

Årsredovisning

Brf Mullvaden Andra 45

769612-7047

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 7
- Resultaträkning	8
- Balansräkning	9 - 10
- Tilläggsupplysningar	11 - 18
- Underskrifter	18

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mullvaden Andra 45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2007-03-30 enligt köpekontrakt fastigheten Mullvaden Andra 45 i Stockholms stad.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju plan samt två källare med totalt 83 bostadslägenheter, 12 lokaler inkl. förråd samt garageplatser.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
27 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Den totala boarean är 5 613 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 143 400 000 kr varav markvärdet motsvarar 77 200 000 kr och byggnadsvärdet 66 200 000 kr. Föreningens fastighet kommer att äsätts ett nytt taxeringsvärde 2016.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har utförts av FF 16 konsult och lokalvården av ABSS AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 109 (106) medlemmar fördelade på 77 (76) lägenheter.

Av föreningens 83 lägenheter var 77 (76) stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 6 (7) stycken lägenheter var upplåtna med hyresrätt. Siffror inom parentes avser föregående år. Föreningen har under året upplåtit en hyresrätt med bostadsrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

DW

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-06-04 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Åsa Egnell	Ordförande
Christian Bylock	Kassör
Nedda Yaldan	Ledamot
Patrik Johansson	Ledamot
Jesenka Olausson	Ledamot
Gunnar Enholm	Ledamot
Johanna Fridell Tosi	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter tre i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie

Daniel Hjälms Certre Revision AB

Internrevisor

David Borg

Valberedning

Andreas Skagereng

Magnus Byström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-01-14.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna aktier i UBC AB till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna.

UBC AB, numera namnändrat till Fastum UBC AB har, efter en nyemission, 14 309 aktier och Brf Mullvaden Andra 45 tilldelades den 29 januari 2013 25 stycken aktier. Föreningen har under våren 2015 avyttrat samtliga aktier till en likvid om 67 500 kronor.

Dik

Tabell 1

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	6 541	6 481	6 278	6 152	6 267
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 319	-850	-785	-1239	-322
Soliditet %	63	63	62	62	59
Eget kapital, tkr	131 945	134 496	132 299	133 084	127 322
Taxeringsvärde, tkr	143 400	143 400	143 400	132 200	132 200
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	632	622	581	560	562
Genomsnittlig hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta bostäder	1 179	1 165	1 119	1 116	1 048
Lån kr per kvm bostadsrättsyta kr vid årets utgång	14 738	15 298	16 260	16 637	18 285
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	53,07	53,96	56,08	60,83	64,51
Genomsnittlig skuldränta %	2,46	2,68	3,28	3,77	3,06
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	53	53	53	53	53
Ianspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	35	0	53	0	24
Antal överlåtelse	10	24	9	14	6
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	68 819	62 773	51 992	44 565	47 575

Tabell 2

<u>Förbrukning</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	16	17	20	24	27
Vattenkostnad kr/kvm UBA	21	20	22	20	17
Värmekostnad kr/kvm UBA	129	129	147	144	120
Sophantering kr/kvm UBA	21	20	21	19	18

Föreningens kommande ekonomiska situation

Enligt lägenhetsförteckningen har föreningen vid årsskiftet ej upplåtna lägenheter till ett värde i enlighet med den ekonomiska planen om 11 687 838 kr. Den räntefria skulden till Wallenstam Bostadsfinansiering AB uppgick vid årsskiftet till 5 982 329 kr. Vid upplåtelse av bostadsrätter som överstiger 5 982 329 kr kommer mellanskillnaden och övervärden i förhållande till marknadsvärdet att tillfalla föreningen.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

Föreningens hus är enligt taxeringsuppgift byggt 1964.

Föreningen har löpande renoverat vatten och avloppsstammar. Beslut har tagits, med hänsyn till stammarnas goda skick, att inte genomföra ett traditionellt stambyte. Arbetet slutfördes under 2011.

Under 2011 har golvet i garaget renoverats, belysning i garaget och övriga allmänna utrymmen har förbättrats liksom föreningens innergård.

Nödbelysningen i fastighetens källare har bytts ut till nya LED-lampor och billigare batterier under räkenskapsåret 2013.

