

Brf Mysslingen

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight, also in silhouette.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Mysslingen
702002-1650
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mysslingen, 702002-1650, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Sten Hallin	Ordförande	2023
Louise Lorander	Ledamot	2024
Erik Sjöberg	Ledamot	2023
Helena Kåreland	Ledamot	2023
Mikaela Norén	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
Jonas Lorander	Suppleant	2023
Eva Lindberg	Suppleant	2023
Marcus Friari	Suppleant	2023
Ordinarie revisorer		
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	
Tobias Rosengren	Medlemsrevisor	
Revisorssuppleanter		
Engzells Revisionsbyrå AB	Revisorssuppleant	
Sara Haglund	Medlemsrevisorsuppleant	
Valberedning		
Jakob Kåreland	Sammanställande	
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, 46 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:	605 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

Parkservice Stockholm AB	Fastighetsskötsel/Utemiljö
Telenor Sverige AB	Bredband, TV samt Ip-telefoni
Maries Puts & Städ Fastighet AB	Städning
E.ON Kundsupport Sverige AB	Elavtal avseende volym
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Securitas Sverige AB	Jour
AB City Hiss Stockholm	Serviceavtal hissar
Söderbergs Mattleasing AB	Serviceavtal mattor
KTC Control AB	Serviceavtal undercentral
Electrolux Professional AB och Söderkyl AB	Serviceavtal tvättstugor
Svensk Brandskyddsplanering AB	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Avloppsteknik Svenska AB	Serviceavtal Avloppssystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 641 608 kr och planerat underhåll för 97 113 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. Ingen avsättning till underhållsfonden sker då fondens storlek bedöms vara tillräcklig för kommande underhållsbehov.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse för bostadsrättsföreningen Mysslingen gällande verksamhetsåret 2022.

Vi, som suttit i styrelsen, vore tacksamma om du/ni ägnade en stund åt att läsa igenom årsredovisningen inför årsmötet.

Antalet nya ägare och medlemmar i föreningen har under verksamhetsåret ändrats marginellt jämfört med föregående år, det vill säga ett 30-tal överlåtelse.

Prisnivån på lägenheterna har varit något skiftande, dels beroende på vår yttre miljö med stillastående markarbeten på Årstafältet, dels inflation och ränteläge och sist men inte minst det osäkra omvärldsläget med krig i Ukraina.

Föreningens ekonomi är fortfarande god, vilket betyder att vi kunnat fortsätta att underhålla och utveckla våra hus och grönområden utan oplanerade avgiftshöjningar.

I det tidigare fasadprojektet har under hösten utförts garantibesiktning med påföljande åtgärder.

Här följer några av de åtgärder och nyheter som skett under året:

- Kompletterande gunnebostängsel mot parkering vid Äppelparken.
- Ny belysning i Äppelparken.
- Tecknat nytt avtal om markskötsel och snöröjning (Bredablick).
- Två nya tvättmaskiner med automatdosering av icke allergiframkallande tvättmedel.
- Byte av lås i garagen.
- Reparation av avloppsliggare under hus, samt slutförande av uppmärkning av ventiler.
- Reparerat trappnosar till cykelrum.
- I samförstånd med Stockholm stad har viss återplantering av häckväxter skett.
- Beslutat om höjning av parkeringsavgifterna.
- Undersökt möjligheten att renovera uthyrningslokalen och bygga en övernattninglägenhet. På grund av den stora kostnaden som denna åtgärd skulle ha, har styrelsen beslutat att inte genomföra det i närtid.

Utöver ovanstående har mycket tid lagts på förarbete avseende åtgärder som är planerade inför 2023 enligt nedan.

- Laddstolpar för elbilsladdning.
- Ny lekutrustning och grind i Äppelparken, samt viss omdisponering av lekytan.
- Ny sophantering med matavfallsinsamling.
- Planering för utrymme för förpackningsinsamling.
- Uppdatering av portarnas skalskydd.
- Storstädning av tvättstugor och hissar.
- Ny OVK i höghusen.
- Rensning av barnvagnsutrymmen i maj och cykelrum till hösten.
- Byte av Bredbandsleverantör.

