

# Årsredovisning

---

## *Brf Mullvaden andra 37*

769603-9358

Styrelsen för Brf Mullvaden andra 37 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten består i att bereda bostäder åt medlemmarna.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Mullvaden andra 37 med adress Hornsgatan 75, Stockholm.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma haft följande utseende:

Lars Lieberg, ordförande, ledamot	Valberedning
Lisa Holm Sundblad, kassör ledamot	Magnus Nilsson, sammankallande
Peter Gezelius, ledamot	Anna Jönsson
Gunilla Öhman, ledamot	Jacob Cehajic
Zackarias Challis, ledamot	
Sebastian Jute, suppleant	
Petter Flink, suppleant	

Revisorer valda på föreningsstämma  
Sylvia Ceamanos, Sonora Revision AB  
Jacob Cehajic revisorssuppleant

### FÖRENINGSPÅGÅR

#### Möten

Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen haft 8 protokollförda sammanträden, därtill har kommit arbetsmöten och träffar med olika entreprenörer. 2 juni 2022 hölls föreningsstämman.

#### Nyckeltal

Per 2022-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 11 000 000 kr  
Det motsvarar 4 334 kr/kvm boyta. (4 334 kr/kvm).  
Den genomsnittliga räntan på lånen var under året ca 1,09% (0,53%).

Soliditet: Justerat eget kapital/Totalt kapital

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.  
Avgifterna för bostäder utgjorde 2022-12-31 ca 314 kr per kvm och år. (374 kr).  
Hyror för lokalerna utgjorde 2022-12-31 i genomsnitt 2 019 kr per kvm (1 877 kr).

## **Medlemsinformation**

### **FASTIGHETSSKÖTSEL**

Åkerlunds Fastighetsservice AB har anlitats för fastighetsskötseln efter avrop.  
Städning av trapphus utförs av Rena Handen.  
Hissgruppen sköter tillsynen av hissen och medverkar vid den återkommande besiktningen.  
Dimson AB sköter anläggningen med värmeslingor i takfoten och i stuprännor.  
Vi har avtal med VM-Tak att vid behov skotta taket och ta ned istappar.  
Bredbandet till fastigheten sköts genom avtal av Ownit AB.  
Vi har ett långtidskontrakt med ComHem (Tele2) som levererar kabel-TV i fastigheten.

### **Medlemsinformation**

#### **Webbplats**

Vi har en egen domän på nätet och har en hemsida på [www.mullvaden.se](http://www.mullvaden.se)  
På webben finns all information om föreningen man kan behöva. Användarnamn: BRF Mullvaden  
Andra 37 Lösen: 5547. Tveka inte att kontakta styrelsen om Ni har någon fråga som Ni vill att vi ska behandla.  
Styrelsen har även en egen emailadress: [styrelsen@mullvaden.se](mailto:styrelsen@mullvaden.se)

#### **Uthyrning i andra hand**

Den som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste begära tillstånd till detta hos styrelsen.  
Om skäl finnes godkänns andrahandsuthyrning i upp till två år. Möjlighet finns till ytterligare ett års förlängning.  
Det är av yttersta vikt att styrelsen vet vilka som bor i lägenheterna, hur man kan nå dessa med kort varsel samt även veta hur man kan komma i kontakt med bostadsrättsinnehavaren.

#### **Årsavgiften**

I avgiften ingår el samt värme, tilläggförsäkring, kabel TV basutbud och bredband.  
Föreningen kommer även fortsättningsvis använda tidigare års överskott till planerliga reparationer och underhåll av vår fina fastighet.

#### **Nyinflyttade medlemmar 2022:**

Linnea Barkström  
Emma Juhlin Olof Darpö  
Marie Blomström

#### **REPARATIONER OCH UNDERHÅLL**

Diverse mindre underhållsarbeten enl. vår underhållsplan.  
Uppfräschning av gårdens plantering.  
Målningsarbeten samt renovering av marmorgolv i entré.  
Framtida renoveringar är fönster med målning gathus 1-3 år

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2023.