OK

Under det gånga räkenskapsåret har en avloppsrenovering utförts, en frånluftsfläkt har installerats i tvättstugan och i en av föreningens hissar har korgdörren, styrningen och motorn bytts ut.

Under 2015 renoverades föreningens balkonger. I samband med renoveringen gjordes en frivillig inglasning mot Rosenlundsgatan (gata). Inglasningen bekostades av respektive bostadsrättsinnehavare, medan renovering och projekteringskostnader tas av föreningen. Renoveringen har belastat föreningens ekonomi med ca 5,2 MSEK. Vissa efterarbeten i samband med renoveringen utförs under 2016.

Den genomförda balkongrenoveringen belastade föreningens resultat för räkenskapsåret med 5 231 227 kr och därutöver finns bokförda avskrivningar om totalt 1 596 106 kr som inte motsvarats av ett likviditetsutflöde från föreningens kassa. Föreningens redovisade underskott för räkenskapsåret 2015 är 5 318 746 kr. Om man bortser från balkongrenoveringen och de icke likviditetspåverkande avskrivningarna så skulle föreningen i stället ha redovisat en vinst om 1 508 587 kr.

Föreningens kassa uppgick vid räkenskapsårets utgång trots den stora kostnaden för balkongerna till 3 794 933 kr. För en framtida kassalikviditetsprognos, se tabell 4.

Styrelsen undersöker potentiella värmeinvesteringar, främst värmeåtervinning av frånluften, för att minska Värmekostnaderna. Styrelsen har även påbörjat en undersökning om möjligheten att sälja föreningens råvind.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Tabell 3
Utfört underhåll & förbättringsarbeten 2011-2015

<u>År</u>	<u>kostnad,</u> <u>tkr</u>
2011	3 049
2012	507
2013	186
2014	259
2015	5 256

Tabell 4

Prognos kassalikviditet, tkr	2016	2017	2018	2018
IB Likvida medel	3 795	5 563	3 371	4 003
Årsavgifter & hyresintäkter	7 088	7 088	7 088	7 088
Summa inbetalningar	7 088	7 088	7 088	7 088
Löpande reparationer	-620	-632	-645	-658
Planerat underhåll	-250	-4 139	-1 243	-1 375
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	-385	-393	-401	-409
Driftkostnader	-2 098	-2 140	-2 183	-2 226
Övriga rörelsekostnader	-250	-255	-260	-265
Styrelsearvoden och personalkostnader	-191	-195	-199	-203
Ränteintäkter & utdelningar	300	300	300	300
Räntekostnader	-1 826	-1 826	-1 826	-1 826
Amorteringar	0	0	0	0
Summa utbetalningar	-5 320	-9 280	-6 456	-6 662
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	5 563	3 371	4 003	4 429
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	2,07	2,07	2,07	2,07

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2016 och bygger i övrig på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntekostnaderna är oförändrade

DA

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 634 984
Årets resultat	-5 318 746
<i>Summa</i>	<i>-10 953 730</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	396 600
Balanseras i ny räkning	-11 350 330
<i>Summa</i>	<i>-10 953 730</i>

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

04

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	6 541 238	6 481 391
Övriga rörelseintäkter	2	15 700	15 700
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 556 938	6 497 091
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-8 690 575	-3 747 214
Personalkostnader	8	-185 033	-191 518
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 596 106	-1 604 711
Summa rörelsekostnader		-10 471 714	-5 543 443
Rörelseresultat		-3 914 776	953 648
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		67 500	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		402 930	293 244
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 459	20 323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 887 859	-2 117 451
Summa finansiella poster		-1 403 970	-1 803 884
Resultat efter finansiella poster		-5 318 746	-850 236
Resultat före skatt		-5 318 746	-850 236
Årets resultat		-5 318 746	-850 236

04

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	206 300 293	207 882 032
Inventarier, verktyg och installationer	12	26 162	40 529
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	–	668 103
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>206 326 455</i>	<i>208 590 664</i>
Summa anläggningstillgångar		206 326 455	208 590 664
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	14	43 488	42 838
Övriga fordringar	15	35 029	39 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	117 893	123 957
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>196 410</i>	<i>206 356</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	3 360 076
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>–</i>	<i>3 360 076</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 794 933	1 459 549
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>3 794 933</i>	<i>1 459 549</i>
Summa omsättningstillgångar		3 991 343	5 025 981
SUMMA TILLGÅNGAR		210 317 798	213 616 645

