

Årsredovisning

Brf Mullvaden Andra 45

769612-7047

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Noter	10 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

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 221 200 0000 kr varav markvärdet motsvarar 144 600 000 kr och byggnadsvärdet 76 600 000 kr. Fastigheten kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

ABJ 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) stycken lägenheter 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 bostadsrättförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-02 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Per Magnus Byström	Ordförande
Richard Löndahl	Kassör
Mikaela Heimer	Ledamot
Henrik Tengberg	Ledamot
Jonas Wahlin	Ledamot
Svante Sjöstedt	Ledamot
Anders Egnell	Suppleant
Alen Hrnjic	Suppleant
Lennart Backman	Suppleant

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

Revisorer

Ordinarie	
Petter Kindlund	Certe Revision AB

Valberedning

Christina Nilsson Bodin
Stefan Roos

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 118 (117) medlemmar fördelade på 82 (82) lägenheter.

Under året har 14 medlemmar lämnat föreningen och 15 medlemmar tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De underhålls- och investeringsprojekt som initierades under 2020 fortsatte under året och inkluderar bland annat nytt lås- och passersystem, ventilation, elbilsladdning i garaget och utökad cykelparkering.

Ventilationsprojektet fortsätter under 2022 och styrelsen har budgeterat för att fortsätta detta projekt samt genomföra övriga underhållsåtgärder för upp till 4 000 000 kr under räkenskapsåret 2022.

Styrelsen beslutade om en amortering på 5 000 000 kr i samband med att räntebindningen löpte ut för ett av föreningens lån. Styrelsen valde rörlig ränta på kvarvarande lånet (15 000 000 kr).

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.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

<u>År</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	7 481	7 321	7 542	7 326	7 145
Resultat efter finansiella poster, tkr	-595	-937	1 156	803	-447
Soliditet %	69	68	67	66	64
Eget kapital, tkr	147 393	147 988	141 215	138 336	134 828
Taxeringsvärde, tkr	221 200	221 200	221 200	168 000	168 000
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	632	632	632	632	632
Lån kr per kvm bostadsrättsyta kr vid årets utgång	11 419	12 324	12 708	12 838	13 987
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	28,54	30,8	30,8	40,97	43,77
Genomsnittlig skuldränta %	0,84	1,01	1,16	1,11	1,58
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	200	53	53	53	53
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	284	0	83	176	0
Antal överlåtelser	11	15	14	8	8
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	96 195	80 419	75 894	73 279	76 058

UBA= uthyrningsbar area

<u>Förbrukning</u>	<u>2021*</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	28	20	22	22	19
Vattenkostnad kr/kvm UBA	2	32	31	30	29
Värmekostnad kr/kvm UBA	149	132	148	150	141
Sophantering kr/kvm UBA	29	25	22	21	20

UBA= uthyrningsbar area

* Vattenkostnaden 2021 påverkades positivt av en avräkning från Stockholm Vatten för tiden 20160229 - 20210630 som ledde till en stor återbetalning till föreningen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	147 523 140	5 134 936	5 024 386	-8 757 373	-936 890
Resultatdisposition enligt föreningsstämman					
Balanseras i ny räkning				-936 890	936 890
Förändring av fond yttre underhåll			-625 907	625 907	
Förändring av medlemsinsatser					
Årets resultat					-595 458
Belopp vid årets utgång	147 523 140	5 134 936	4 398 479	-9 068 356	-595 458

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-9 068 356
Årets resultat	-595 458
<i>Summa</i>	<i>-9 663 814</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 484 000
Anspråktagande av yttre fond	-2 251 725
Balanseras i ny räkning	-8 896 089
<i>Summa</i>	<i>-9 663 814</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	7 481 216	7 321 062
Övriga rörelseintäkter	2	54 556	16 917
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 535 772	7 337 979
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 284 926	-6 268 513
Personalkostnader	8	-251 612	-249 421
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 586 394	-1 581 743
Summa rörelsekostnader		-8 122 932	-8 099 677
Rörelseresultat		-587 160	-761 698
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		492 470	470 085
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 178	44 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-552 946	-689 928
Summa finansiella poster		-8 298	-175 192
Resultat efter finansiella poster		-595 458	-936 890
Resultat före skatt		-595 458	-936 890
Årets resultat		-595 458	-936 890

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	196 833 660	198 391 594
Inventarier, verktyg och installationer	12	170 702	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	133 084	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>197 137 446</i>	<i>198 391 594</i>
Summa anläggningstillgångar		197 137 446	198 391 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	2 675	650
Övriga fordringar	15	61 092	56 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	199 654	143 557
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>263 421</i>	<i>200 983</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		15 140 772	19 350 676
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>15 140 772</i>	<i>19 350 676</i>
Summa omsättningstillgångar		15 404 193	19 551 659
SUMMA TILLGÅNGAR		212 541 639	217 943 253

