


Brf Mysslingen

Årsredovisning 2023



BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Mysslingen
702002-1650
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mysslingen, 702002-1650, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämma</u>
Jonas Lorander	Ordförande	2025
Louise Lorander	Ledamot	2024
Erik Sjöberg	Ledamot	2025
Helena Kåreland	Ledamot	2025
Mikaela Norén	Ledamot	2024
Marcus Friari	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Eva Lindberg	Suppleant	2024
Eva Duvaldt	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor
Sara Haglund	Medlemsrevisor

Revisorssuppleanter

Engzells Revisionsbyrå AB	Revisorssuppleant
---------------------------	-------------------

Valberedning

Jakob Kåreland	Sammanställande	2024
Fredrik Djurberg		

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Mysslingen 1, Mysslingen 2 och Mysslingen 3 i Stockholm kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtten löper tom 2029-12-31. Byggnaderna har 298 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastigheterna är belägna på Sandfjärdsgatan 82-94, 98, 102-112, 120, 124 och 128-134 i Årsta.

Föreningen upplåter 298 lägenheter med bostadsrätt och 6 lokaler, 95 förråd, 40 garage samt 234 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
19	36	175	45	23

Total bostadsarea: 22 912 kvm

Total lokalarea: 272 kvm

Total garagearea: 621 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheternas energideklaration är utförd 2020-04-15.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telenor Sverige AB (tom 2023-11-30)

Bahnhof AB (from 2023-12-01)

Allente AB (from 2023-11-01)

Maries Puts & Städ Fastighet AB

E.ON Kundsupport Sverige AB

Stockholm Exergi AB

Securitas Sverige AB

AB City Hiss Stockholm

Söderbergs Mattleasing AB

KTC Control AB

Electrolux Professional AB och Söderkyl AB

Svensk Brandskyddsplanering AB

Avloppsteknik Svenska AB

Bredband, TV samt Ip-telefoni

Bredband

Kabel-TV

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Hissjour

Serviceavtal hissar

Serviceavtal mattor

Serviceavtal undercentral

Serviceavtal tvättstugor

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Serviceavtal Avloppssystem

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 991 251 kr och planerat underhåll för 848 317 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-02-19 av Sustend, och som upptaderas löpande. Enligt styrelsens antagna underhållsplan avsätts det 2 080 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 87 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft 10 möten, ett konstituerande och ett extra möte avseende budget.

Styrelsens ord

Styrelsens ord om 2023 års verksamhet

Styrelsen i Brf Mysslingen önskar att du som medlem läser igenom årsredovisningen inför stämman.

Under året har föreningen välkomnat nya medlemmar i ett 20-tal lägenheter. Vi hoppas att flera av de nya medlemmarna passar på att delta på sin första stämma för att ta del av information från styrelsen samt lära känna sina grannar.

Föreningens ekonomi är fortsatt god trots flera stora investeringar och projekt under året. Då vi ser att vi kommer behöva genomföra ett stambyte om 7-10 år har vi redan nu börjat planera för detta genom att börja höja årsavgifterna. Med höjningen kommer föreningen att kunna amortera på nuvarande lån och därmed möjliggöra för en bättre ekonomisk situation senare.

Arbete med uppdrag från motioner från stämman

Från förra årets stämma fick styrelsen i uppgift enligt motionerna till stämman att se över torkrummens funktion, se över entréerna och hissarnas utseende, hjärtstartare och cykelrummen.

Under året har flera stora projekt genomförts, därför har uppdraget att se över torkrummens funktion inte kunnat startat under 2023. Dock kommer styrelsen börja titta på detta under kvartal 1 2024..

Under hösten har styrelsen gjort en översyn om det allmänna skicket i våra entréer. Slutsatsen av den genomgången var att en uppräschning av höghusens entréer och nedre trapphus behöver göras. Arbetet är inplanerat att genomföras 2024 med hjälp av en arbetsgrupp.

