

Brf Mandolinen 1

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Mandolinen 1
769611-1363
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mandolinen 1, 769611-1363, med säte i Mölndal, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Bo Markusson	Ordförande	2023
Benny Lindström	Ledamot	2023
Royne Wiberg	Ledamot	2024
Marie Bolinder	Ledamot	2024
Sadik Husanovic	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Hansson	Suppleant	2023
Henrik Dahlgren	Suppleant	2023
Björn Eriksen	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
-------------------------------------	----------------	------

Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
-----------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Lena Börsum		2023
Amelie Gamble		2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mandolinen 1 i Mölndal med därpå uppförda byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1994. Fastighetens adresser är Eklanda Skog 1-111, udda nummer.

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter samt 50 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
16	8	24	8

Total tomtarea:	4 695 kvm
Total bostadsarea:	3 757 kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 469 kvm
- varav hyresrättsarea:	288 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa t.o.m. 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, dock ej 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

Tele2

Fortum

Mölndal Energi

TV och bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 67 952 kr och planerat underhåll för 2 917 872 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 avser installation av lysrör och rörelsevakt i gemensamma utrymmen, byte samt installation av ny dataundercentral samt fjärrvärmecentral och beskärning/kronreducering av träd samt plantering. I not 5 ingår även kostnader för ett pågående underhållsarbete avseende fasad och balkonger vilket planeras fortsätta inpå år 2023.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-21 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 683 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 182 kr per kvm.

Planerade åtgärder

Fortsatt fasad-/balkongreovering

År

2022-2023

Sammanställning av utförda åtgärder

	År
Byte samt installation av ny fjärrvärmeväxlare	2022
Byte samt installation av dataundercentral	2022
Beskärning/kronreducering av träd samt anläggningsarbeten/plantering	2022
Installation av lysrör och rörelsevakt i gemensamma utrymmen	2022
Beskärning/kronreducering av träd samt jordförbättring	2021
Installation av skyddsplåtar till elbilsaddstolpar	2021
Obligatorisk ventilationskontroll	2020
Tvätt av vissa fasader	2020
Installation av 13 elbilsaddstolpar	2020
Spolning av avlopp	2020
Radonmätning	2020
Beskärning/kronreducering av träd	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Upprättande av energideklaration	2019
Byte av tak och dörrar till miljöhus	2019
Installation av ny belysning på gårdar och parkeringar	2019
Renovering av lusthus	2019
Byte och renovering av 5 st frånluftsfläktar	2019
Byte av cirkulationspump till varmvattnet	2019
Byte av tak till förråd, cykelrum och loftgångar	2018
Byte av trall på balkonger	2018
Tvätt av tak	2018
Renovering av trappor	2018
Upprättande av ny underhållsplan	2017
Byte av undermåliga förrådsdörrar	2017
Målning av ytter- och förrådsdörrar	2016
Byte av tillhörande elskåp till samtliga p-platser	2015
Målning av fasaderna på bostadshus och miljöhus	2014-2015
Renovering av fasad	2011-2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-01. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 10 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 73 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifter sedan 2016.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från 2023-01-01 höja årsavgifterna med 8 %.

TV och bredband ingår i den ordinarie årsavgiften.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 666	2 616	2 596	2 595
Resultat efter finansiella poster *	-2 244	568	501	266
Förändring av underhållsfond	-1 060	594	289	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-924	234	291	516
Sparande, kr / kvm	249	241	253	274
Soliditet (%)	43	47	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	621	621	621	621
Bostadshyra, kr / kvm	1 096	1 072	1 052	1 039
Driftskostnad, kr / kvm	325	318	284	275
Energikostnad, kr / kvm	161	167	163	153
Ränta, kr / kvm	43	33	47	65
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	182	178	175	47
Lån, kr / kvm	5 002	5 098	5 193	5 279
Räntekänslighet (%)	8,72	8,88	9,05	9,20
Snittränta (%)	0,86	0,65	0,91	1,24

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar samt årets underhåll, tas detta ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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 i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarean 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.

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	42 975 052	1 060 148	-27 242 023	567 840
Disposition enligt föreningsstämma			567 840	-567 840
Avsättning till underhållsfond		683 000	-683 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 743 148	1 743 148	
Årets resultat				-2 244 355
Vid årets slut	42 975 052	-	-25 614 035	-2 244 355

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-26 674 183
Årets resultat före fondförändring	-2 244 355
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-683 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 743 148
Summa över/underskott	-27 858 390

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-27 858 390**

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	2 599 484	2 592 633
Övriga rörelseintäkter	3	66 696	23 164
Summa rörelseintäkter		2 666 180	2 615 797
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 205 973	-1 304 580
Övriga externa kostnader	7	-191 801	-230 108
Personalkostnader	8	-91 653	-128 153
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-260 269	-260 269
Summa rörelsekostnader		-4 749 696	-1 923 110
Rörelseresultat		-2 083 516	692 687
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		978	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 817	-124 908
Summa finansiella poster		-160 839	-124 847
Resultat efter finansiella poster		-2 244 355	567 840
Årets resultat		-2 244 355	567 840

