

# Årsredovisning

## *Brf Mullvaden Andra 45*

769612-7047

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 14
- Underskrifter	14

Handwritten initials and numbers: "110", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

## 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 221 200 000 (168 000 000) kr varav markvärdet motsvarar 144 600 000 (101 000 000) kr och byggnadsvärdet 76 600 000 (67 000 000) kr. Föreningens fastighet har åsatts ett nytt taxeringsvärde 2019, tidigare taxeringsvärde inom parentes.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har under året svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Den tekniska förvaltningen har utförts av FF 16 konsult till den 31 oktober och därefter har den tekniska förvaltningen utförts av Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) och lokalvården har ombesörjts av ABSS AB.

### Föreningsfrågor

Av föreningens 83 lägenheter var 81 (80) stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 2 (3) stycken lägenheter var upplåtna med hyresrätt. Siffror inom parentes avser föregående år. Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt med bostadsrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

OV  
M R  
m e

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2019-05-09 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Oskar Jalkevik	Ordförande
Johan Abrahamsson	Kassör
Mia Wahlstein	Ledamot
Helena Dror	Ledamot
Callum Ingram	Ledamot
Erik Kuritzén	Suppleant
Giovanni Anelli	Suppleant

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

#### Revisorer

Ordinarie	
Petter Kindlund	Certe Revision AB

#### Valberedning

Per Magnus Byström  
Axel Jonsson

#### Föreningens stadgar

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

#### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 118 (115) medlemmar fördelade på 81 (80) lägenheter.

Under året har 18 medlemmar lämnat föreningen och 21 medlemmar tillkommit.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren 2019 amorterades den återstående delen av föreningens reverslån till Wallenstam genom en hyresrättsförsäljning, som även gav föreningen en överskottslikvid om ca 1 MSEK. Att reverslånet amorterats av innebär att föreningen kan tillgodogöra sig hela försäljningslikviden vid eventuell framtida försäljning av föreningens återstående hyresrätter (2st vid utgången av 2019).

Sedan november 2019 har föreningen Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) som ny teknisk förvaltare. I samband med att SBC övertog förvaltningen gav föreningen SBC i uppdrag att påbörja arbetet med att se över och uppdatera föreningens investering- och underhållsplan.

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including a large 'OJ', 'CI', '21', and 'UP'.

### Föreningens ekonomiska situation

Enligt lägenhetsförteckningen har föreningen vid årsskiftet ej upplåtna lägenheter till ett värde i enlighet med den ekonomiska planen om 4 681 162 kr. Den räntefria skulden till Wallenstam Bostadsfinansiering AB har lösts under 2019 i samband med att en kvarvarande hyresrätt upplåts med bostadsrätt till Wallenstam, då den bostadsrättens insatskapital överskred den kvarvarande reversskulden fick föreningen i samband med upplåtelsen ett kassatillskott av Wallenstam om 1 024 347 kr. Vid upplåtelser av bostadsrätter kommer fortsättningsvis mellanskillnaden och övervärden i förhållande till marknadsvärdet att tillfalla föreningen.

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

År	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7 542	7 326	7 145	7 484	6 541	6 481
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 156	803	-447	753	-5 319	-850
Soliditet %	67	66	64	64	63	63
Eget kapital, tkr	141 215	138 336	134 828	134 119	131 945	134 496
Taxeringsvärde, tkr	221 200	168 000	168 000	168 000	143 400	143 400
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	632	632	632	632	632	622
Lån kr per kvm bostadsrättsyta kr vid årets utgång	12 708	12 838	13 987	14 316	14 738	15 298
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	30,8	40,97	43,77	44,46	53,07	53,96
Genomsnittlig skuldränta %	1,16	1,11	1,58	1,96	2,46	2,68
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	53	53	53	53	53	53
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	83	176	0	0	35	0
Antal överlåtelser	14	8	8	9	10	24
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	75 894	73 279	76 058	80 748	68 819	62 773