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>	<b>1901-1912</b>
Nettoomsättning	2 204	2 197	2 046	2 386
Resultat efter finansiella poster	-68	406	350	618
Soliditet %	83	83	82	82
Årsavgift per kvm totalyta tkr	314	340	374	461
Elkostnad per kvm totalyta tkr	127	96	64	80
Värmekostnad per kvm totalyta tkr	133	142	126	134
Renhållningskostnad per kvm totalyta tkr	80	74	78	52

## RESULTATDISPOSITION

### *Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 228 148
Årets resultat	-68 438
<i>Summa</i>	<i>-1 296 586</i>

### *Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	222 329
Balanseras i ny räkning	-1 518 915
<i>Summa</i>	<i>-1 296 586</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 203 613	2 197 122
Övriga rörelseintäkter	–	18 260
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 203 613</b>	<b>2 215 382</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 892 214	-1 487 286
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-260 971	-260 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 153 185</b>	<b>-1 748 262</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>50 428</b>	<b>467 120</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 903	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	-120 769	-61 279
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-118 866</b>	<b>-61 244</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-68 438</b>	<b>405 876</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-68 438</b>	<b>405 876</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-68 438</b>	<b>405 876</b>

22  
U M Ph

## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	63 876 458	64 137 429
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>63 876 458</b>	<b>64 137 429</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>63 879 258</b>	<b>64 140 229</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 126	9 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 770	22 268
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>41 896</b>	<b>32 034</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 241 260	3 003 971
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>3 241 260</b>	<b>3 003 971</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 283 156</b>	<b>3 036 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>67 162 414</b>	<b>67 176 234</b>

Handwritten signatures in blue ink.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 328 498	55 328 498
Fond för yttre underhåll	1 516 010	1 293 681
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<b>56 844 508</b>	<b>56 622 179</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 228 148	-1 411 695
Årets resultat	-68 438	405 876
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<b>-1 296 586</b>	<b>-1 005 819</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>55 547 922</b>	<b>55 616 360</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-
		11 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 000 000
Leverantörsskulder		105 882
Skatteskulder		10 429
Övriga skulder		66 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 775
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 614 492</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>67 162 414</b>	<b>67 176 234</b>

ZC  
U N R

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

### Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Värme	429 308	457 003
El	323 798	243 791
Renhållning, städning	204 665	188 196
TV, bredband	66 393	97 070
Hisskostnader	11 989	7 165
Fastighetsvård	109 723	83 121
Reparation samt underhåll, OVK	320 330	11 661
Förvaltning, revision	69 972	68 505
Vatten, avlopp, försäkring mm	217 215	197 097
Fastighetsskatt	138 821	133 677
Summa	<b>1 892 214</b>	<b>1 487 286</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 251 404	69 251 404
Utgående anskaffningsvärden	69 251 404	69 251 404
Ingående avskrivningar	-5 113 975	-4 852 999
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-260 971	-260 976
Utgående avskrivningar	-5 374 946	-5 113 975
<b>Redovisat värde</b>	<b>63 876 458</b>	<b>64 137 429</b>

CC  
GG  
W M PK

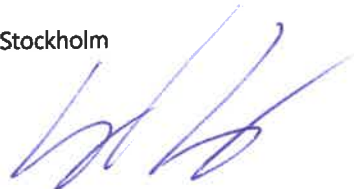


Not		2022-12-31	2021-12-31
4	<b>Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Utgående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Ingående avskrivningar	-706 874	-706 874
	Utgående avskrivningar	-706 874	-706 874
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
5	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Insats SCB	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800
6	<b>Långfristiga skulder</b>		
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	11 000 000
7	<b>Övriga skulder till kreditinstitut</b>		
	SEB	11 000 000	0
8	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	19 250 000	19 250 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 250 000</b>	<b>19 250 000</b>


AL  
U B  
M Ph

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Lars Lieberg  
2023-03-28



Lisa Holm Sundblad  
2023-03-28



Gunilla Öhman  
2023-03-28

Peter Gezelius  
2023-03-28



Zakarias Challis  
2023-03-28



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28



Sylvia Ceamanos  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Mullvaden andra 37

Org.nr 769603-9358

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden andra 37 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat 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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 37 för räkenskapsåret 2022 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 2023-03-28



---

Syvlia Ceamanos  
Auktoriserad revisor