Tre hjärtstartare har satts upp i föreningens tvättstugor, en i varje tvättstuga. Hjärtstartarna hyrs med abonnemang för underhåll av dessa. Hjärtstartarna är registrerade hos 112. En kurs i HLR och hur hjärtstartarna fungerar är planerad att genomföras under mars 2024.

Efter förra årstämma skapades en cykelgrupp bestående av en representant från styrelsen och några cykelintresserade medlemmar i föreningen. Tillsammans har arbetsgruppen gått igenom alla cykelrum och tittat på lösningar för att förbättra nuvarande situation i cykelrummen. Cykelrummet i 120 kommer att testa en lösning under 2024.

Förvaltning i vår förening

På stämman 2022 fattades beslut att ge styrelsen i uppdrag att installera laddstolpar när ekonomin så tillåter och intresset är tillräckligt stort. Styrelsen har under 2022-23 uppfattat ett markant ökat intresse för laddstolpar, bl.a. genom att flera medlemmar hört av sig. Dessutom fanns ett bidrag att söka hos Naturvårdsverket under 2023 för att täcka en del av kostnaden för installationen. Arbetet med att installera laddstolpar för elbilar startades efter midsommar och tog två veckor att genomföra. Vi passade även på att bredda dessa parkeringsplatser till dagens standard. Elnätsägaren var långsam med att hantera ansökan om att kopplas in på elnätet och få ström till laddstolparna, men i oktober kom de i gång och de som hyrt en plats kunde börja ladda. Vid årsslutet laddades det flera gånger i veckan på 20 av 42 stycken platser

I samband med att laddplatserna på parkeringarna installerades byttes belysningsarmaturerna på stora parkeringen bredvid Äppelparken till nya moderna LED-armaturer. I oktober 2023 rensades allt ogräs bort från parkeringsplatserna och ny sand lades ut för att jämna till platserna.

Låghusen har under en längre tid haft problem med fågelbon i skorstenarna vilket i vissa fall har blockerat ventilationen. Under året sattes nät och fågelskydd upp på samtliga skorstenar på låghusen för att undvika problemet i framtiden.

Under försommaren färdigställdes föreningens obligatoriska ventilationskontroll (OVK) med godkänt resultat efter att höghusens OVK äntligen blivit klar.



Sedan 1 januari 2023 är det obligatoriskt för alla hushåll att samla in sitt matavfall separat. Därför har föreningen installerat kärl för matavfall och restavfall på fyra platser i vårt område och sopnedkassen har stängts. Matavfallspåsar kan hämtas gratis i samtliga våra tvättstugor.

Under 2023 har föreningslokalen varit bokad ett fyrtiotal dagar. Det har varit barnkalas, matevent, födelsedagar och studentmottagningar. Det har funnits önskemål från medlemmar i föreningen på att renovera lokalen och även styrelsen kan se behovet av viss renovering, men på grund av flera kostsamma projekt under året så har lokalen fått stå tillbaka. Under februari 2024 kommer en mindre renovering av föreningslokalen ske (i den övre delen) där bland annat det trasiga trinettköket kommer demonteras och golvet byts ut.

I november genomfördes byte av leverantör av bredband, telefoni och TV till Bahnhof och Allente. De allra flesta lägenheterna fick i gång internet utan större problem. TVn krånglade för en del lägenheter men efter ett par dagar var det mesta löst. I mitten på december var alla felanmälda uppstartsproblem lösta hos båda leverantörerna och vi ser fram emot ett snabbt bredband och bra support. Bytet genomfördes då vår tidigare leverantörens avtal med oss löpte ut och vi valde att konkurrensutsätta tjänsten. Den nya leverantören erbjöd snabbare internet till samma pris som tidigare och bättre kundservice.

Under året har styrelsen haft kontakt med projektet Årstafältet för att bevaka föreningens intressen och hålla en god dialog med projektledningen. Vid mötena har de informerat om hur arbetet har fortskridit och på vilket sätt som föreningen påverkas.

En arbetsgrupp inom styrelsen har påbörjat en genomgång av alla avtal som föreningen har tecknat med lika entreprenörer. Målet med genomgången är att få en tydlig överblick av samtliga avtal samt dess innehåll, samt när i tiden det är dags att säga upp/omförhandla avtal.

