

Årsredovisning

Brf Mullvaden första 19

769616-7555

Styrelsen för Brf Mullvaden första 19 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

M lid
FH W

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Föreningen beskattas som en äkta förening och föreningen äger marken.

Fastighetens beteckning är Mullvaden 19 i Stockholm och ligger på Krukmakargatan 4. Byggnadsår är 1896. Ombyggnad skedde 1986/1987. Föreningen förvärvade fastigheten 2009-10-13. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Enligt ekonomisk plan omfattar föreningen 18 bostadslägenheter och 2 lokaler med en totalyta på 1 087 kvm fördelade enl nedan:

Lägenheter

1 r o k	12 st	528 kvm	
2 r o k	6 st	474 kvm	(varav 2 st hyresrätter 110 kvm)
Lokal	2 st	85 kvm	
	20 st	1 087 kvm	

I flera av lägenheterna är väggar flyttade och råvinden är upplåten under 2015 varför ytorna i verklighet är fördelade enligt nedan:

1 r o k	7 st	255 kvm	
2 r o k	8 st	462 kvm	(varav 2 st hyresrätter 110 kvm)
3 r o k	5 st	473 kvm	
Lokal	2 st	85 kvm	
	22 st	1 275 kvm	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen

Styrelsen har sedan stämman 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Martin Olsson ordförande
Thomas Wettergren
Petra Hedman
Magnus Bergquist

Mh A.O.
P.H. W.

Suppleanter
Per Johansson
Hedvig Ederyd
Robert Ström

Revisor
Litus Revision AB, Mats Ivarsson med suppleant Stefan Blomqvist, Carlsson & Partners AB

Valberedning
Jon Wimmercranz
Eichouh Said
Marc Friedländer

Förvaltning
Räkenskaper och medelsförvaltning har skötts av FRUBO AB.
Teknisk förvaltare har under året varit BeWe Fastighetservice AB med trappstädning av Södermalms Hustomte.

Löner och ersättningar
Förengsstämman 2016 beslutade att arvode till styrelsen ska vara $\frac{3}{4}$ av ett prisbasbelopp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en hyresgäst flyttat och lägenheten har upplåtits till bostadsrätt. Köpeskillingen uppgick till 3 871 000 kronor, varav insatsen var 1 393 509 kronor och upplåtelseavgiften 2 477 491 kronor. Upplåtelsen har möjliggjort extraamortering av föreningens lån (se balansräkningen).

Under året har kontrakt tecknats med Dimson AB för snöröjning på taket.

Under året har kontrakt tecknats med BeWe Energiteknik AB för styrning och underhåll av undercentralen.

Under året har kontrakt tecknats med BeWe Fastighetservice för fastighetservice och rondering.

I samarbete med BeWe Energiteknik AB har pumpen till undercentralen bytts ut.

Kontrakt har tecknats med Stoft Fastighetsteknik AB för framtagning av ny underhållsplan, vilken ska tas fram under 2017.

Föreningen har under året haft representation i Samfälligheten Mullvadens styrelse. Samfälligheten sköter gården, tvättstugan och återvinnings- och grovsoprummen.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid årets början	25
Under året tillkommande medlemmar	7
Under året avgående medlemmar	5
Medlemmar vid årets slut	27
Under året har 3 stycken överlåtelser och 1 upplåtelse skett.	

MB KO
FFTW

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312	1201-1212
Nettoomsättning	951	948	872	874	849
Resultat efter finansiella poster	-326	-1 867	-217	-64	-245
Soliditet %	90	78	68	77	80
Balansomslutning	35 906	36 999	37 402	33 492	33 625
Årsavgift bostäder kr/kvm	544	542	549	549	549

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 472 717		193 257	-1 080 496	-1 866 533
<i>Resultatdisp. enl. föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 866 533	1 866 533
Förändring underhållsfond			-193 257	193 257	
Förändring uppl.avgifter		2 477 491			
Förändring medlemsinsatser	1 393 509				
Årets resultat					-325 578
Belopp vid årets utgång	32 866 226	2 477 491	0	-2 753 772	-325 578

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 753 772
Årets resultat	-325 578
<i>Summa</i>	<i>-3 079 350</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	100 023
Balanseras i ny räkning	-3 179 373
<i>Summa</i>	<i>-3 079 350</i>

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

MB
FH
140
TW

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	950 830	947 551
Övriga rörelseintäkter		5 400	2
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		956 230	947 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-652 583	-2 302 370
Övriga externa kostnader	3	-178 973	-169 673
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-43 664	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 450	-208 200
Summa rörelsekostnader		-1 151 670	-2 680 243
Rörelseresultat		-195 440	-1 732 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 211	5 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 349	-139 043
Summa finansiella poster		-130 138	-133 843
Resultat efter finansiella poster		-325 578	-1 866 533
Resultat före skatt		-325 578	-1 866 533
Årets resultat		-325 578	-1 866 533

MB 40
FRP

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	33 757 314	32 327 514
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	1 738 873
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		33 757 314	34 066 387
Summa anläggningstillgångar		33 757 314	34 066 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		277	513 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	31 106	22 696
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		31 383	535 962
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 117 670	2 396 693
<i>Summa kassa och bank</i>		2 117 670	2 396 693
Summa omsättningstillgångar		2 149 053	2 932 655
SUMMA TILLGÅNGAR		35 906 367	36 999 042