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		147 523 140	147 523 140
Upplåtelseavgifter		5 134 936	5 134 936
Fond för yttre underhåll		4 398 479	5 024 386
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>157 056 555</i>	<i>157 682 462</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 068 356	-8 757 373
Årets resultat		-595 458	-936 890
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-9 663 814</i>	<i>-9 694 263</i>
Summa eget kapital		147 392 741	147 988 199
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	48 125 620	48 125 620
Summa långfristiga skulder		48 125 620	48 125 620
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	17	15 000 000	20 000 000
Leverantörsskulder		478 713	338 511
Skatteskulder		63 134	154 283
Övriga skulder		96 157	95 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 385 274	1 241 314
Summa kortfristiga skulder		17 023 278	21 829 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 541 639	217 943 253

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	2021	2020
	Årsavgifter	3 540 300	3 516 905
	Hysesintäkter, hyresbostäder	99 294	99 294
	Hysesintäkter, lokaler	2 467 578	2 385 768
	Hysesintäkter, garage	965 892	935 694
	Fastighetsskatt, vatten, elavgift & uppvärmning lokaler	368 807	358 040
	Gym/bastuavgifter & övriga fakturerade kostnader	25 350	25 350
	El, laddstolpar	5 079	–
	Avgift för andrahandsuthyrning	8 920	–
	Öresavrundning	–4	11
	Summa	7 481 216	7 321 062

Not 2	Övriga intäkter	2021	2020
	Servitutsersättning från BRf Rosenlunden	15 000	15 000
	Övriga fakturerade kostnader	39 556	1 917
	Summa	54 556	16 917

De övriga intäkterna består huvudsakligen av anslutningsavgifter till laddstolpar samt fjärrkontroller.

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Fastighetsskötsel	163 284	311 697
	Snöröjning & sandning	44 076	–
	Lokalvård	95 454	89 951
	Hiss, besiktning	5 129	5 067
	Hiss, serviceavtal	11 861	11 686
	Hiss, larmavtal	5 095	–
	El	210 758	144 830

Uppvärmning	1 103 210	980 638
Vatten	15 057	240 999
Renhållning	215 724	187 536
Fastighetsförsäkring	122 832	114 328
Städning utöver avtal	30 551	8 516
Kabel-TV	20 404	19 991
Bredband	244 325	185 540
Portar, besiktning	2 735	–
Jouravtal	2 148	6 860
Hyra entrémattor	13 158	13 158
Självrisker	–	46 500
Övriga besiktningar/kontroller	11 713	–
Summa	2 317 514	2 367 297

Den låga bokförda kostnaden för VA 2021 beror på att föreningen fick en återbetalning om 133 425 kr från Stockholm Vatten efter en avläsning för perioden 20160229 - 20210630.

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier	113 215	3 838
	Förbrukningsmaterial	4 648	8 313
	Telefon och porto	11 356	10 739
	Datakommunikation och hemsida/webhotell	2 699	7 459
	Revisionsarvode	25 848	24 000
	Hyra skurmaskin	10 583	–
	Arvode ekonomisk förvaltning	116 684	114 240
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	15 500	9 208
	Övriga förvaltningskostnader	26 051	140 644
	Bankkostnader	7 731	3 511
	Övriga externa tjänster	62 928	197 048
	Föreningsavgifter	4 793	4 884
	Föreningsstämma/medlemsmöten	2 443	2 851
	Advokatkostnader	–	63 656
	Kreditupplysningar & KFM-avgifter	2 860	3 800
	Upprättande av underhållsplan	–	21 522
	Upprättande av energideklaration	–	10 433
	Summa	407 339	626 146

Förbrukningsinventarierna avser digitala trapphustavlor, skrivare med tillbehör, skyltar och brandvarnare.

I övriga externa tjänster ingår brandskyddsarbete, hyra kopiator & Aptussystemet.

Not 5	Planerat underhåll	2021	2020
	Avloppsrenovering, två resterande BR 2021	3 350	456 579
	Värmeåtgärder	120 158	656 407
	Ventilation	534 117	146 395
	Fasadarkitektarbeten & färgkonsult	53 271	–
	Hissar	321 310	609 583

OVK-besiktning	–	68 891
Elkablar i stuprör	270 429	81 433
Byte av port	–	90 619
Passagesystem	867 776	–
Skrapgaller	81 314	–
Summa	2 251 725	2 109 907

Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2021	2020
	Löpande reparationer	166 964	110 943
	"Badrumsbidrag"	50 000	–
	Hissar, reparationer	152 413	65 875
	Trapphus & portar	48 133	34 707
	El	55 570	54 743
	Reparationer hyresrätter, bostäder & lokaler	10 960	147 227
	Tvättstuga	31 163	29 571
	Ventilation	43 485	30 627
	VA	77 098	123 188
	Gym/Bastu	22 200	–
	Värme	105 292	39 095
	Garage	9 745	9 124
	Tak	15 821	9 456
	Markinventarier	6 408	–
	Summa	795 252	654 556

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2021	2020
	Fastighetsskatt	392 000	392 000
	Kommunal fastighetsavgift	121 097	118 607
	Summa	513 097	510 607