UBA= uthyrningsbar area

Förbrukning	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Elkostnad kr/kvm UBA	22	22	19	18	16	17
Vattenkostnad kr/kvm UBA	31	30	29	31	21	20
Värmekostnad kr/kvm UBA	148	150	141	147	129	129
Sophantering kr/kvm UBA	22	21	20	19	21	20

UBA= uthyrningsbar area

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	143 224 264	4 844 181	-10 535 475	802 704
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			802 704	-802 704
Förändring av yttre fond		-216 395	216 395	
Förändring medlemsinsatser	1 723 812			
Årets resultat				1 155 603
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>144 948 076</b>	<b>4 627 786</b>	<b>-9 516 376</b>	<b>1 155 603</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-9 516 376
Årets resultat	1 155 603
<i>Summa</i>	<i>-8 360 773</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond	396 600
Balanseras i ny räkning	-8 757 373
<i>Summa</i>	<i>-8 360 773</i>

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number '27' and a signature.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	7 542 035	7 326 134
Övriga rörelseintäkter	2	18 599	16 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 560 634</b>	<b>7 342 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 275 080	-4 399 839
Personalkostnader	8	-183 658	-191 463
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 581 739	-1 588 543
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 040 477</b>	<b>-6 179 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 520 157</b>	<b>1 162 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		414 122	414 122
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 240	16 153
Räntekostnader och liknande resultatposter		-794 916	-789 860
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-364 554</b>	<b>-359 585</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 155 603</b>	<b>802 704</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 155 603</b>	<b>802 704</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 155 603</b>	<b>802 704</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A large signature, possibly "J. Z.", is written in the bottom right corner.  
Below it are the initials "IM" and "NW".  
At the very bottom right, there is a small mark that looks like "M".

## BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	199 973 337	201 555 076
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		73 305	42 825
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>200 046 642</i>	<i>201 597 901</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>200 046 642</b>	<b>201 597 901</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	38 975	27 591
Övriga fordringar	13	545	19 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	143 772	84 759
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>183 292</i>	<i>131 536</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 201 060	6 899 855
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>11 201 060</i>	<i>6 899 855</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 384 352</b>	<b>7 031 391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>211 430 994</b>	<b>208 629 292</b>

ITD  
C1

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		144 948 076	143 224 264
Fond för yttre underhåll		4 627 786	4 844 181
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>149 575 862</i>	<i>148 068 445</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 516 376	-10 535 475
Årets resultat		1 155 603	802 704
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-8 360 773</i>	<i>-9 732 771</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 215 089</b>	<b>138 335 674</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	68 125 620	68 825 085
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>68 125 620</b>	<b>68 825 085</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från medlemmar		-	11 438
Leverantörsskulder		559 931	299 833
Skatteskulder		93 736	20 995
Övriga skulder		151 879	131 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 284 739	1 005 218
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 090 285</b>	<b>1 468 533</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 430 994</b>	<b>208 629 292</b>

MD  
OJ  
ME



## 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.

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter	3 450 391	3 389 334
	Hysesintäkter, hyresbostäder	252 620	363 564
	Hysesintäkter, lokaler	2 642 060	2 467 321
	Hysesintäkter, garage	859 176	867 124
	Fastighetsskatt, vatten, elavgift & uppvärmning lokaler	318 262	219 920
	Gym/bastuavgifter t övriga fakturerade kostnader	19 500	18 850
	Öresavrundning	26	22
	Summa	7 542 035	7 326 135

Anledningen till att hyresintäkterna avseende lägenheterna upplåtna med hyresrätt är lägre än föregående år är att en hyresrätt under året upplåtits med bostadsrätt och ytterligare en hyresrätt var uppsagd till den 1/12-19, den lägenheten har upplåtits med bostadsrätt år 2020.

