

# ÅRSREDOVISNING 2020

för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 22 med organisationsnummer 716417-6021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Andra 22 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar fastigheten Mullvaden Andra 22 i Stockholms kommun. Föreningen har ett bostadshus, som innehåller 19 lägenheter med en yta om 1 494 m<sup>2</sup>.

Föreningen har också 3 lokaler om 171 m<sup>2</sup>. De hyrs ut som butikslokaler respektive café. Dessutom har föreningen en kombinerad kontorslokal och källarlokal (fd garage) om 357 m<sup>2</sup> som hyrs ut som biljardhall.

## Styrelse

Styrelsen har bestått av följande ledamöter;

Lars Boman	ordförande
Lilian Strömberg	kassör
Kerstin Wrisemo	
Victor Karmebäck	

Med följande suppleanter;

Niklas Kuylenstierna  
Ulrika Karlsson  
Mattias Thurang

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen eller av två ledamöter i förening.

## Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor: Lazlo Breznovits

Revisorssuppleant: Riita Mettälä

## Valberedning

Kerstin Engroth

Riita Mettälä

## Ägarbyten och avgående och tillkommande medlemmar

En lägenhet har bytt ägare. Ny ägare till 1601 är Josefin Ottergård och Francesco Bucefalo.

## Föreningsfrågor.

Årsstämma hölls den 25 maj 2020. Av föreningens 19 medlemmar var 11 representerade. Styrelsen beviljades ansvarsfrihet och ny styrelse, revisorer och valberedning valdes. Inga övriga verksamhetsbeslut.

Styrelsen har haft 3 protokollförda styrelsemöten. På grund av covid-19 har många frågor avhandlats via mejl.

Fastigheten är en äkta BRF och har varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

## Verksamheten

Föreningens fastighetsskötsel sköts av medlemmarna själva enligt upprättat ansvarsschema. Därutöver är en medlem ansvarig för teknisk förvaltning och en medlem för ekonomisk förvaltning. Specialister anlitas efter behov.

Kontroll av brandvarnare och brandsläckare har genomförts.

Året har kännetecknats av en större vattenskada i affärslokal med läckage genom trossbotten in i tvättstuga samt ombyggnad av soprum och garagedfart.

## Större åtgärder under året

- Byte från sopsnurra till sopor i vagn
- Uppsnygning av garagedfart och soprum med målning av väggar, golv och tak
- Målning av källargolv och dörrar
- Identifiering av läckage i yttertak som åtgärdats (men visst läckage förekommer fortfarande)

## Planerade större aktiviteter för 2021

- Renovering av gatuport
- Målning av tvättstugetak (del av försäkringsskada) och tvättstugetoalett
- Utökning av odlingspallar
- Högre internethastighet
- TBD

## Ekonomi

### Kostnader och intäkter

Avgifter och hyror under 2020 gav 1 422 090 kr i bruttointäkter. Av bruttoomsättningen utgör årsavgiften för bostäderna 37 % och hyresintäkter 63 %. Under 2020 höjdes hyrorna för affärslokalerna som är indexreglerade. Hyresintäkterna under året har minskat dels på grund av covid-19 nedsättning och dels på att bidrag till gårdens ombyggnad har reducerats, totalt 59 500 kr.

Fastighetskostnaderna uppgår till 1 156 305 kr och fördelar sig på drift 62,5 %, planerat underhåll 24 %, avskrivningar 5,6 %, och fastighetsskatt 7,9 %.

De finansiella posterna utgörs av ränteintäkter 14 890 kr, räntekostnader för fastighetslån 66 107 kr samt övriga räntekostnader 53 kr.

Fastighets- och räntekostnaderna utgör tillsammans 1 222 412 kr. Av de totala kostnaderna utgör räntekostnaderna 5,4 %.

## **Tillgångar och skulder**

Föreningens anläggningstillgångar uppgår till 3 743 128 kr och omsättningstillgångarna till 2 263 654 kr, tillsammans 6 006 782 kr. Bland anläggningstillgångarna representerar byggnaderna ett värde av 1 913 498 kr och mark ett värde av 1 829 630 kr. Låneskulden är 4 689 284 kr. Befintliga lån har amorterats med 19 104 kr. De likvida medlen uppgår vid bokslutet till 2 253 495 kr vilket är en ökning med 581 697 kr. Föreningens likviditet är mycket god.