Avslutningsvis vill vi påminna om att enklaste sättet att komma i kontakt med styrelsen är att skicka mejl till styrelsen@mysslingen.se och du kan hämta information på www.mysslingen.se.

Varmt välkommen till årets föreningsstämma!
Styrelsen för brf Mysslingen
genom Sten Hallin ordförande



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 35 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 41 överlåtelser)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 5 st)

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 429 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 437 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 2022 då avgifterna höjdes med 4 %.

Avseende årsavgifterna för 2023 har beslut tagits att höja avgifterna med 2 % from 2023-01-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2019/2020*	2018/2019
Rörelsens intäkter	20 069	19 114	23 184	16 652
Resultat efter finansiella poster	1 850	845	1 391	458
Förändring av underhållsfond	-97	-774	-488	-628
Resultat efter fondförändringar	1 947	1 619	1 878	1 086
Sparande kr / kvm	197	175	193	136
Soliditet %	29	28	28	27
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	805	774	719	639
Driftskostnad, kr / kvm	532	495	575	375
Energikostnad kr / kvm	180	168	192	144
Ränta, kr / kvm	78	68	95	71
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	-	-	-	-
Lån, kr / kvm	3 623	3 619	3 619	3 619
Räntekänslighet (%)	5	5	4	6
Snittränta (%)	2,16	1,87	1,97	1,95

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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.

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 missvisade.

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	16 592 443	11 998 615	844 861
Disposition enligt föreningsstämma			844 861	-844 861
Ianspråktagande av underhållsfond		-97 113	97 113	
Årets resultat				1 849 673
Vid årets slut	5 026 043	16 495 330	12 940 589	1 849 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 843 476
Årets resultat före fondförändring	1 849 673
Årets ianspråktagande av underhållsfond	97 113
Summa över/underskott	14 790 262

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	14 790 262
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	19 243 884	18 195 108
Övriga rörelseintäkter	3	824 856	919 111
Summa rörelseintäkter		20 068 740	19 114 219
		20 068 740	19 114 219
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-641 608	-1 266 388
Planerat underhåll	5	-97 113	-773 733
Driftskostnader	6	-12 336 008	-11 500 454
Övriga kostnader	7	-634 042	-582 389
Personalkostnader	8	-121 316	-203 914
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 624 071	-2 440 485
Summa rörelsekostnader		-16 454 158	-16 767 363
Rörelseresultat		3 614 582	2 346 856
Finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	42 912
Ränteintäkter		47 914	27 700
Räntekostnader		-1 812 823	-1 572 607
Summa finansiella poster		-1 764 909	-1 501 995
Resultat efter finansiella poster		1 849 673	844 861
Resultat före skatt		1 849 673	844 861
Årets resultat		1 849 673	844 861

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggning	10,17	109 162 753	110 175 698
Inventarier, maskiner och installationer	11	32 266	36 568
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	42 001	-
		<u>109 237 020</u>	<u>110 212 266</u>
Summa anläggningstillgångar		109 237 020	110 212 266
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 823	27 137
Övriga fordringar		6 910 309	449 730
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 529 995	1 396 060
		<u>8 451 127</u>	<u>1 872 927</u>
Kassa och bank	13	6 160 749	9 719 463
Summa omsättningstillgångar		14 611 876	11 592 390
SUMMA TILLGÅNGAR		123 848 896	121 804 656

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 026 043	5 026 043
Underhållsfond		16 495 330	16 592 443
		<u>21 521 373</u>	<u>21 618 486</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 940 589	11 998 614
Årets resultat		1 849 673	844 861
		<u>14 790 262</u>	<u>12 843 475</u>
Summa eget kapital		<u>36 311 635</u>	<u>34 461 961</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	60 000 000	50 000 000
		<u>60 000 000</u>	<u>50 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	24 000 000	34 000 000
Leverantörsskulder		810 582	870 637
Skatteskulder		62 827	41 387
Övriga skulder		11 136	62 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 652 716	2 367 957
		<u>27 537 261</u>	<u>37 342 695</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>123 848 896</u>	<u>121 804 656</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 614 582	2 346 856
Avskrivningar	2 624 071	2 440 485
	6 238 653	4 787 341
Erhållen utdelning	-	42 912
Utbetalda andelar	-	447 000
Erhållen ränta	47 914	27 700
Erlagd ränta	-1 812 823	-1 572 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 473 744	3 732 346
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-118 071	-278 820
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	194 567	595 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 550 240	4 048 755
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 648 825	-7 412 165
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 648 825	-7 412 165
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	2 901 415	-3 363 410
Likvida medel vid årets början	9 719 463	13 082 873
Likvida medel vid årets slut	12 620 878	9 719 463

(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.