Not 2	Övriga intäkter	2019	2018
	Servitutsersättning från BRf Rosenlunden	15 000	15 000
	Övriga fakturerade kostnader	3 599	1 000
	Summa	18 599	16 000

Not 3	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	487 023	487 515
	Snöröjning & sandning	27 361	16 312
	Lokalvård	85 512	83 507
	Hiss, besiktning	7 987	9 346
	Hiss, serviceavtal	11 686	11 387
	Hiss, larmavtal	4 718	4 495
	El	165 609	165 352
	Uppvärmning	1 100 706	1 115 275
	Vatten	229 531	225 116
	Renhållning	160 846	155 352
	Fastighetsförsäkring	113 057	111 411

OU m  
11/12 C1@

Städning utöver avtal	–	2 839
Kabel-TV	20 105	19 384
Bredband	184 229	184 229
Portar, besiktning	3 228	–
Jouravtal	3 155	3 015
Hyra entrémattor	12 900	12 709
Hyressättningsavgift	–	834
Självrisker	35 400	57 478
Övriga besiktningar/kontroller	5 788	–
<b>Summa</b>	<b>2 658 841</b>	<b>2 665 556</b>

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2019	2018
	Förbrukningsinventarier	112 842	3 723
	Förbrukningsmaterial	11 643	8 509
	Telefon och porto	10 565	11 568
	Datakommunikation och hemsida/webhotell	3 134	3 437
	Revisionsarvode	23 848	20 946
	Arvode ekonomisk förvaltning	110 050	106 796
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	5 622	5 555
	Övriga förvaltningskostnader	20 687	17 355
	Bankkostnader	2 375	2 448
	Övriga externa tjänster	123 506	6 741
	Föreningsavgifter	4 845	4 776
	Föreningsstämma/medlemsmöten	4 094	3 986
	Kreditupplysningar & KFM-avgifter	3 000	3 160
	Upprättande av underhållsplan	21 522	–
	<b>Summa</b>	<b>457 733</b>	<b>199 000</b>

De inköpta förbrukningsinventarierna avser dels elbilsladdare och dels utrustning till gymmet.

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

Not 5	Planerat underhåll	2019	2018
	Byte av armaturer i trapphus och förrådsgång	–	186 443
	Stamspolningar	–	52 699
	Värmeåtgärder	–	75 245
	Ventilationsutredning hyreslokaler	–	40 000
	Fasadarkitektarbeten & färgkonsult	4 281	218 473
	Installation av Aptusläsare till soprumsdörr	–	40 135
	OVK-besiktning	193 176	–
	<b>Summa</b>	<b>197 457</b>	<b>612 995</b>

LIB  
ad  
m  
a

Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2019	2018
	Löpande reparationer	92 221	168 677
	"Badrumsbidrag"	25 000	–
	Hissar, reparationer	35 349	31 032
	Trapphus & portar	4 964	3 209
	El	56 695	11 750
	Reparationer hyresrätter, bostäder & lokaler	70 094	1 051
	Tvättstuga	31 698	8 445
	Ventilation	42 993	44 010
	VA	89 093	213 380
	Värme	2 359	29 762
	Garage	1 791	–
	Summa	<b>452 257</b>	<b>511 316</b>

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2019	2018
	Fastighetsskatt	392 000	300 000
	Kommunal fastighetsavgift	114 291	110 971
	Summa	<b>506 291</b>	<b>410 971</b>

Not 8	Personalkostnader, arvoden & sociala avgifter	2019	2018
	Styrelsearvode	139 500	134 401
	Valberedningsarvode	249	11 287
	Sociala avgifter	43 909	45 775
	Summa	<b>183 658</b>	<b>191 463</b>

Föreningen har inte haft några anställda vare sig under räkenskapsåret 2018 eller 2019.

Det bokförda beloppet 2019 avseende valberedningsarvodet beror på att föreningen hade bokat upp ett för högt upplupet arvode för 2018 i föregående bokslut, valberedningen har fått 1/8-dels prisbasbelopp utbetalt både år 2018 och 2019.