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 mark	10,19	33 725 048	33 975 531
Inventarier, maskiner och installationer	11	122 332	132 118
Summa materiella anläggningstillgångar		33 847 380	34 107 649
Summa anläggningstillgångar		33 847 380	34 107 649
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 106	-
Övriga fordringar	12	9 318	9 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	122 084	110 828
Summa kortfristiga fordringar		134 508	120 146
<i>Kassa och bank</i>	14	1 117 159	2 910 092
Summa omsättningstillgångar		1 251 667	3 030 238
SUMMA TILLGÅNGAR		35 099 047	37 137 887

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		42 975 052	42 975 052
Underhållsfond		-	1 060 148
Summa bundet eget kapital		42 975 052	44 035 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-25 614 035	-27 242 023
Årets resultat		-2 244 355	567 840
Summa fritt eget kapital		-27 858 390	-26 674 183
Summa eget kapital		15 116 662	17 361 017
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	7 860 544	12 842 544
Summa långfristiga skulder		7 860 544	12 842 544
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	10 933 000	6 311 000
Leverantörsskulder		726 506	138 838
Skatteskulder		8 782	7 497
Övriga skulder		140	15 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	453 413	461 675
Summa kortfristiga skulder		12 121 841	6 934 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 099 047	37 137 887

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 083 516	692 687
Avskrivningar	260 269	260 269
	-1 823 247	952 956
Erhållen ränta	978	61
Erlagd ränta	-161 817	-124 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 984 086	828 109
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-14 362	81 078
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	565 515	4 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 432 933	913 601
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 951 000	10 810 504
Amortering av låneskulder	-6 311 000	-11 166 254
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-360 000	-355 750
Årets kassaflöde	-1 792 933	557 851
Likvida medel vid årets början	2 910 092	2 352 241
Likvida medel vid årets slut	1 117 159	2 910 092

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

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Fasadförbättring	40 år
Billaddstolpar	15 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 155 944	2 155 948
Hyror bostäder	308 202	304 326
Hyror p-platser	135 338	132 359
Summa	2 599 484	2 592 633

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bredband *	10 512	7 884
Överlåtelseavgifter	9 556	8 309
Bidrag avseende laddplatser	31 139	-
Återbäring avseende laddplatser	8 738	-
Övriga intäkter	6 751	6 971
Summa	66 696	23 164

* Separat debitering av hyresgäster för bredband från och med 2021-04-01. För medlemmar ingår bredband i den ordinarie årsavgiften.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	18 013	11 411
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 527	1 701
Övrigt, gemensamma utrymmen *	9 189	638
VA & sanitet, installationer	919	4 191
Värme, installationer	15 442	-
Ventilation, installationer	-	5 290
El, installationer	11 950	-
Huskropp, balkonger	7 406	5 025
P-platser/garage	-	3 500
Vattenskador	-	3 021
Övriga reparationer **	2 506	-
Summa	67 952	34 777

* Kostnad 2022 avser inköp och montering av slangvinda på vägg i förråd samt reparation av trappor.

** Kostnad avser reparation av gräsklippare och byte av ventilationsbeslag samt hakar på fönster och altandörr.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	37 500	-
Värme, installationer	217 000	-
Övriga installationer *	124 178	-
Huskropp, fasader och balkonger	2 343 909	-
Markytor	195 285	57 158
P-platser/garage	-	18 378
Summa	2 917 872	75 536

* Avser byte och installation av ny dataundercentral.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	85 064	81 704
Teknisk förvaltning	64 452	62 276
OVK-besiktning *	14 239	
Gångbanererenhållning	-	5 990
Snöröjning	74 156	84 266
Förbrukningsmaterial	17 617	13 444
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	559
El	98 007	60 613
Uppvärmning	362 955	423 382
Vatten och avlopp	144 720	144 832
Avfallshantering	121 360	116 458
Försäkringar	60 340	58 025
Kabel-TV	30 239	32 468
Bredband **	147 000	110 250
Summa	1 220 149	1 194 267

* Avser ombesiktning efter utförda åtgärder.

** Avtal avseende kollektivt bredband från och med 2021-04-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial *	7 306	1 667
Frakter och transporter	-	354
Kontorsmateriel och trycksaker	1 718	1 635
Tele och post	3 900	4 110
Förvaltningskostnader	145 433	144 245
Revision	15 698	11 944
Jurist- och advokatkostnader **	-	49 345
Bankkostnader	1 278	2 645
IT-tjänster	954	791
Övriga externa tjänster	6 569	3 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 180	6 120
Övriga externa kostnader	2 766	3 502
Summa	191 802	230 108

* Kostnad 2022 avser bland annat inköp av grensax, sekator och andra trädgårdsmaterial samt en trädgårdsstädare.

