wennstam katarina.wennstam@icloud.com	Signed Authenticated	01.05.2025 09:29 01.05.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/08/09) IP: 94.191.138.141
Elias Lars Magnus Haraldsson elias.haraldsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	02.05.2025 08:38 02.05.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/25) IP: 185.138.67.22

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

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

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