## **Balanserat resultat**

Ingående balanserat resultat för 2020 är – 2 829 489 kr.

Efter omföring av årets resultat och justering mot yttre fond blir det utgående balanserade resultatet – 2 383 342 kr.

## **Fonderingar**

Fonden för yttre underhåll uppgår vid bokslutet till 600 000 kr.

Den separata Balkongfonden uppgår 42 258 kr.

## **Resultat**

Årets resultat före justeringar mot fonderingar 214 516 kr.

## **Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Avsättning till yttre fond med 100 000 kr.

Årets resultat 114 516 kr omföres i ny räkning.

## **Arvode**

Under 2020 har till styrelsen och revisorer utbetalats arvode om 0 kr. I bokslutet för 2020 har reserverats arvoden om 0 kr för utbetalning 2021.

## **Slutord**

Styrelsen får med dessa ord tacka medlemmarna för visat förtroende och stöd under året 2020.

## Resultaträkning

200101-201231

190101-191231

Nettoomsättning	Not 1	1 422 090	1 508 078
<i>Fastighetskostnader</i>			
Drift	Not 2	-698 790	-673 131
Planerat underhåll		-301 302	-87 662
Fastighetsskatt		-91 453	-90 693
Avskrivningar		-64 760	-64 760
<i>Summa fastighetskostnader</i>		-1 156 305	- 916 246
<b>Bruttoresultat</b>		<b>265 785</b>	<b>591 833</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 3	14 890	12 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 4	-66 160	-58 318
Summa finansiella poster		-51 270	-45 968
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>		<b>214 516</b>	<b>546 147</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>214 516</b>	<b>546 147</b>

## Balansräkning

200101-201231

190101-191231

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark	Not 5	3 743 128	3 807 888
Inventarier		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 743 128</b>	<b>3 807 888</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga tillgångar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	500
Övriga fordringar		7 452	11 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 707	4 964
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 159</b>	<b>17 121</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

##### *Kassa och bank*

Kassa		0	0
Bank		2 253 495	1 771 808
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 253 495</b>	<b>1 771 808</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 263 654</b>	<b>1 788 929</b>

<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 006 782</b>	<b>5 596 817</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

## Balansräkning

200101-201231

190101-191231

### Eget kapital och skulder

Eget kapital	Not 8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 399 357	2 399 357
Upplåtelseavgifter		0	0
Fond för underhåll gårdsbalkonger		42 258	33 758
Fond för yttre underhåll		<u>600 000</u>	<u>500 000</u>
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>3 041 615</b>	<b>2 933 115</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 383 342	-2 829 489
Årets resultat		<u>214 516</u>	<u>546 147</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 168 826</b>	<b>-2 283 342</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>872 789</b>	<b>649 773</b>
<b>Skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	4 689 284	4 708 388
Leverantörsskulder			
Övriga skulder	Not 10	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	445 053	238 655
<b>Summa skulder</b>		<b>5 134 337</b>	<b>4 947 043</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 006 782</b>	<b>5 596 816</b>
<b>Poster inom linjen</b>			
<b>Ställda panter för skulder till kreditinstitut</b>			
Fastighetsinteckningar		5 353 500	5 353 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen K2

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de räknas inflyta.

### Avskrivningar på byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig rak avskrivningsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

### Avskrivning på inventarier

Avskrivning på inventarier sker enligt en 5-årig avskrivningsplan utan restvärde.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan eller fastställd budget. Som alternativ till fondering görs extra amorteringar vilket skapar nytt låneutrymme och blir kostnadseffektivare för föreningen.

### Förmögenhetsvärde

Föreningens gemensamma förmögenhetsvärde fördelas efter bostadsrättens fördelningstal.

## Noter

200101-201231

190101-191231

### Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

#### Styrelsen

Arvode förtroendevalda	0	0
Sociala kostnader	0	0
Övrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Summa</b>	0	0

#### Revisorer

Föreningsvald	0	0
---------------	---	---

#### Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar	17 958	17 958
Sociala kostnader	<u>2 042</u>	<u>2 042</u>
<b>Summa</b>	20 000	20 000
<b>Summa arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>