DM

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		137 941 400	135 173 952
Fond för yttre underhåll		4 957 245	4 819 819
Summa bundet eget kapital		142 898 645	139 993 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 634 984	-4 647 322
Årets resultat		-5 318 746	-850 237
Summa fritt eget kapital		-10 953 730	-5 497 559
Summa eget kapital		131 944 915	134 496 212
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	76 107 949	77 375 397
Summa långfristiga skulder		76 107 949	77 375 397
Kortfristiga skulder			
Förskott från medlemmar	20	656 968	176 347
Leverantörsskulder		277 561	292 855
Skatteskulder		34 245	100 538
Övriga skulder		112 919	81 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 183 240	1 093 627
Summa kortfristiga skulder		2 264 933	1 745 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 317 797	213 616 644
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		74 876 000	74 876 000
Summa ställda säkerheter		74 876 000	74 876 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

OK

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	3 263 676	3 144 125
	Hysesintäkter, hyresbostäder	570 067	646 659
	Hysesintäkter, lokaler	1 887 463	2 001 004
	Hysesintäkter, garage	614 244	613 361
	Debiterad fastighetsskatt lokaler	189 524	61 889
	Gym/bastuavgifter t övriga fakturerade kostnader	16 250	14 350
	Öresavrundning	13	3
		6 541 237	6 481 391

Lokalhyresintäkterna är redovisade till ett lägre belopp än föregående år på grund av att ett lokalhyresavtal är uppsagt för villkorsändring och ingen intäkt är bokförd för denna lokal under år 2015. När överenskommelse nåtts kommer intäkten att redovisas, se även not 20.

Anledningen till att hyresintäkterna avseende lägenheterna upplåtna med hyresrätt är lägre än föregående år är att en hyresrätt under året upplåtits med bostadsrätt.

Not 2	Övriga intäkter	2015	2014
	Servitutsersättning från BRf Rosenlunden	15 000	15 000
	Övriga fakturerade kostnader	700	700
		15 700	15 700

DK

Not 3	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetskötsel	226 005	205 665
	Snöröjning & sandning	18 207	22 035
	Lokalvård	77 580	75 614
	Hiss, besiktning	10 527	3 482
	Hiss, serviceavtal	10 434	11 349
	Hiss, larmavtal	3 853	3 699
	El	120 548	123 052
	Uppvärmning	954 800	959 746
	Vatten	153 767	147 403
	Renhållning	158 016	147 448
	Fastighetsförsäkring	99 409	95 801
	Lokalvård utöver avtal	–	12 844
	Kabel-TV	20 300	20 328
	Bredband	184 228	184 228
	Jouravtal	2 569	2 471
	Hyra entrémattor	12 290	12 089
	Hyressättningsavgift	973	973
	Självrisker	–	44 400
		2 053 506	2 072 627

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	51 688	4 389
	Förbrukningsmaterial	1 929	4 377
	Telefon och porto	6 341	7 927
	Datakommunikation och hemsida/webhotell	3 321	504
	Revisionsarvode	38 934	25 216
	Arvode ekonomisk förvaltning	99 116	97 024
	Ekonomisk förvaltning, utöver avtal	6 847	7 449
	Övriga förvaltningskostnader	38 121	8 172
	Bankkostnader	2 653	2 663
	Övriga externa tjänster	33 658	20 380
	Föreningsavgifter	4 666	4 666
	Föreningsstämma/medlemsmöten	4 289	7 184
	Advokatkostnader	12 980	38 489
	Kreditupplysningar & KFM-avgifter	780	900
	Städdag	–	1 714
		305 323	231 054

Not 5	Planerat underhåll	2015	2014
	Avloppsrening	0	105 615
	Installation av frånluftsfläkt i tvättstuga	0	67 473
	Hiss, Krukmakarg. 26, byte korgdörr, styrning och motor	0	34 318
	OVK-besiktning	0	51 768
	OVK- och luftinjusteringsarbeten, kompletteringar	24 417	0
	Balkongrening	5 231 227	0
		5 255 644	259 174

Not 6	Löpande reparationer & underhåll	2015	2014
	Löpande reparationer	254 610	325 162
	"Badrumsbidrag"	50 000	175 000
	Hissar, reparationer	48 192	87 786
	Portar, reparationer	16 550	–
	Reparationer hyresrätter, bostäder & lokaler	68 394	173 476
	Tvättstuga	6 486	3 154
	Ventilation	71 674	52 911
	VA	18 589	11 859
	Cykelrum	41 880	–
	Gym/Bastu	14 295	–
	Värme	1 734	–
	Fasader	126 528	–
		718 932	829 348

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2015	2014
	Fastighetsskatt	254 000	254 000
	Kommunal fastighetsavgift	103 169	101 011
		357 169	355 011

Not 8	Personalkostnader, arvoden & sociala avgifter	2015	2014
	Styrelsearvode	133 248	133 496
	Valberedningsarvode	5 562	5 562
	Arvode internrevisor	5 562	5 574
	Sociala avgifter	40 661	46 886
		185 033	191 518

OK

Not 9	Byggnader & mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	105 819 932	105 819 932
	Utgående anskaffningsvärden	105 819 932	105 819 932
	Ingående avskrivningar	-2 964 421	-1 846 426
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 117 995	-1 117 995
	Utgående avskrivningar	-4 082 416	-2 964 421
	Mark	98 860 788	98 860 788
	Redovisat värde	200 598 304	201 716 299
	Taxeringsvärden	143 400 000	143 400 000

Avskrivning av byggnaden har tidigare skett enligt en progressiv avskrivningsplan. Från och med räkenskapsåret 2014 har redovisningen ändrats så att avskrivningen från och med det året görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och föreningens byggnad kommer att vara fullt avskriven om 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Utgående anskaffningsvärden	8 460 032	8 460 032
	Ingående avskrivningar	-2 437 133	-1 997 194
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-439 939	-439 939
	Utgående avskrivningar	-2 877 072	-2 437 133
	Redovisat värde	5 582 960	6 022 899

Fastighetsförbättringarna skrivs av med 4-20 % per år.

Not 11	Markanläggning	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Utgående anskaffningsvärden	238 054	238 054
	Ingående avskrivningar	-95 220	-71 415
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-23 805	-23 805
	Utgående avskrivningar	-119 025	-95 220
	Redovisat värde	119 029	142 834

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

Not 12	Inventarier & maskiner	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	493 447	493 447
	Utgående anskaffningsvärden	493 447	493 447
	Ingående avskrivningar	-452 918	-429 946
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-14 367	-22 972
	Utgående avskrivningar	-467 285	-452 918
	Redovisat värde	26 162	40 529

Inventarier och maskiner skrivs av 3,33-20 % årligen.

Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	668 103	594 532
	Inköp	–	73 571
	Omklassificeringar m.m.	-668 103	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	668 103

Avser nedlagda kostnader avseende balkongprojektet. Det ingående beloppet har under 2015 bokförts som planerat underhåll tillsammans med under året nedlagda kostnader för balkongreoveringen.

Not 14	Kundfordringar hyres- och avgiftsfordringar	2015-12-31	2014-12-31
	Hyres- och avgiftsfordringar	42 838	42 838
	Obetald kundfaktura	650	–
		43 488	42 838

Posten hyres- och avgiftsfordringar avser huvudsakligen en bostadshyresgäst som på grund av utebliven betalning har avhysts i januari 2014, skulden ligger för bevakning hos Kronofogden. Därutöver resterade en bostadsrättshavare med månadsavgiften för december 2015 vid årsskiftet, denna skuld är reglerad.

Not 15	Övriga fordringar och tillgodoavande på skattekonto	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	35 029	39 561
		35 029	39 561

04

Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Com Hem	5 079	5 075
	Bredbandsbolaget	46 057	46 057
	Securitas	6 816	6 422
	Office Solutions	1 088	680
	ABJ Boförvaltning	28 114	27 245
	Brandkontoret, försäkringspremie	25 131	24 017
	Copy Office	320	-
	Webforum Europe	2 788	2 788
	Fastighetsägarna Stockholm	2 500	2 500
	Upplupen ränteintäkt	-	9 173
		117 893	123 957

Not 17	Övriga kortfristiga placeringar	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea fasträntekonto, löpande tremånaderplacering	-	3 360 076
		-	3 360 076

Fastränteplaceringen är avslutad under år 2015.