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



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 (startår 2023)	30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	18 448 523	17 440 065
Hyror lokaler	17 136	31 012
Hyror p-platser/garage	729 280	673 181
Hyror förråd	48 945	50 850
Summa	19 243 884	18 195 108

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband	715 200	715 200
Uppvärmning	3 660	2 820
Överlåtelseavgifter	39 666	49 882
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 448	8 734
Övriga intäkter	59 882	72 682
Försäkringsersättningar	-	69 793
Summa	824 856	919 111

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	48 367	96 016
Armaturer, gemensamma utrymmen	31 903	11 100
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	44 435	120 561
Övrigt, gemensamma utrymmen	18 592	93 834
VA & sanitet, installationer	108 642	200 208
Värme, installationer	19 729	69 980
Ventilation, installationer	30 682	44 038
El, installationer	11 133	42 557
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 079	-
Hiss	218 408	128 398
Huskropp	6 963	16 288
Markytor	50 288	6 441
P-platser/garage	-	76 745
Vattenskador	49 388	351 407
Klottersanering	-	8 816
Summa	641 608	1 266 388

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	24 750	140 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 363	222 500
VA & sanitet, installationer	-	129 358
Markytor	-	281 875
Summa	97 113	773 733

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	510 572	476 062
Teknisk förvaltning (inkl. utemiljö och städ)	1 612 112	2 046 409
Besiktningkostnader	117 727	21 955
Bevakningskostnader	10 741	10 122
Snöröjning	401 812	138 816
Serviceavtal	347 281	287 764
Förbrukningsmaterial	53 208	26 585
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	5 115
El	930 781	592 607
Uppvärmning	2 504 601	2 639 668
Vatten och avlopp	730 988	672 608
Avfallshantering	419 510	392 239
Försäkringar	952 865	729 990
Systematiskt brandskyddsarbete	8 919	18 613
Tomträttsavgälder	3 020 600	2 727 600
Bredband	711 616	711 616
Abonnemang porttelefon/hisstefon	2 675	2 686
Summa	12 336 008	11 500 454

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	45 176	1 338
Kontorsmaterial och trycksaker	2 467	19 103
Tele och post	46 078	41 030
Förvaltningskostnader	466 226	421 552
Revision	33 125	34 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-9	9
Jurist- och advokatkostnader	-	11 736
Bankkostnader	4 947	6 559
IT-tjänster	10 949	9 080
Övriga externa tjänster	22 434	12 349
Övriga externa kostnader	2 650	24 883
Summa	634 042	582 389

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	16 180	68 500
Föreningsvald revisor	4 200	4 200
Övriga arvoden	82 325	102 175
Utbildning		500
Summa	102 705	175 375
Sociala avgifter	18 611	28 539
Summa	121 316	203 914

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	2 612 847	2 436 183
Markanläggningar	6 922	-
Inventarier, maskiner och installationer	4 302	4 302
Summa	2 624 071	2 440 485