Not 8	Medelantalet anställda	2021	2020
	Medelantalet anställda	0	0

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	105 819 932	105 819 932
	Utgående anskaffningsvärden	105 819 932	105 819 932
	Ingående avskrivningar	-9 672 391	-8 554 396
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 117 995
	Utgående avskrivningar	-10 790 386	-9 672 391
	Mark	98 860 788	98 860 788
	Mark	98 860 788	98 860 788
	Redovisat värde	193 890 334	195 008 329

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

Not 10	Fastighetsförbättringar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Utgående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Ingående avskrivningar	-5 076 767	-4 636 828
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-439 939	-439 939
	Utgående avskrivningar	-5 516 706	-5 076 767
	Redovisat värde	2 943 326	3 383 265

Fastighetsförbättringarna skrivs av med 4-6 % årligen.

Not 11	Markanläggning	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Utgående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Ingående avskrivningar	-238 054	-214 245
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	–	-23 809
	Utgående avskrivningar	-238 054	-238 054
	Redovisat värde	0	0

Avser åtgärder på innergård, lekplats skrivs av med 10 % årligen.

Not 12	Laddstolpar	2021-12-31	2020-12-31
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	398 323	–
	Avgår statligt bidrag	-199 161	–
	Utgående anskaffningsvärden	199 162	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-28 460	–
	Utgående avskrivningar	-28 460	–
	Redovisat värde	170 702	–

Laddstolparna skrivs av på 7 år.

Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	133 084	0
	Utgående anskaffningsvärden	133 084	0
	Redovisat värde	133 084	0

Not 14	Kundfordringar hyres- och avgiftsfordringar	2021-12-31	2020-12-31
	Obetalda kundfakturor	2 675	650
	Summa	2 675	650

Not 15	Övriga fordringar och tillgodohavande på skattekonto	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	61 092	56 776
	Summa	61 092	56 776

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Com Hem	4 782	5 369
	Telenor	65 917	46 385
	Securitas	5 319	5 095
	EezyChrgng	2 746	–
	ABJ Boförvaltning	33 216	32 024
	Brandkontoret, försäkringspremie	31 397	28 642
	Copy office	703	356
	Brandsäkra Norden	25 248	24 812

Office 365	–	874
Svenska störningsjouren	1 342	–
P & B Plåtslageri	3 255	–
dotWare	544	–
Bostadsrätterna	7 260	–
Hissen elektromekaniska	16 575	–
Ikano bank	1 350	–
Summa	199 654	143 557

Not 17	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	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, 0,31%omsätts 2022-01-20	15 000 000	20 000 000
	Avgår kortfristid del av lån	-15 000 000	-20 000 000
	Summa	48 125 620	48 125 620

Med anledning av att föreningen innehar ett lån om 15 000 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa detta lån såsom kortfristigt även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånet inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10 punkt 17.5.

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Förskottsbetalda intäkter	709 036	616 849
	Interimsskulder	306 963	225 234
	Upplupna räntekostnader	93 052	124 727
	Beräknat revisionsarvode	26 000	24 000
	Upplupna arvoden	190 400	189 200
	Beräknade arbetsgivaravgifter	59 823	61 303
	Summa	1 385 274	1 241 313

Not 19	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	74 876 000	74 876 000
	Summa ställda säkerheter	74 876 000	74 876 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm den

Per Magnus Byström

Mikaela Heimer

Richard Löndahl

Henrik Tengberg

Svante Sjöstedt

Jonas Wahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Certe Revision AB

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2022 10:00

SENT BY OWNER:

Petter Kindlund · 22.04.2022 08:30

DOCUMENT ID:

S1iFjaJSq

ENVELOPE ID:

B15to6kHq-S1iFjaJSq

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Mullvaden Andra 45.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
RICHARD ERIK LÖNDAHL Lgh_082@mullvadenandra45.se	Signed Authenticated	22.04.2022 10:01 22.04.2022 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/04/1987) IP: 89.253.92.142
SVANTE SJÖSTEDT lgh_059@mullvadenandra45.se	Signed Authenticated	22.04.2022 10:30 22.04.2022 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/05/1950) IP: 85.230.239.254
Per Magnus Byström Lgh_077@mullvadenandra45.se	Signed Authenticated	22.04.2022 12:56 22.04.2022 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 29/05/1965) IP: 217.21.224.207
Henrik Tengberg lgh_032@mullvadenandra45.se	Signed Authenticated	22.04.2022 17:31 22.04.2022 17:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 24/07/1992) IP: 217.213.108.154
MIKAELA HEIMER lgh_062@mullvadenandra45.se	Signed Authenticated	22.04.2022 21:34 22.04.2022 21:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/12/1966) IP: 85.225.168.194
JONAS WAHLIN lgh_078@mullvadenandra45.se	Signed Authenticated	24.04.2022 19:35 24.04.2022 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/07/1984) IP: 85.225.172.189
PETTER KINDLUND petter.kindlund@certe.se	Signed Authenticated	25.04.2022 10:00 25.04.2022 10:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 17/12/1984) 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