Bredablick har avklarat 364 ärenden och felanmälningar inom föreningen. De har genomfört 23 tillsyner i samband med överlåtelse samt tre tillsyner i samband med badrumsrenoveringar.

Arbete för vår utemiljö

Många barn har haft mycket roligt i vår egna Äppelpark. Men under de senaste årtionden har inga större investeringar eller ansträngningar gjorts i Äppelparken. Det betyder att lekutrustningen varit eftersatt och idag inte lever upp till dagens standard. Under 2023 var det äntligen dags att ge parken ett rejält lyft. Ny klätterställning och en del annan lekutrustning köptes in medan gammal lekutrustning som fortfarande är godkänd enligt dagens standard fick vara kvar i parken. Lekparken fick en ny disposition för att skapa bättre sammanhållen lekyta för de yngre barnen och öppen yta som passar bra för bollek och friare lek. Även en hammock tillkom i parken för skönt gung. Renoveringen firades söndag 1 oktober tillsammans med glada och leksugna barn i föreningen. Styrelsen ordnade fiskdamm och ansiktsmålning. Kvar, innan parken ses som helt klar, är utökad stängsel runt och grindar på båda sidorna om parken.

Under hösten 2023 gjordes en inventering av samtliga 99 träd som då fanns på vår mark. Detta för att ta reda på vilken status träden har och om det är några som måste tas ned och/eller glesas ur. Bedömningen var att 87 av dessa 99 träd har god eller excellent status. En alm var helt död och togs därför bort. Under våren 2024 kommer styrelsen fortsätta att säkerställa så att inga träd utgör någon säkerhetsrisk.

I strävan att spara på såväl pengar som träd har styrelsen valt att inte köpa in julgranar utan istället hänga belysning i fyra av häckarna på Mysslingens område. På detta sätt blir det utomhusbelysning en längre del av året, inte bara inför jul.

Varmt välkommen till årets föreningstämma!
Styrelse för Brf Mysslingen
genom ordförande Jonas Lorander

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 28 överlåtelse av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 35 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 431 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 441 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 2 %.
Avseende årsavgifterna för 2024 har beslut tagits att höja avgifterna med 2 % from 2024-01-01 samt 5 % from 2024-03-01.

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och TV.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2019/2020
Rörelsens intäkter	20 771	20 069	19 114	23 184
Resultat efter finansiella poster	-1 591	1 850	845	1 391
Förändring av underhållsfond	1 232	-97	-774	-488
Resultat efter fondförändringar	-2 823	1 947	1 619	1 878
Sparande kr / kvm	84	192	168	203
Soliditet %	28	29	28	28
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	852	836	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	94	95	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	821	805	761	923
Lokalhyra kr / kvm	70	63	116	28
Driftskostnad, kr / kvm	601	518	483	560
Energikostnad kr / kvm	196	175	164	189
Ränta, kr / kvm	108	76	66	93
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	87	-	-	-
Lån, kr / kvm	3 529	3 529	3 529	3 529
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	3 666	3 666	3 666	3 666
Räntekänslighet (%)	4	4	5	4
Snittränta (%)	3,07	2,16	1,87	1,97

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar för el-laddstolpar f rom 2023.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen har förlängt verksamhetsåret, år 2019/2020 avser period 2019-09-01 - 2020-12-31, totalt 16 månader, vilket gör jämförelsesiffrorna missvisande.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	5 026 043	16 495 330	12 940 589	1 849 673
Disposition enligt föreningsstämma			1 849 673	-1 849 673
Avsättning till underhållsfond		2 080 000	-2 080 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-848 317	848 317	
Årets resultat				-1 591 180
Vid årets slut	5 026 043	17 727 013	13 558 579	-1 591 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	14 790 262
Årets resultat före fondförändring	-1 591 180
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 080 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	848 317
Summa över/underskott	11 967 399

