

Årsredovisning

Brf Mullvaden andra 37

769603-9358

Styrelsen för Brf Mullvaden andra 37 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 12
- Underskrifter	12 - 13

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 - avflyttad	
Marie Blomström, suppleant	

Revisorer valda på föreningsstämma

Sylvia Ceamanos som ersattes av Beatrice Fejde, Sonora Revision AB

Jacob Cehajic, internrevisor

FÖRENINGSFRÅGOR

Möten

Under verksamhetsåret 2024 har styrelsen haft 7 protokollförda sammanstäden, därtill har kommit arbetsmöten och träffar med olika entreprenörer. 4 juni 2024 hölls föreningsstämman.

Nyckeltal

Per 2024-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 10 000 000 kr

Det motsvarar 3 941 kr/kvm boyta. (3 941 kr/kvm).

Den genomsnittliga räntan på lånen var under året ca 4,18% (4,35%).

Soliditet: Justerat eget kapital/Totalt kapital

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Avgifterna för bostäder utgjorde 2024-12-31 ca 314 kr per kvm och år. (314 kr). 2 538 kvm bostadsyta.

Hyror för lokalerna utgjorde 2024-12-31 i genomsnitt 2 210 kr per kvm (2 096 kr). 676 kvm lokal samt biyta.

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 Tele2 som levererar kabel-TV i fastigheten.

Medlemsinformation

Webbplats

Vi har en egen domän på nätet och har en hemsida på www.mullvaden.se
Styrelsen har även en egen emailadress: 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, tilläggsförsäkring, kabel TV basutbud och bredband.
Föreningen kommer även fortsättningsvis använda tidigare års överskott till planerade reparationer och underhåll av vår fina fastighet.

Nyinflyttade medlemmar 2024

Mia Zahlbruckner Svensson
Anders och Björn Ugglar

REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Diverse mindre underhållsarbeten enl. vår underhållsplan.
Framtida renoveringar är fasaden mot Hornsgatan inom 3-5 år

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2025.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	2 365	2 284	2 204	2 197
Resultat efter finansiella poster	-2	33	-68	406
Soliditet %	84	84	83	83
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	314	314	314	340
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	262	255	256	235
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 941	3 941	4 334	4 334
Sparande (kr) per kvadratmeter	110	94	153	211

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	55 328 498	1 738 339	-1 518 915	32 639
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			32 639	-32 639
Förändring av reparationsfond		397 872	-397 872	
Årets resultat				-1 720
Belopp vid årets utgång	55 328 498	2 136 211	-1 884 148	-1 720

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-1 884 148
Årets resultat	-1 720
Summa	-1 885 868

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	397 872
Balanseras i ny räkning	-2 283 740
Summa	-1 885 868

Årets förlust balanseras vidare i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2, 3	2 364 553	2 283 751
Övriga rörelseintäkter		19 354	75 449
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 383 907	2 359 200
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 745 221	-1 654 903
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-267 033	-260 964
Summa rörelsekostnader		-2 012 254	-1 915 867
Rörelseresultat		371 653	443 333
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 658	25 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 031	-436 456
Summa finansiella poster		-373 373	-410 694
Resultat efter finansiella poster		-1 720	32 639
Resultat före skatt		-1 720	32 639
Årets resultat		-1 720	32 639

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	63 354 530	63 615 494
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	24 276	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		63 378 806	63 615 494
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		63 381 606	63 618 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 109	5 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 609	26 062
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		37 718	31 916
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 730 732	2 610 312
<i>Summa kassa och bank</i>		2 730 732	2 610 312
Summa omsättningstillgångar		2 768 450	2 642 228
SUMMA TILLGÅNGAR		66 150 056	66 260 522

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 328 498	55 328 498
Fond för yttre underhåll	2 136 211	1 738 339
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>57 464 709</i>	<i>57 066 837</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 884 148	-1 518 915
Årets resultat	-1 720	32 639
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 885 868</i>	<i>-1 486 276</i>
Summa eget kapital	55 578 841	55 580 561
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 10 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder	119 405	131 128
Skatteskulder	828	10 808
Övriga skulder	78 095	76 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	372 887	461 904
Summa kortfristiga skulder	10 571 215	10 679 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66 150 056	66 260 522

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 653	443 333
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	267 033	260 964
Erhållen ränta	45 658	25 762
Erlagd ränta	-419 031	-436 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	265 313	293 603
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-6 259	10 359
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-108 288	65 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 766	369 052
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-30 345	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-30 345	-
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 000 000
Årets kassaflöde	120 421	-630 948
Likvida medel vid årets början	2 610 312	3 241 260
Likvida medel vid årets slut	2 730 733	2 610 312

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	0,5	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5
Inventarier, verktyg och installationer	20	5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / totala upplåtna ytan.

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Not 2 Årsavgifternas innehåll

I föreningens årsavgifter ingår; el, vatten, bredband, kabel TV basutbud och Brf försäkring.

Not 3 Nettoomsättningens innehåll	2024	2023
Avgifter medlemmar	798 060	798 060
Hyra bostad	72 240	68 520
Hyror lokaler	1 494 253	1 417 173
Summa	2 364 553	2 283 753

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Värme	554 137	499 810
	El	236 087	235 929
	Renhållning, städning	219 063	213 608
	TV, bredband	76 810	76 486
	Hisskostnader	7 343	14 227
	Fastighetsvård	96 075	87 954
	Reparation samt underhåll, OVK	118 542	78 402
	Förvaltning, revision	67 546	76 315
	Vatten, avlopp, försäkring mm	203 505	231 880
	Fastighetsskatt	166 113	140 292
	Summa	1 745 221	1 654 903

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	69 251 404	69 251 404
	Utgående anskaffningsvärden	69 251 404	69 251 404
	Ingående avskrivningar	-5 635 910	-5 374 946
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 964	-260 964
	Utgående avskrivningar	-5 896 874	-5 635 910
	Redovisat värde	63 354 530	63 615 494

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Utgående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Ingående avskrivningar	-706 874	-706 874
	Utgående avskrivningar	-706 874	-706 874
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	30 345	–
	Utgående anskaffningsvärden	30 345	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 069	–
	Utgående avskrivningar	-6 069	–
	Redovisat värde	24 276	–

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut		
	SEB	10 000 000	10 000 000

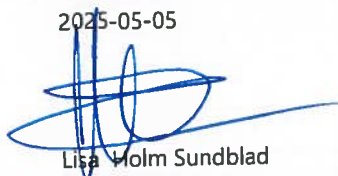
Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 250 000	19 250 000
	Summa ställda säkerheter	19 250 000	19 250 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Lars Lieberg
Ordförande
2025-05-05



Lisa Holm Sundblad
2025-05-05

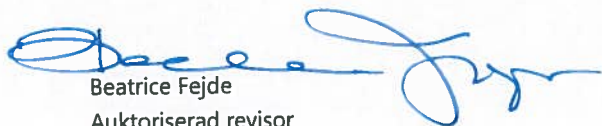


Peter Gezelius
2025-05-05



Gunilla Ohman
2025-05-05

Min revisionsberättelse har lämnats *den 15 maj 2025*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Beatrice Fejde', is written over the printed name and title.

Beatrice Fejde
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 2024.

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 2024-12-31 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 37 för räkenskapsåret 2024 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:

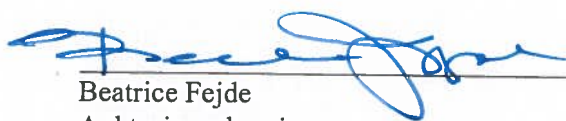
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2025-05-15



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor