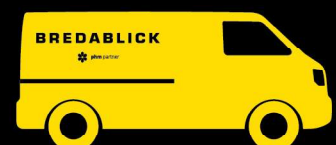


Bostadsrättsföreningen Mysslingen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Mysslingen

Org.nr: 702002-1650

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mysslingen, 702002-1650, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Jonas Lorander	2025
Ledamot	Erik Sjöberg	2025
Ledamot	Eva Lindberg	2026
Ledamot	Eva Duvaldt	2026
Ledamot	Marcus Friari	2026
Ledamot	Mikaela Norén	2025
Suppleant	Maria Palmgren	2025
Suppleant	Fredrik Rubensson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisorer

Extern revisor	Per Engzell Engzells Revisionsbyrå AB
Intern revisor	Sara Haglund Medlemsrevisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Mikaela Kakeeto och Andres Bustamante.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Mysslingen 1, Mysslingen 2 och Mysslingen 3 i Stockholm kommun som är upplåten 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, 86A, 90A, 98, 102-112, 106A, 110A, 120, 124, 128-134 och 134A.

Föreningen upplåter 298 lägenheter och 6 lokaler, 95 förråd, 38 garage, 3 mc-platser samt 234 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	36 257	kvm
Total bostadsarea:	22 912	kvm
Total lokalarea:	272	kvm
Total garagearea:	621	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-15.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Allente Sverige AB
Bredband	Bahnhof AB
Städning	Maries Puts & Städ Fastighet AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB
Elavtal avseende volym	E.ON Kundsupport Sverige AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Jour	Securitas Sverige AB
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	BSP Stockholm AB & Brandsäkra Norden AB
Serviceavtal hissar	AB City Hiss Stockholm
Serviceavtal tvättstugor	Electrolux Professional AB och Söderkyl AB
Serviceavtal undercentral	KTC Control AB
Serviceavtal avloppssystem	Avloppsteknik Svenska AB
Serviceavtal mattor	Söderbergs Mattleasing AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 667 939 kr (991 251 kr 2023) och planerat underhåll för 759 753 kr (848 317 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-09 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 345 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 99 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 5 146 000 kr, detta motsvarar 216 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-25. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord om 2024 års verksamhet

Styrelsen i Brf Mysslingen välkomnar dig som medlem att ta del av årsredovisningen inför stämman. Under året har vi haft glädjen att välkomna nya medlemmar i ett 30-tal lägenheter. Vi ser särskilt fram emot att möta våra nya grannar på stämman, där ni får chansen att både ta del av viktig information och lära känna er nya förening och grannar bättre.

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Under året har vi förhandlat om räntan på tre lån samt börjat amortera på dessa. Den planerade höjningen på 5% per år ligger kvar för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

Förvaltning och fastighet

Under våren genomfördes två HLR-kurser där ca 10 av våra medlemmar deltog och fick lära sig hur man utför hjärtlungräddning samt hur man använder hjärtstartarna som finns i samtliga våra tvättstugor.

Under hösten genomfördes det sista arbetet med att byta ut våra liggande avloppsstammar. Huset med portar 82-92, som tidigare inte kunde renoveras då huset står väldigt nära berggrunden, har nu åtgärdats med hjälp av relining med mycket gott resultat. I samband med reliningen behövdes alla garage i det berörda huset utrymmas. Alla berörda erbjöds tillgång till en alternativ parkeringsplats under perioden.

Kön till garagen är flera år lång och under året var det 5 garage som bytte hyresgäst. För parkeringsplatserna finns idag ingen kö, men det kan finnas väntetid för att få just den typ av plats man önskar. De öppna laddplatserna har försetts med tydligare skyltning för att underlätta användningen.

Entrégruppen, bestående av några av föreningens medlemmar och en styrelserepresentant, skapades för att se över samtliga entréer samt möta Postnords krav. Arbetsgruppen har planerat för installation av postboxar och typ av postbox, samt arbetat fram utformning av entréerna i höghusen för uppräschning. Arbetet påbörjas i början av 2025.

Föreningslokalen är fortsatt välbesökt med 48 bokade dagar för olika evenemang som barnkalas, födelsedagar och studentmottagningar. I februari genomfördes en mindre renovering av lokalens övre del där det trasiga trinettköket togs bort, nytt golv lades in samt tak och väggar målades. I början av 2025 planeras en renovering av köket på undervåningen med installation av spis och diskmaskin.

Vår nya avfallsinsamling har fungerat väl under året, med endast mindre underhållsbehov. Glädjande nog har den nya hanteringen medfört en besparing på mer än 100 000 kr per år, detta trots avgiftshöjningar från staden. Vid ett par tillfällen har det förekommit överfulla stationer och vi behöver alla hjälpas åt att inte ställa sopor vid sidan av en station.

Som ett led i vårt arbete med ökad tillgänglighet kommer en särskild tillgänglighetsgrupp att starta i början av 2025. Gruppens uppdrag blir att genomlysna och föreslå förbättringar för ökad tillgänglighet i hela föreningen.

Bredablick har under året hanterat 321 ärenden och felanmälningar inom föreningen. De har genomfört ett 30-tal tillsyner i samband med överlåtelse.



Utemiljö och trädgård

Våra utemiljöer har fått extra omsorg under året. Samtliga rabatter utanför våra fyra höghus har fått nya fleråriga, pollinerarvänliga växter, däribland lavendel. För att säkerställa en god etablering har automatisk bevattning installerats.

I vårt arbete för ökad biologisk mångfald har vi anlagt en faunadepå på ängen bakom port 82, nära busshållplatsen vic Valla torg. Denna noggrant utformade och inhägnade yta med löv, grenar och stockar skapar värdefulla livsmiljöer för områdets pollinatörer och andra viktiga småkryp.

Många av våra träd är gamla och ståtliga men kräver regelbunden tillsyn. Efter professionell bedömning av arborister har vi påbörjat beskärning för att öka säkerheten. I slutet av året inleddes även en särskild säkerhetsbeskärning av träden vid parkeringarna, ett arbete som kommer att slutföras i början av 2025.

För att komma till rätta med rättproblematiken, som bland annat orsakat skador på parkerade bilar, har styrelsen beslutat om en långsiktig lösning i samråd med ett företag som arbetar med skadedjursbekämpning. I början av 2025 ställs 12 säkra behållare med rättgift ut på strategiska platser. Vi har särskilt försäkrat oss om att dessa är utformade så att områdets igelkottar inte kan komma åt giftet.

Under våren genomfördes en cykelrensning och vi testade en ny lösning från Cykelgruppen med ommålning av golvet i ett cykelrum. Målningen syftade till att tydliggöra parkering och riktning för cyklarna för att förbättra framkomligheten. En utvärdering kommer att genomföras efter ett års test. Cykelgruppen arbetade fram nya regler fr cykelrummen vilka infördes i samband med cykelrensningen. Reglerna aviserades i cykelrummen och till alla medlemmar.

Årstafältsprojektet

Byggandet på Årstafältet har tagit fart under våren och är nu i ett intensivt skede mycket nära våra fastigheter, särskilt vid port 98. Vi har fortsatt god dialog med projektledningen och genomfört tre möten under året för att bevaka föreningens intressen.

Varmt välkommen till årets föreningstämma!

