

# Årsredovisning

---

## *Brf Mullvaden andra 37*

769603-9358

Styrelsen för Brf Mullvaden andra 37 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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
Gunilla Gullberg, ledamot	Jonny Lindström
Werner Modiggård, ledamot	Andreas Heurlin
Zackarias Challis, ledamot	
Pernilla Widén, suppleant	

#### Revisorer

Revisorer valda på föreningsstämma.

Per Åke Öberg, Sonora Revision AB

Martin Florestedt revisorssuppleant

### FÖRENINGSPÅGÅR

#### Möten

Under verksamhetsåret 2018 har styrelsen haft 9 protokollförda sammanträden, därtill har kommit arbetsmöten och träffar med olika entreprenörer. 31 maj 2018 hölls föreningsstämman.

I december ordnade föreningen adventskaffe med information för medlemmarna och hyresgäster.

#### Nyckeltal

Per 2018-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 12 000 000 kr.

Detta motsvarar 4 496 kr/m<sup>2</sup> boyta. (4 683 kr/m<sup>2</sup>).

Den genomsnittliga räntan på lånen var under året ca 0,69 % (0,67%).

Soliditet: Justerat eget kapital/ Totalt kapital

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

Avgifterna för bostäder utgjorde 2018-12-31 i genomsnitt ca 463 kr per m<sup>2</sup> och år. (447 kr).

Hyror för lokaler utgjorde 2018-12-31 i genomsnitt ca 1 775 kr per m<sup>2</sup> och år. (1 768 kr).

#### FASTIGHETSSKÖTSEL

Åkerlunds Fastighetsservice AB har anlåtats 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.

PRO

Bredbandet till fastigheten sköts genom avtal av Ownit AB.  
Vi har ett långtidskontrakt med ComHem som levererar kabel-TV i fastigheten.

Företaget har sitt säte i stockholm.

### 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

Vi lämnar årsavgiften oförändrad. 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.

Inga nyinflyttade medlemmar 2018

### REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

Löpande arbete med OVK-åtgärder.

Renovering av barnvagnsrummet.

Div. mindre målningsarbeten.

Planer 2019 och på längre sikt.

Fönsterrenovering med målning gathus sker inom 1-4 år.

Fortsatta åtgärder av OVK samt ventilation i fastigheten som snart är klart.

Polering av marmor i trapphuset.

Brandmuren åt väster tilläggsisoleras samt renovering av gården. Detta görs inom 4-6 år.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2019.

PAC

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	36 934 409	18 394 089	404 348	-2 509 272	498 710
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				498 710	-498 710
Förändring av reparationsfond			222 348	-222 348	
Årets resultat					520 502
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 934 409</b>	<b>18 394 089</b>	<b>626 696</b>	<b>-2 232 910</b>	<b>520 502</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-2 010 562
Årets resultat	520 502
<i>Summa</i>	<i>-1 490 060</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till reparationsfond	222 348
Balanseras i ny räkning	-1 712 408
<i>Summa</i>	<i>-1 490 060</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

PRO

## RESULTATRÄKNING

1

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	2 368 302	2 361 458
Övriga rörelseintäkter	15 355	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2 383 657</b>	<b>2 361 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 405 785	-1 322 946
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-260 976	-294 906
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 666 761</b>	<b>-1 617 852</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>716 896</b>	<b>743 606</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	265	101
Räntekostnader och liknande resultatposter	-89 456	-99 246
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-89 191</b>	<b>-99 145</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>627 705</b>	<b>644 461</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>627 705</b>	<b>644 461</b>
<b>Skatter</b>		
Fastighetsskatt	-107 203	-145 751
<b>Årets resultat</b>	<b>520 502</b>	<b>498 710</b>

PAO

# BALANSRÄKNING

1

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	64 920 357	65 181 333
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>64 920 357</i>	<i>65 181 333</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 800</i>	<i>2 800</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 923 157</b>	<b>65 184 133</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 838	11 593
Övriga fordringar		15 066	9 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 150	33 065
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>79 054</i>	<i>54 654</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 863 145	1 688 627
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 863 145</i>	<i>1 688 627</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 942 199</b>	<b>1 743 281</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 865 356</b>	<b>66 927 414</b>