MO
W
FH

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 866 226	31 472 717
Upplåtelseavgifter	2 477 491	-
Fond för yttre underhåll	-	193 257
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>35 343 717</i>	<i>31 665 974</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 753 772	-1 080 496
Årets resultat	-325 578	-1 866 533
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 079 350</i>	<i>-2 947 029</i>
Summa eget kapital	32 264 367	28 718 945
Avsättningar		
Avsättning balkongfond	10 400	5 000
Summa avsättningar	10 400	5 000
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 3 269 864	7 395 741
Summa långfristiga skulder	3 269 864	7 395 741
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	22 638	41 166
Leverantörsskulder	95 700	75 975
Skatteskulder	3 540	1 350
Övriga skulder	7 73 000	73 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 166 858	687 305
Summa kortfristiga skulder	361 736	879 356
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 906 367	36 999 042

Handwritten signatures and initials, including "Mullvaden" and "TW".

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Förbättringsarbeten	4	25

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	569 304	534 185
	Hysesintäkt bostäder	184 955	220 021
	Hysesintäkt lokaler	184 068	182 897
	Rabatt hyra lokal	–	-797
	Bränsletillägg	5 252	4 814
	Fastighetsskatt	7 251	6 431
		950 830	947 551

Not 2	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	-47 717	-4 328
	Fastighetsstädning	-34 041	-33 715
	Hissbesiktning	-1 188	-1 156
	Funktionskontroll	-15 259	–
	El	-22 385	-21 082
	Uppvärmning	-170 734	-170 761
	Vatten och avlopp	-36 318	-37 391
	Sophämtning/renhållning	-23 372	-21 312
	Förhandlingsersättning	-4 667	-3 792
	Snöröjning/sandning	-6 250	-27 969
	Samfällighetskostnader	-45 006	-46 734
	Fastighetsförsäkring	-22 455	-20 078
	Kabel-TV/Bredband	-15 036	-13 446
	Försäkringsåterbäring	–	4 680
	Fastighetsavgift/skatt	-38 234	-36 044
	Reparation och underhåll	-167 540	-1 857 609
	Reparation och underhåll lägenhet	-1 500	–
	Grundavtal jour/bevakning	–	-2 933
	Förbrukningsinventarier/-material	-881	-8 700
		-652 583	-2 302 370

M.O.
M
W
PH

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-15 500	-17 500
	Kameral förvaltning	-33 300	-33 300
	Kameral förvaltning, extra	-	-12 313
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 765	-1 731
	Föreningskostnader	-3 421	-4 396
	Konsultkostnader	-	-2 625
	Bankkostnader	-5 998	-5 275
	Föreningsavgifter	-4 950	-4 950
	Inkassokostnader	-	-333
	Övriga externa kostnader	-	-87 250
	Övriga externa tjänster	-9 390	-
	Mäklararvode	-104 650	-
		-178 974	-169 673

Not 4	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	33 568 073	33 568 073
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets investeringar	1 706 250	-
	Utgående anskaffningsvärden	35 274 323	33 568 073
		-1 240 559	-1 032 359
	Ingående avskrivningar		
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-276 450	-208 200
	Utgående avskrivningar	-1 517 009	-1 240 559
	Redovisat värde	33 757 314	32 327 514
	Taxeringsvärden	33 341 000	24 167 000
	Taxeringsvärde Byggnad	14 542 000	
	Taxeringsvärde Mark	18 799 000	
	Bokfört värde byggnad	17 048 406	
	Bokfört värde förbättringsarbeten	2 127 036	
	Bokfört värde mark	14 581 872	

Not 5	Förtbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	17 877	16 494
	FRUBO AB	2 805	2 775
	Stokab	2 008	2 008
	Com Hem	1 827	1 419
	Securitas	3 045	-
	Fastighetsförvaltning	3 544	-
		31 106	22 696

Handwritten signatures and initials: MB, FH, RW, MC.

Not 6	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	SBAB 20413336, 1,68% 3 mån bundet till 2017-01-19	874 458	879 461
	SBAB 20421908, lånet löst under 2016	-	2 834 051
	SBAB 20421924, 1,57%, 3 mån bundet till 2017-03-06	2 418 044	2 834 051
	SBAB 22440098, lånet löst under 2016	-	889 344
	Kort del av långa lån	-22 638	-41 166
		3 269 864	7 395 741

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 3 158 399 kronor.

Not 7	Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Avräkning rökkanaler	-	440
	Deposition hyresgäst	73 000	73 000
	Övriga skulder	-	120
		73 000	73 560

Not 8	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	108 194	105 430
	Upplupet revisionsarvode	15 000	15 000
	Upplupet styrelsearvode	33 225	-
	Upplupna arbetsgivaravgifter	10 439	-
	Trappstegen AB	-	566 875
		166 858	687 305

MB^{M.O}
RH

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000
	Summa ställda säkerheter	8 700 000	8 700 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-03-29



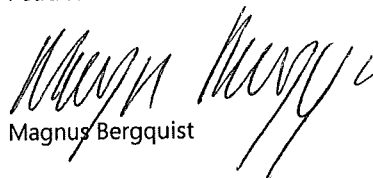
Martin Olsson



Petra Hedman




Thomas Wettergren



Magnus Bergquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-29

Litus Revision AB



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mullvaden första 19 org.nr 769616-7555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mullvaden första 19 år 2016.

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 31 december 2016 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 den 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. Den 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 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 år 2016 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 föreningar¹, 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 27 mars 2017



Mats Ivarsson

Auktoriserad revisor