Styrelsen för Brf Mysslingen

genom ordförande Jonas Lorander



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 35 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 28 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 2 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 441 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 444 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-03-01 då avgifterna höjdes med 5%.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	22 093	20 771	20 069	19 114
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-1 591	1 850	845
Förändring av underhållsfond, tkr	1 585	1 232	-97	-774
Resultat efter fondförändringar, tkr	-1 617	-2 823	1 947	1 619
Sparande kr/kvm	153	84	192	168
Soliditet (%)	28	28	29	28
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	900	852	836	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter (%)	93	94	95	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	872	821	805	761
Lokalhyra kr/kvm	74	70	63	116
Driftkostnad kr/kvm	603	601	518	483
Energikostnad kr/kvm	215	196	175	164
Ränta kr/kvm	108	108	76	66
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	99	87		
Lån kr/kvm	3 524	3 529	3 529	3 529
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 661	3 666	3 666	3 666
Räntekänslighet (%)	4	4	4	6
Snittränta, (%)	3.06	3.07	2.16	1.87

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024-03-01.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 026 043	17 727 013	13 558 579	- 1 591 180
Disposition enligt föreningsstämma			-1 591 180	1 591 180
Avsättning till underhållsfond		2 345 000	-2 345 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-759 753	759 753	
Årets resultat				-31 700
Vid årets slut	5 026 043	19 312 260	10 382 152	- 31 700

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 967 399
Årets resultat före fondförändring	- 31 700
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 2 345 000
lanspråktagande av underhållsfond	759 753
Summa över/underskott	10 350 452

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	10 350 452
Totalt	10 350 452

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror	2	21 375 492	19 781 667
Övriga rörelseintäkter	3	717 228	989 562

Summa rörelseintäkter

22 092 720

20 771 229

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer	4	-667 939	-991 251
Planerat underhåll	5	-759 753	-848 317
Driftskostnader	6	-14 356 750	-14 315 506
Övriga kostnader	7	-780 605	-656 432
Personalkostnader	8	-292 061	-439 061
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 924 821	-2 738 107

Summa rörelsekostnader

-19 781 929

-19 988 674

RÖRELSERESULTAT

2 310 791

782 555

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		220 294	208 095
Räntekostnader		-2 562 785	-2 581 830

Summa finansiella poster

-2 342 491

-2 373 735

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-31 700

-1 591 180

RESULTAT FÖRE SKATT

-31 700

-1 591 180

ÅRETS RESULTAT

-31 700

-1 591 180



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	110 356 976	110 514 053
Inventarier, maskiner och installationer	12	218 132	246 242
Summa materiella anläggningstillgångar		110 575 108	110 760 295
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		110 575 108	110 760 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	6 551 454	6 168 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 117 239	1 472 854
Kundfordringar		11 372	36 404
Summa kortfristiga fordringar		8 680 065	7 678 095
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	4 314 981	4 187 139
Summa kassa och bank		4 314 981	4 187 139
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		12 995 046	11 865 234
SUMMA TILLGÅNGAR		123 570 154	122 625 529



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 026 043	5 026 043
Underhållsfond		19 312 260	17 727 013
Summa bundet eget kapital		24 338 303	22 753 056
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 382 152	13 558 579
Årets resultat		-31 700	-1 591 180
Summa fritt eget kapital		10 350 452	11 967 399
SUMMA EGET KAPITAL		34 688 755	34 720 455
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	16, 17	73 760 000	60 000 000
Summa långfristiga skulder		73 760 000	60 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		73 760 000	60 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16	10 120 000	24 000 000
Leverantörsskulder		2 201 195	926 211
Skatteskulder		36 592	71 499
Övriga skulder		53 559	66 891
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 710 053	2 840 473
Summa kortfristiga skulder		15 121 399	27 905 074
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 121 399	27 905 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 570 154	122 625 529



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 310 790	782 556
Avskrivningar	2 924 821	2 738 107
Summa	5 235 611	3 520 663
Erhållen ränta	220 294	208 095
Erlagd ränta	-2 562 785	-2 581 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 893 120	1 146 928
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-619 090	-494 917
Minskning av rörelseskulder	1 096 324	367 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 370 354	1 019 825
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 739 634	-4 261 382
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 739 634	-4 261 382
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amorteringar av låneskulder	-120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	0
Årets kassaflöde	510 720	-3 241 557
Likvida medel vid årets början	9 379 321	12 620 878
Likvida medel vid årets slut	9 890 041	9 379 321