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	11 967 399
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	19 781 667	19 243 884
Övriga rörelseintäkter	3	989 562	824 856
Summa rörelseintäkter		20 771 229	20 068 740
		20 771 229	20 068 740
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-991 251	-641 608
Planerat underhåll	5	-848 317	-97 113
Driftskostnader	6	-14 315 505	-12 336 008
Övriga kostnader	7	-656 432	-634 042
Personalkostnader	8	-439 061	-121 316
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 738 107	-2 624 071
Summa rörelsekostnader		-19 988 673	-16 454 158
Rörelseresultat		782 556	3 614 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter		208 095	47 914
Räntekostnader		-2 581 830	-1 812 823
Summa finansiella poster		-2 373 735	-1 764 909
Resultat efter finansiella poster		-1 591 179	1 849 673
Resultat före skatt		-1 591 179	1 849 673
Årets resultat		-1 591 180	1 849 673

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	110 514 053	109 162 753
Inventarier, maskiner och installationer	11	246 242	32 266
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	42 001
		<u>110 760 295</u>	<u>109 237 020</u>
Summa anläggningstillgångar		110 760 295	109 237 020
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		36 404	10 823
Övriga fordringar		6 168 837	6 910 309
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 472 854	1 529 995
		<u>7 678 095</u>	<u>8 451 127</u>
Kassa och bank	13	4 187 140	6 160 749
Summa omsättningstillgångar		11 865 235	14 611 876
SUMMA TILLGÅNGAR		122 625 530	123 848 896



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 026 043	5 026 043
Underhållsfond		17 727 013	16 495 330
		<u>22 753 056</u>	<u>21 521 373</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 558 579	12 940 589
Årets resultat		-1 591 180	1 849 673
		<u>11 967 399</u>	<u>14 790 262</u>
Summa eget kapital		<u>34 720 455</u>	<u>36 311 635</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	60 000 000	60 000 000
		<u>60 000 000</u>	<u>60 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	24 000 000	24 000 000
Leverantörsskulder		926 211	810 582
Skatteskulder		71 499	62 827
Övriga skulder		66 891	11 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 840 474	2 652 716
		<u>27 905 075</u>	<u>27 537 261</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>122 625 530</u>	<u>123 848 896</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	782 556	3 614 582
Avskrivningar	2 738 107	2 624 071
	3 520 663	6 238 653
Erhållen utdelning		-
Erhållen ränta	208 095	47 914
Erlagd ränta	-2 581 830	-1 812 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 146 928	4 473 744
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-494 917	-118 071
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	367 814	194 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 019 825	4 550 240
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 261 382	-1 648 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 261 382	-1 648 825
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-3 241 557	2 901 415
Likvida medel vid årets början	12 620 878	9 719 463
Likvida medel vid årets slut	9 379 321	12 620 878

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.
Likvida medel inkluderar klientmedelkonto hos förvaltare.

Brf Mysslingen
702002-1650

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Brf Mysslingen
702002-1650

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme och grund (startår 2009)	120 år
Stomkompletteringar	50 år
Installationer	25 år
Inre ytskikt	25 år
Fasad och balkonger	50 år
Fönster	50 år
Tak	50 år
Restpost	50 år
Portar och passagesystem	20 år
Inventarier	5 år
Samlingsledning	30 år
Ombyggnad lokal	20 år
Stamventiler	30 år
Frånluftsfläkt	20 år
Armaturer/belysningstolpar	20 år
Underjordiska avfallsstationer	25 år
Laddstationer	15 år
Lekpark	15 år
Torktumlare	10 år
Tvättmaskin	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	18 817 238	18 448 523
Hyror lokaler	19 008	17 136
Hyror p-platser/garage	898 021	729 280
Hyror förråd	47 400	48 945
Summa	19 781 667	19 243 884

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bredband	715 200	715 200
Uppvärmning	3 480	3 660
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	600	-
Överlåtelseavgifter	39 968	39 666
Andrahandsuthyrningsavgifter	3 955	6 448
Övriga intäkter	226 359	59 882
Summa	989 562	824 856

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 19 971 kr i form av pantsättningsavgifter, 142 162 kr i form av elstöd, 44 162 kr i form av ersättning spolkostnad samt 16 115 kr i form av diverse vidarefaktureringar.