** Kostnad 2021 avser uppdrag beträffande utfärdande av parkeringsavtal.

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 *	72 449	98 547
Summa	72 449	98 547
Sociala avgifter *	19 204	29 606
Summa	91 653	128 153

* Kostnad 2021 avser även arvode till den avgående styrelsen 20/21.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	250 483	250 482
Inventarier, maskiner och installationer	9 786	9 787
Summa	260 269	260 269

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	28 216 170	28 216 170
-Mark	8 697 389	8 697 389
	36 913 559	36 913 559
 <i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	36 913 559	36 913 559
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 938 028	-2 687 546
	-2 938 028	-2 687 546
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-250 483	-250 482
	-250 483	-250 482
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 188 511	-2 938 028
 Redovisat värde	33 725 048	33 975 531
 <i>Varav</i>		
Byggnader	25 027 659	25 278 142
Mark	8 697 389	8 697 389
 Taxeringsvärden		
Bostäder	63 400 000	59 000 000
Totalt taxeringsvärde	63 400 000	59 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>33 000 000</i>

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	146 798	146 798
	146 798	146 798
 <i>Årets anskaffningar</i>	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	146 798	146 798
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 680	-4 893
	-14 680	-4 893
 <i>Årets avskrivningar</i>	-9 786	-9 787
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 786	-9 787
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-24 466	-14 680
 Redovisat värde	122 332	132 118

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 318	9 318
Summa	9 318	9 318

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	67 744	60 340
Övriga förutbetalda kostnader	54 340	50 488
Summa	122 084	110 828

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 117 159	2 910 092
Summa	1 117 159	2 910 092

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	10 933 000	6 311 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 860 544	12 842 544
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	18 793 544	19 153 544

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	18 793 544	19 153 544
Summa	18 793 544	19 153 544

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,58 %	2026-01-30	4 799 504	-	-80 000	4 719 504
Stadshypotek *	2,62 %	2023-02-21	-	5 951 000	-	5 951 000
Stadshypotek *	0,30 %	2022-02-21	5 951 000	-	-5 951 000	-
Nordea	0,95 %	2025-01-22	3 621 040	-	-200 000	3 421 040
Nordea	0,85 %	2023-01-18	4 782 000	-	-80 000	4 702 000
Summa			19 153 544	5 951 000	-6 311 000	18 793 544

* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Ränta följer Stibor 3 månader under bindningstiden.

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	95 214	93 834
Upplupna räntekostnader	36 526	21 748
Förutbetalda intäkter	213 105	195 282
Upplupna revisionsarvoden	14 300	12 500
Upplupna driftskostnader	94 268	138 311
Summa	453 413	461 675

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

2023-01-18 lades lånet hos Nordea på 4 702 000 kr om på ett år med en fast ränta på 3,66 % och fortsatt amortering på 80 000 kr/år.

2023-02-21 lades lånet hos Stadshypotek på 5 951 000 kr om till ett nytt lånebelopp på 6 451 000 kr. Lånet är kapitalbundet hos Stadshypotek på ett år och ränta följer Stibor 3 månader med ett påslag på 0,41 % under bindningstiden.

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 483 000	25 483 000
Summa ställda säkerheter	25 483 000	25 483 000

Underskrifter

Möln dal, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Bo Markusson
Styrelseordförande

Royne Wiberg

Benny Lindström

Marie Bolinder

Sadik Husanovic

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
BoRevision AB

Malin Johannesson
Extern revisor

Brf Mandolinen 1







Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 17 2023 12:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645E3FC88A5EE
MAJ 17 2023 12:56PM

Registrerade händelser

Maj 12 2023 03:35PM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 13 2023 10:16AM	Bo Markusson granskade dokumentet:
Maj 13 2023 10:17AM	 BO MARKUSSON signerade dokumentet
Maj 12 2023 04:14PM	Royne Wiberg granskade dokumentet:
Maj 12 2023 04:15PM	 Royne Christoffer Wiberg signerade dokumentet
Maj 12 2023 05:53PM	Benny Lindström granskade dokumentet:
Maj 13 2023 10:21AM	 BENNY LINDSTRÖM signerade dokumentet
Maj 12 2023 05:10PM	Marie Bolinder granskade dokumentet:
Maj 12 2023 05:11PM	 MARIE BOLINDER signerade dokumentet
Maj 13 2023 12:20PM	Sadik Husanovic granskade dokumentet:
Maj 13 2023 12:21PM	 SADIK HUSANOVIC signerade dokumentet
Maj 13 2023 02:55PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 17 2023 12:56PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Maj 17 2023 12:56PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mandolinen 1, org.nr. 769611-1363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandolinen 1 för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mandolinen 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Möln dal

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Mandolinen 1, revisionsberättelse 2022


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 17 2023 12:57PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645E40E2E07D0
MAJ 17 2023 12:57PM

Registrerade händelser

Maj 12 2023 03:38PM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 16 2023 07:44PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Maj 17 2023 12:57PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Maj 17 2023 12:57PM	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 intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 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 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 ianspråk tas 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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