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme och grund (Startår 2009)	120
Stomkomplettering	50
Installationer	25
Inre ytskikt	25
Fasad och balkonger	50
Fönster	50
Tak	50
Restpost	50
Portar och passagesystem	20
Inventarier	5
Samlingsledning	30
Ombyggnad lokal	20
Stamventiler	30
Frånluftsfläkt	20
Armaturer/belysningstolpar	20
Underjordiska avfallsstationer	25
Laddstationer	15
Lekpark	15
Torktumlare	10
Tvättmaskin	10
Bottenplatta g-hus	50
Laddstationer komplettering	15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	19 989 689	18 817 238
Hyror lokaler	20 244	19 008
Hysesintäkter förråd	44 525	47 400
Hyror p-platser/garage	1 321 034	898 021
Totalt årsavgifter och hyror	21 375 492	19 781 667

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 562	3 955
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	5 800	600
Uppvärmning	3 372	3 480
Överlåtelseavgifter	39 284	39 968
Övriga intäkter	23 537	226 359
Kommunikation	625 673	715 200
Totalt övriga rörelseintäkter	717 228	989 562

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 15 661 kr i form av pantsättningsavgifter, 1 900 kr i form av taggar/extra nycklar, 1 913 kr i form av inkassoavgifter, 1 786 kr i form av intäktskorrigeringar i samband med avflyttningar samt 2 278 kr i form av vidarefaktureringar till medlemmar.



Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	21 250	32 756
Reparation hiss	80 762	113 865
Armaturer, gemensamma utrymmen	31 481	50 156
Reparation lokaler	25 494	0
Övriga installationer	14 356	36 729
Reparation markytor	3 811	17 249
Klottersanering	1 847	4 497
Skadedjur	7 314	0
Vattenskador	40 134	66 859
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	110 898	65 279
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	166 279	227 865
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 657	136 391
VA & sanitet, installationer	44 789	155 168
Värme, installationer	50 439	21 747
Ventilation, installationer	34 533	21 511
El, installationer	3 713	41 179
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 182	0
Totalt reparationer	667 939	991 251

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	46 156
Armaturer, gemensamma utrymmen	41 346	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	379 692	0
Underhåll lokaler	193 750	0
El, installationer	82 875	0
Ventilation, installationer	0	275 548
VA & sanitet, installationer	62 090	127 488
Underhåll markytor	0	399 125
Totalt planerat underhåll	759 753	848 317



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	803 833	732 201
Uppvärmning	3 174 596	2 922 947
Vatten och avlopp	1 142 320	893 073
Avfallshantering	362 150	460 380
Teknisk förvaltning	1 926 587	2 020 178
Serviceavtal	415 495	388 144
Besiktningkostnader	26 674	27 199
Systematiskt brandskyddsarbete	36 098	15 219
Snöröjning	494 562	1 047 847
Bevakningskostnader	12 421	14 690
Bredband	296 023	652 315
Kabel-TV	293 041	0
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 835	2 773
Försäkringar	1 137 702	1 034 273
Tomträttsavgälder	3 605 000	3 312 600
Förbrukningsmaterial	33 765	81 152
Ersättningar till hyresgäster	50 000	60 000
Fastighetsavgift/fastighets skatt	543 650	531 432
Laddplatser	0	119 085
Totalt driftskostnader	14 356 750	14 315 506

Ersättning till hyresgäster avser ersättning till medlemmar i föreningen som ej kunnat nyttja eget avlopp i samband med renoveringen av avloppsstammarna i G-huset samt är det ersättning till medlem i samband badrumsrenovering.