**Noter****200101-201231****190101-191231**

<b>Noter</b>		<b>200101-201231</b>	<b>190101-191231</b>
<b>Not1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	548 956	547 144
	Hyror	860 814	948 845
	Övriga intäkter	12 320	12 090
	<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 422 090</b>	<b>1 508 079</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Personal kostnader	(20 000)	(20 000)
	Fastighetsskötsel och städ	59 422	50 577
	Administration	4 049	3 953
	Förvaltningsarvoden	22 038	23 682
	Övriga utgifter	14 267	10 430
	<b>Taxebundna utgifter och uppvärmning</b>		
	El	35 313	43 504
	Uppvärmning	365 412	377 437
	Vatten	67 348	41 217
	Sophämtning	29 541	22 013
	Fastighetsförsäkring	41 543	40 554
	Kabel-TV	59 857	59 764
	<b>Summa drift</b>	<b>698 790</b>	<b>673 131</b>
	<b>Reparationer och underhåll</b>	<b>301 302</b>	<b>87 662</b>
<b>Not 3</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Bankkonton	4 391	3 382
	Utdelningar	10 500	9 250
	Övriga ränteintäkter	0	0
	<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 891</b>	<b>12 632</b>
<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader till kreditinstitut	66 107	58 318
	Räntekostnader övriga	53	0



<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>66 160</b>	<b>53 318</b>
---------------------------------------------------------	---------------	---------------

Nyckeltal: Räntekostnader i % av totala intäkter = 3,5 % (< 15 % = bra )

**Not 5 Byggnader, mark och inventarier**

	Anskaffnings- Värde	Årets avskrivning	Avskrivnings- procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	4 625 780	64 760	1,4 (70 år)	2 712 282	1 913 498
Mark	1 829 630	-	-	-	1 829 630
Inventarier	112 305	22 462	20 (5år)	112 305	0
				<b>Summa anläggningar</b>	<b>3 743 128</b>

Taxeringsvärde	20201231	20191231
Fastighet	57 329 000	57 329 000
Byggnad	21 627 000	21 627 000
Mark	35 702 000	35 702 000

**Noter**

200101-201231

190101-191231

**Not 6 Finansiella anläggningstillgångar**

Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0
-----------------------------------------	---	---

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Snöröjning	2 707	4 964
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 707</b>	<b>4 964</b>

**Not 8 Eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 200101	2 399 357	0	500 000	-2 829 489	546 147
Disposition enl. Stämmobeslut 200525			100 000	-2 829 489	446 147
Årets resultat					214 516
Utgående balans 201231	2 399 357	0	600 000	-2 383 342	214 516

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<u>Låneinstitut</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ränteändring</u>	<u>Amort/år</u>	<u>Belopp</u>
Stadshypotek	1,61 %	2022	8 304	762 484
Stadshypotek	1,45 %	Rörligt	10 800	926 800
Stadshypotek	1,4 %	Rörligt	Ingen	2 000 000
<u>Stadshypotek</u>	<u>1,45 %</u>	<u>Rörligt</u>	<u>Ingen</u>	<u>1 000 000</u>

Summa skulder till kreditinstitut 4 689 284

Skuld per m<sup>2</sup> bostadsyta (1494 m<sup>2</sup>) 3 164 kr.

Med nuvarande amorteringstakt blir amorteringen ca 19 000 kr per år förutom engångsamorteringar. Skulder som förfaller senare än 5 år är ca 3 927 000 kr.

Nyckeltal: Skuld/m<sup>2</sup> totalyta (2020 m<sup>2</sup>) = 2 340 kr ( < 5000 kr = bra )

**Noter****200101-201231****190101-191231****Not 10 Övriga skulder**

Depositioner	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa övriga skulder	0	0

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Förskottsbetalade avgifter och hyror	95 382	83 160
Skatt	15 197	20 306
Räntor och amorteringar fastighetslån	18 153	17 977
El	5 615	7 347
Fjärrvärme	88 046	94 485
Vatten	9 188	8 269
Sophämtning	3 911	4 706
Städ	2 694	2 694
Diverse underhållsfakturor	206 867	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>445 053</b>	<b>238 655</b>

Stockholm 2021-05-01

.....  
Lars Boman      Lilian Strömberg      Kerstin Wrisemo      Victor Karmebäck

.....  
Ulrika Karlsson      Niklas Kuylenstierna      Mattias Thurang

Vår revisionsberättelse har 2021-05-04 angivits beträffande denna årsredovisning

.....  
Av föreningen vald revisor      Revisorssuppleant  
Laszlo Breznovits      Riita Mettälä