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	65 279	48 367
Armaturer, gemensamma utrymmen	50 156	31 903
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	227 865	44 435
Övrigt, gemensamma utrymmen	136 391	18 592
VA & sanitet, installationer	155 168	108 642
Värme, installationer	21 747	19 729
Ventilation, installationer	21 511	30 682
El, installationer	41 179	11 133
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 079
Hiss	113 865	218 408
Övriga installationer	36 729	-
Huskropp	32 756	6 963
Markytor	17 249	50 288
Vattenskador	66 859	49 387
Klottersanering	4 497	-
Summa	991 251	641 608

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	46 156	24 750
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	72 363
VA & sanitet, installationer	127 488	-
Ventilation, installationer	275 548	-
Markytor	399 125	-
Summa	848 317	97 113

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	531 432	510 572
Teknisk förvaltning (inkl. utemiljö och städ)	2 020 178	1 612 112
Besiktningskostnader	27 199	117 727
Bevakningskostnader	14 690	10 741
Snöröjning	1 047 847	401 812
Serviceavtal	388 144	347 281
Förbrukningsmaterial	81 152	53 208
El laddstolpar	119 085	-
El	732 200	930 781
Uppvärmning	2 922 947	2 504 601
Vatten och avlopp	893 073	730 988
Avfallshantering	460 380	419 510
Försäkringar	1 034 273	952 865
Systematiskt brandskyddsarbete	15 219	8 919
Tomträttsavgälder	3 312 600	3 020 600
Bredband	652 315	711 616
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 773	2 675
Ersättningar till hyresgäster	59 998	-
Summa	14 315 505	12 336 008

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	2 233	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 945	45 176
Kontorsmaterial och trycksaker	33 441	2 467
Tele och post	55 904	46 078
Förvaltningskostnader	468 328	466 226
Revision	35 250	33 125
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	-9
Jurist- och advokatkostnader	11 653	-
Bankkostnader	1 910	4 947
IT-tjänster	13 542	10 949
Övriga externa tjänster	22 426	22 434
Övriga externa kostnader	800	2 649
Summa	656 432	634 042

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden*	137 000	16 180
Föreningsvald revisor	4 200	4 200
Övriga arvoden	203 650	82 325
Summa	344 850	102 705
Sociala avgifter	94 211	18 611
Summa	439 061	121 316

Styrelsearvode avser utbetalt arvode 2022 samt arvode som kommer utbetalas för räkenskapsår 2023.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 647 440	2 612 847
Markanläggningar	66 573	6 922
Inventarier, maskiner och installationer	24 094	4 302
Summa	2 738 107	2 624 071

Not 10 Byggnader

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	135 300 968	133 971 019
-Markanläggningar	276 875	-
-Pågående nyanläggningar	42 001	-
	<u>135 619 844</u>	<u>133 971 019</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	137 500	1 329 949
-Markanläggningar	3 927 813	276 875
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-42 001	42 001
	<u>4 023 312</u>	<u>1 648 825</u>
	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	139 643 156	135 619 844
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-26 408 168	-23 795 321
-Markanläggningar	-6 922	-
	<u>-26 415 090</u>	<u>-23 795 321</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 647 440	-2 612 847
-Årets avskrivning på markanläggning	-66 573	-6 922
	<u>-2 714 013</u>	<u>-2 619 769</u>
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-29 129 103	-26 415 090
Redovisat värde	110 514 053	109 204 754
Varav		
Byggnader	106 382 860	108 892 800
Markanläggningar	4 131 193	269 953
Pågående nyanläggningar	-	42 001
Taxeringsvärden		
Bostäder	758 000 000	758 000 000
Lokaler	5 791 000	5 791 000
Totalt taxeringsvärde	763 791 000	763 791 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	182 380	182 380
	<u>182 380</u>	<u>182 380</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	238 070	-
	<u>238 070</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	420 450	182 380
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-150 114	-145 812
	<u>-150 114</u>	<u>-145 812</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-24 094	-4 302
	<u>-24 094</u>	<u>-4 302</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-174 208	-150 114
 Redovisat värde	246 242	32 266