Not 10 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	133 971 019	125 172 866
-Pågående nyanläggningar	-	1 385 988
	<u>133 971 019</u>	<u>126 558 854</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 329 949	8 798 153
-Markanläggningar	276 875	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	42 001	-1 385 988
	<u>1 648 825</u>	<u>7 412 165</u>
	<u>135 619 844</u>	<u>133 971 019</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-23 795 321	-21 359 138
	<u>-23 795 321</u>	<u>-21 359 138</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 612 847	-2 436 183
-Årets avskrivning på markanläggning	-6 922	-
	<u>-2 619 769</u>	<u>-2 436 183</u>
	<u>-26 415 090</u>	<u>-23 795 321</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>		
Redovisat värde	109 204 754	110 175 698
<i>Varav</i>		
Byggnader	108 892 800	110 175 698
Markanläggningar	269 953	-
Pågående nyanläggningar	42 001	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	758 000 000	532 000 000
Lokaler	5 791 000	4 128 000
Totalt taxeringsvärde	763 791 000	536 128 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	182 380	182 380
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-145 812	-141 510
	<u>-145 812</u>	<u>-141 510</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 302	-4 302
	<u>-4 302</u>	<u>-4 302</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-150 114	-145 812
 Redovisat värde	32 266	36 568

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 529 995	1 396 060
Summa	1 529 995	1 396 060

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	5 000	5 000
Transaktionskonto Handelsbanken*	-	3 599 524
Sparkonto SEB	191	191
Placeringskonto SBAB	6 155 558	6 114 748
Summa	6 160 749	9 719 463

* Transaktionskonto Handelsbanken avser klientmedelkonto hos förvaltare. From 2022 har beslut tagits att redovisa klientmedelkontot som en övrig fordran.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 000 000	34 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	60 000 000	40 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 000 000
Summa	84 000 000	84 000 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
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	3,06 %	2023-09-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB	3,06 %	2023-09-28	7 000 000	-	-	7 000 000
SEB	3,06 %	2023-09-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,90 %	2025-05-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,91 %	2027-02-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,59 %	2026-04-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	3,13 %	2026-01-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	2,50 %	2026-11-28	10 000 000	-	-	10 000 000
SEB	1,98 %	2026-08-28	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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	17 463	8 106
Förutbetalda intäkter	1 601 081	1 631 235
Upplupna revisionsarvoden	34 000	34 000
Upplupna driftskostnader	1 000 172	694 616
Summa	2 652 716	2 367 957

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
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.

Sten Hallin
Styrelseordförande

Louise Lorander

Erik Sjöberg

Helena Kåreland

Mikaela Norén

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

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tobias Rosengren
Medlemsrevisor



Brf Mysslingen, årsredovisning 2022








Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 07:26PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6426A134EFD35
APR 04 2023 07:26PM



Mar 31 2023 11:08AM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 31 2023 05:38PM	Sten Hallin granskade dokumentet:
Mar 31 2023 05:39PM	 Sten Edvard Hallin signerade dokumentet
Mar 31 2023 08:51PM	Louise Lorander granskade dokumentet:
Apr 01 2023 09:11AM	 LOUISE LORANDER signerade dokumentet
Apr 03 2023 09:10AM	Erik sjöberg granskade dokumentet:
Apr 03 2023 09:10AM	 ERIK SJÖBERG signerade dokumentet
Apr 01 2023 07:29AM	Helena kåreland granskade dokumentet:
Apr 01 2023 07:30AM	 HELENA KÅRELAND signerade dokumentet
Apr 01 2023 09:21AM	Mikaela Norén granskade dokumentet:
Apr 01 2023 09:22AM	 Mikaela Yvonne Norén signerade dokumentet
Apr 04 2023 12:20PM	Tobias Rosengren granskade dokumentet:
Apr 04 2023 12:20PM	 TOBIAS ROSENGREN signerade dokumentet
Apr 04 2023 07:23PM	Per Engzell granskade dokumentet:
Apr 04 2023 07:26PM	 Per Engzell signerade dokumentet
Apr 04 2023 07:26PM	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 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade 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 auktoriserade 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.

Stockholm Datum enligt digital signatur

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Tobias Rosengren
Revisor



Brf Mysslingen, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 04 2023 07:27PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6426A35A71DE0
APR 04 2023 07:27PM

Registrerade händelser

Mar 31 2023 11:12AM	Evelina Abrahamsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 31 2023 12:55PM	Tobias Rosengren granskade dokumentet:
Mar 31 2023 12:55PM	 TOBIAS ROSENGREN signerade dokumentet
Apr 04 2023 07:27PM	Per Engzell granskade dokumentet:
Apr 04 2023 07:27PM	 Per Engzell signerade dokumentet
Apr 04 2023 07:27PM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