*Handwritten signature and initials:*  
a/ 71  
11/10 C10

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	105 819 932	105 819 932
	Utgående anskaffningsvärden	105 819 932	105 819 932
	Ingående avskrivningar	-7 436 401	-6 318 406
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 117 995
	Utgående avskrivningar	-8 554 396	-7 436 401
	Mark	98 860 788	98 860 788
	Mark	98 860 788	98 860 788
	<b>Redovisat värde</b>	<b>196 126 324</b>	<b>197 244 319</b>

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	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Utgående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Ingående avskrivningar	-4 196 889	-3 756 950
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-439 939	-439 939
	Utgående avskrivningar	-4 636 828	-4 196 889
	<b>Redovisat värde</b>	<b>3 823 204</b>	<b>4 263 143</b>

Fastighetsförbättringarna skrivs av med 4-6 % årligen.

Not 11	Markanläggning	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Utgående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Ingående avskrivningar	-190 440	-166 635
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-23 805	-23 805
	Utgående avskrivningar	-214 245	-190 440
	<b>Redovisat värde</b>	<b>23 809</b>	<b>47 614</b>

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

OO 22  
HD av  
Q

Not 12	Kundfordringar hyres- och avgiftsfordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Hyres- och avgiftsfordringar	5 332	27 591
	Obetalda kundfakturor	33 643	–
	Summa	<b>38 975</b>	<b>27 591</b>

Posten hyres- och avgiftsfordringar avser huvudsakligen en bostadshyresgäst som på grund av utebliven betalning har avhysts i januari 2014, skulden ligger för bevakning hos Kronofogden, kapitalskulden är slutbetald i februari 2020.

Not 13	Övriga fordringar och tillgodohavande på skattekonto	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	545	19 186
	Summa	<b>545</b>	<b>19 186</b>

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Com Hem	4 997	4 953
	Telenor	46 385	15 352
	Securitas	8 111	–
	Gibson	–	680
	ABJ Boförvaltning	31 404	30 343
	Brandkontoret, försäkringspremie	28 401	27 853
	Copy office	327	316
	Webforum Europe	–	2 534
	Fastighetsägarna Stockholm	–	2 728
	Brandsäkra Norden	24 147	–
	Summa	<b>143 772</b>	<b>84 759</b>

Not 15	Fastighetslån	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea Hypotek, 1,15% omsätts 2020-10-14	26 125 620	26 125 620
	Nordea Hypotek, 1,39% omsätts 2020-04-15	22 000 000	22 000 000
	Nordea Hypotek, 0,94% omsätts 2021-10-20	20 000 000	20 000 000
	Wallenstam Bostadsfinansiering AB, räntefritt lån	0	699 465
	Summa	<b>68 125 620</b>	<b>68 825 085</b>

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förskottsbetalda intäkter	675 419	594 454
	Interimsskulder	248 030	225 494
	Upplupna räntekostnader	146 473	146 473
	Beräknat revisionsarvode	23 848	23 848
	Upplupna arvoden	145 312	11 375
	Beräknade arbetsgivaravgifter	45 657	3 574
	Summa	<b>1 284 739</b>	<b>1 005 218</b>

Handwritten initials and numbers: "CI 21" and other scribbles.

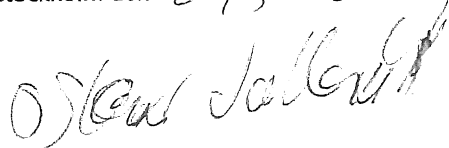
Not 17	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	74 876 000	74 876 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>74 876 000</b>	<b>74 876 000</b>

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under mars månad 2020 upplåtit en tidigare hyresrätt med bostadsrätt, föreningen får genom denna upplåtelse ett kassatillskott om 7 710 000 kr.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 25/5 - 2020



Oskar Jalkevik



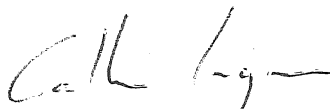
Johan Abrahamsson

Helena Dror



Mia Wahlstein

Callum Ingram



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/6 - 2020

Certe Revision AB



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 45  
Org.nr 769612-7047

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 45 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 45 för räkenskapsåret 2019 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 den 1 juni 2020



Petter Kindlund  
Auktoriserad revisor