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 472 855	1 529 995
Summa	1 472 855	1 529 995

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	5 079	5 000
Sparkonto SEB	194	191
Placeringskonto SBAB	4 181 867	6 155 558
Summa	4 187 140	6 160 749

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 000 000	24 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	60 000 000	60 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	84 000 000	84 000 000

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	84 000 000	84 000 000
Summa	84 000 000	84 000 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	4,54 %	2024-09-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB	4,47 %	2024-09-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB	4,74 %	2024-09-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,90 %	2025-05-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	3,13 %	2026-01-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,59 %	2026-04-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	1,98 %	2026-08-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,50 %	2026-11-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,91 %	2027-02-28	10 000 000	-	-	10 000 000
Summa			84 000 000	-	-	84 000 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	90 023	-
Upplupna räntekostnader	16 643	17 463
Förutbetalda intäkter	1 652 718	1 601 081
Upplupna revisionsarvoden	35 000	34 000
Upplupna driftskostnader	1 046 090	1 000 172
Summa	2 840 474	2 652 716

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Årsavgifterna för 2024 har höjts med 2 % from 2024-01-01 samt 5 % from 2024-03-01.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000
Summa ställda säkerheter	84 000 000	84 000 000

Underskrifter

Stockholm, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Lorander
Styrelseordförande

Louise Lorander

Erik Sjöberg

Helena Kåreland

Mikaela Norén

Marcus Friari

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Sara Haglund
Medlemsrevisor



Brf Mysslingen, årsredovisning 2023

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 11 2024 06:39PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

6617C93370187

APR 11 2024 06:39PM



Apr 11 2024 01:39PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2024 01:41PM	Jonas Lorander granskade dokumentet:
Apr 11 2024 01:44PM	 ERIK JONAS LORANDER signerade dokumentet
Apr 11 2024 01:46PM	Louise Lorander granskade dokumentet:
Apr 11 2024 01:46PM	 LOUISE LORANDER signerade dokumentet
Apr 11 2024 05:20PM	Erik sjöberg granskade dokumentet:
Apr 11 2024 05:21PM	 ERIK SJÖBERG signerade dokumentet
Apr 11 2024 02:30PM	Helena käreland granskade dokumentet:
Apr 11 2024 02:31PM	 HELENA KÄRELAND signerade dokumentet
Apr 11 2024 01:50PM	Mikaela Norén granskade dokumentet:
Apr 11 2024 01:51PM	 Mikaela Yvonne Norén signerade dokumentet
Apr 11 2024 05:25PM	Marcus Friari granskade dokumentet:
Apr 11 2024 05:25PM	 MARCUS FRIARI signerade dokumentet
Apr 11 2024 05:35PM	Sara Haglund granskade dokumentet:
Apr 11 2024 05:44PM	 SARA MARIA TERESE HAGLUND signerade dokumentet
Apr 11 2024 06:37PM	Per Engzell granskade dokumentet:
Apr 11 2024 06:39PM	Per Engzell signerade dokumentet elektroniskt
Apr 11 2024 06:39PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mysslingen, org.nr 702002-1650

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mysslingen för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar samt den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mysslingen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Sara Haglund
Förtroendevald revisor


Brf Mysslingen, revisionsberättelse 2023

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 11 2024 06:42PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
6617CC064FE9D
APR 11 2024 06:42PM

Registrerade händelser

Apr 11 2024 01:42PM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2024 02:50PM	Sara Haglund granskade dokumentet:
Apr 11 2024 02:57PM	 SARA MARIA TERESE HAGLUND signerade dokumentet
Apr 11 2024 06:40PM	Per Engzell granskade dokumentet:
Apr 11 2024 06:42PM	 Per Engzell signerade dokumentet
Apr 11 2024 06:42PM	Dokumentet har signerats