Not 18	Förändringar i eget kapital					
	Insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt	
	Belopp vid årets ingång	135 173 952	4 819 819	-4 647 321	-850 237	134 496 213
	<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
	Balanseras i ny räkning		-987 663	850 237	-137 426	
	Förändring av yttre fond		137 426		137 426	
	Inbetald insats	2 767 448			2 767 448	
	Årets resultat			-5 318 746	-5 318 746	
	Belopp vid årets utgång	137 941 400	4 957 245	-5 634 984	-5 318 746	131 944 915

0%

Not 19	Fastighetslån	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea Hypotek, 2,16% omsätts 2016-03-16	24 625 620	24 625 620
	Nordea Hypotek, Stibor 3 månader + 1,1% omsätts 2017-05-15	22 000 000	22 000 000
	Nordea Hypotek, 1,39% omsätts 2020-04-15	22 000 000	22 000 000
	Nordea Hypotek, 1,701% omsätts 2018-08-06	1 500 000	0
	Wallenstam Bostadsfinansiering AB, räntefritt lån	5 982 329	8 749 777
		76 107 949	77 375 397

Lånet om 24 625 620 kronor har i samband med omsättningstillfället 2016-03-16 lagts samman med lånet om 1 500 000 kr och löper från omsättningen med en ränta om Stibor 3 månader + 0,8 % och nytt omsättningsdatum är 2017-03-22.

I syfte att räntesäkra föreningens lån har styrelsen tecknat räntederivat vilket kombinerar lång fast ränta och billig kort finansiering. Genom att göra detta sprids lånets löptid och därmed risken. Över tiden kan finansieringen bli billigare än en traditionell låneportfölj med fasta räntesatser.

Motpart	A	B	Villkorsändringsdag	Belopp
Nordea Bank	F 4,65%	R -0,353%	2017-05-15	17 000 000

F= fast ränta

R= STIBOR 3 månader

A= Brf Mullvaden Andra 45 betalar till Nordea Bank Finland Plc

B=Nordea Bank Finland Plc. betalar till Brf Mullvaden Andra 45

Not 20	Förskott	2015-12-31	2014-12-31
	Ej placerade förskott från medlemmar och hyresgäster	656 968	176 347
		656 968	176 347

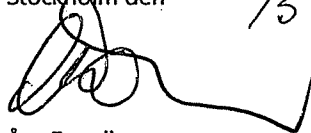
Av det ovan angivna inbetalda förskottet avser 647 712 kronor betalningar gjorda av en lokalhyresgäst där hyresavtalet är under omförhandling och när nytt avtal tecknas kommer förskottet att regleras mot den nya överenskomna hyran, se även not 1.

0kr

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förskottsbetalda intäkter	533 069	392 856
	Interimsskulder	229 709	246 901
	Upplupna räntekostnader	195 898	232 788
	Beräknat revisionsarvode	34 500	30 000
	Upplupna arvoden	144 624	144 300
	Beräknade sociala avgifter	45 440	46 782
		1 183 240	1 093 627

UNDERSKRIFTER

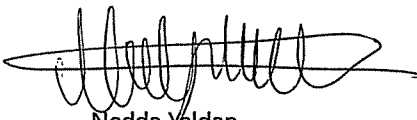
Stockholm den 23/5 2016



Åsa Egnell



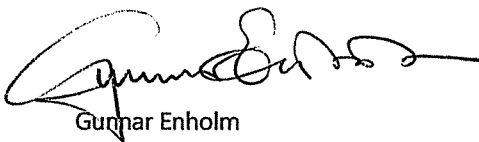
Christian Bylock



Nedda Valdan



Patrik Johansson



Gunnar Enholm



Jesenka Olausson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/6 2016

Certe Revision AB



Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor



CERTE REVISION

1 (2)

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mullvaden andra 45 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

dl

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mullvaden andra 45 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

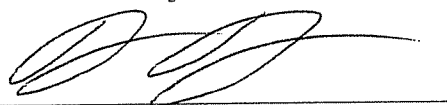
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 2 juni 2016



Daniel Hjälms
Auktoriserad revisor