PAO

	2018-12-31	2017-12-31
<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	404 348	404 348
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>55 732 846</i>	<i>55 732 846</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 010 562	-2 509 272
Årets resultat	520 502	498 710
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 490 060</i>	<i>-2 010 562</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>54 242 786</b>	<b>53 722 284</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 12 000 000	12 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 000 000</b>	<b>12 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	157 853	119 981
Skatteskulder	6 137	20 288
Övriga skulder	61 804	116 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 776	448 474
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>622 570</b>	<b>705 130</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>66 865 356</b>	<b>66 927 414</b>

PKS

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	0,5	200
Maskiner och Inventarier	10	10

### Not 2 Övriga rörelsekostnader

Kostnader	2018	2017
Värme	451 122	449 019
El	203 573	149 428
Renhållning, städning	157 455	153 160
TV, Bredband	79 613	75 448
Hisskostnader	9 538	22 433
Fastighetsvård	63 748	46 963
Reparation samt underhåll, OVK	204 070	157 966
Förvaltning, revision	66 027	71 180
Vatten, avlopp, försäkring mm	170 639	197 349
	1 405 785	1 322 946

### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 195 262	52 195 262
Utgående anskaffningsvärden	52 195 262	52 195 262
Ingående avskrivningar	-4 070 071	-3 809 095
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-260 976	-260 976
Utgående avskrivningar	-4 331 047	-4 070 071
<b>Redovisat värde</b>	<b>47 864 215</b>	<b>48 125 191</b>
Taxeringsvärde byggnader och mark	74 116 000	74 116 000
Taxeringsvärde lokaler	9 116 000	9 116 000

ARS



Not 4	Mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 056 142	17 056 142
	Utgående anskaffningsvärden	17 056 142	17 056 142
	<b>Redovisat värde</b>	<b>17 056 142</b>	<b>17 056 142</b>

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Utgående anskaffningsvärden	706 874	706 874
	Ingående avskrivningar	-706 874	-672 944
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-33 930
	Utgående avskrivningar	-706 874	-706 874
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 6	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2018-12-31	2017-12-31
	Insats SBC	2 800	2 800
	Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800

Not 7	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	9 500 000	10 000 000
	Förfaller mellan 1-5 år 2 500 000 kr		

**Not 8 Rapport om årsredovisning**

För denna årsredovisning har en rapport om årsredovisning upprättats av Lisa Holm Sundblad som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulterna.

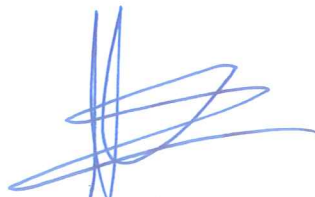
Not 9	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 250 000	19 250 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 250 000</b>	<b>19 250 000</b>

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-04-25



Gunilla Gullberg




Lisa Holm Sundblad



Zakarias Challis



Werner Modiggård



Lars Lieberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-25



Per-Åke Öberg  
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 2018.

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 2018-12-31 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.

#### *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 på fel.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2018 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 tryggt 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

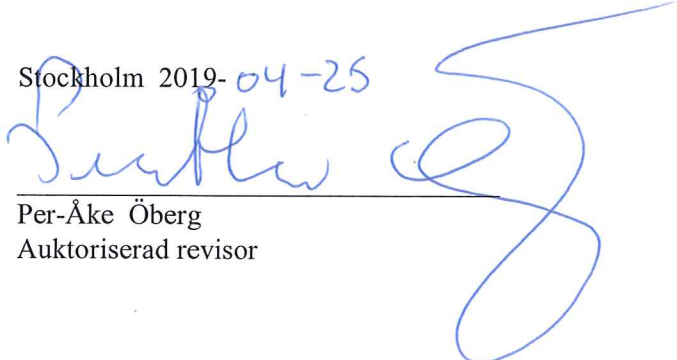
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2019-04-25

  
Per-Åke Öberg  
Auktoriserad revisor