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	531 149	468 328
Revision	37 025	35 250
Tele och post	63 290	55 904
Jurist- och advokat kostnader	39 922	11 653
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 689	10 945
Kontorsmateriel och trycksaker	19 104	33 441
Bankkostnader	7 383	1 910
Hyra av anläggningstillgångar	35 214	2 233
IT-tjänster	25 642	13 542
Övriga externa tjänster	14 987	22 426
Övriga externa kostnader	1 200	800
Totalt övriga kostnader	780 605	656 432

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	75 000	137 000
Föreningsvald revisor	4 200	4 200
Valberedning	3 599	0
Övriga arvoden	144 670	203 650
Sociala kostnader	64 592	94 211
Totalt personalkostnader	292 061	439 061

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



Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	2 655 917	2 647 440
Markanläggningar	240 794	66 573
Inventarier, maskiner och installationer	28 110	24 094
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 924 821	2 738 107

Not 10. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	135 438 468	135 300 968
Markanläggningar	4 204 688	276 875
Pågående nyanläggningar	0	42 001
Årets anskaffning byggnader	2 642 375	137 500
Årets anskaffning markanläggningar	97 259	3 927 813
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	0	-42 001
Utgående anskaffningsvärden	142 382 790	139 643 156
Ingående avskrivningar		
Byggnader	-29 055 608	-26 408 168
Markanläggningar	-73 495	-6 922
Årets avskrivning på byggnader	-2 655 917	-2 647 440
Årets avskrivning på markanläggningar	-240 794	-66 573
Utgående avskrivningar	-32 025 814	-29 129 103
Utgående redovisat värde	110 356 976	110 514 053
<i>Varav</i>		
Byggnader	106 369 318	106 382 860
Markanläggningar	3 987 658	4 131 193
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	758 000 000	758 000 000
Lokaler	5 791 000	5 791 000
	763 791 000	763 791 000

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	84 000 000	84 000 000
Summa:	84 000 000	84 000 000

Not 12. Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	420 450	182 380
Årets anskaffningar	0	238 070
Utgående anskaffningsvärden	420 450	420 450
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	-174 208	-150 114
Årets avskrivningar	-28 110	-24 094
Utgående avskrivningar	-202 318	-174 208
Utgående redovisat värde	218 132	246 242



Not 13. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken hos förvaltare	5 575 061	5 192 182
Avräkning skatter och avgifter	974 030	600 535
Momsfordran	2 363	376 120
Summa	6 551 454	6 168 837

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 117 239	1 472 854
Summa	2 117 239	1 472 854

Not 15. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	0	5 079
Sparkonto SEB	198	194
Placeringskonto SBAB	4 314 783	4 181 867
Summa	4 314 981	4 187 140

Not 16. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 120 000	24 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	73 760 000	60 000 000
Summa	83 880 000	84 000 000

Not 17. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2027-09-28	2,44 %	6 965 000	7 000 000
SEB	2027-09-28	2,44 %	6 965 000	7 000 000
SEB	2027-09-28	2,44 %	9 950 000	10 000 000
SEB	2025-05-28	2,90 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-02-28	2,91 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-11-28	2,50 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-08-28	1,98 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-04-28	2,59 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2026-01-28	3,13 %	10 000 000	10 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			83 880 000	84 000 000

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

Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	98 565	90 023
Upplupna räntekostnader	12 132	16 643
Förutbetalda intäkter	1 846 722	1 652 718
Upplupna revisionsarvoden	36 900	35 000
Upplupna kostnader	715 734	1 046 090
Summa	2 710 053	2 840 474



Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna för 2025 har höjts med 5 % from 2025-01-01.



Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jonas Lorander
Ordförande

Erik Sjöberg
Ledamot

Eva Lindberg
Ledamot

Eva Duvaldt
Ledamot

Marcus Friari
Ledamot

Mikaela Norén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor

Medlemsrevisor
Sara Haglund
Intern revisor

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 2024.

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 2024 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 revisionsd i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 tryggt 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 revisionsd 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 revisionsd 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, viktiga 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

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska 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



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

