



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsförening  
HSB Bostadsrättsförening  
Mandolinen i Lund





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Mandolinen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

##### Styrelsen

Per Martin Johansson	Ordförande
Elias Patrick Farag Grabka	Ledamot
Hans Christian Keller	Ledamot
Hans Johan Kullenberg	Ledamot
Cornelia M E M Rehnqvist	Ledamot
Ingrid Michaela Sjö	Ledamot
Christoffer Bengt Oskar Stenström	Ledamot
Ewa Jenny Svensson	Ledamot
Sara Anette Malin Törnkrantz	Ledamot
Leif Hansson	Extern firmatecknare
Stefan Engström	Revisorsuppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elias Patrick Farag Grabka, Per Martin Johansson, Hans Christian Keller, Hans Johan Kullenberg, Cornelia M E M Rehnqvist, Ewa Jenny Svensson och Sara Anette Malin Törnkrantz.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	Borevision
Per Anders Thure Thorell	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Fredrik Alfsson	
Gry Hatt	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-27.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mandolinen 1	1992	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via bergvärmeanläggning kompletterat med naturgas.

#### Byggnadsår och ytor

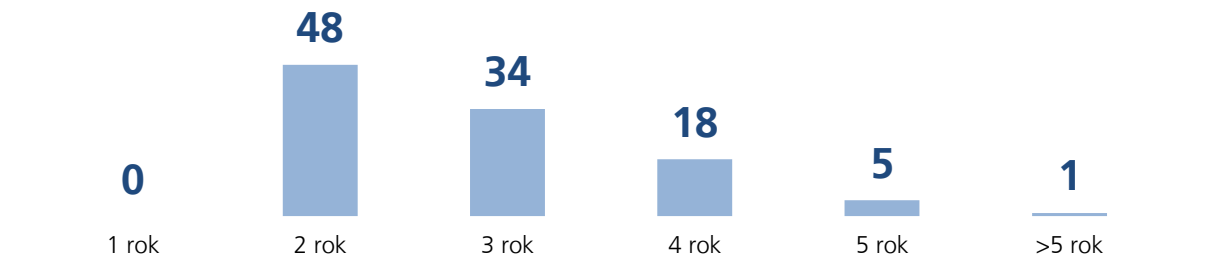
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 14 flerbostadshus och 32 småhus.  
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 573 m<sup>2</sup>, varav 8 573 m<sup>2</sup> utgör boyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 106 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Egen - i fastigheten
Tvättstuga	Egen - i fastigheten

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2060.  
Underhållsplanen uppdaterades 2021.



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Åtgärdat asfaltskador på området	2021
Montering av staket på södra parkeringen, för att förhindra cykeltrafik från Flygelskolan	2021
Sådd av ängsblommor i gräsmattan längs Flygelvägen. Detta för att gynna polinerande insekter, samt för det estetiska.	2021
Byte av tvättmaskiner	2020
Förbättra platsättning innergårdar	2020 - 2021
Ombyggnad gemensamhetslokal	2019 - 2020

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Montering av ventilationshuvar på fastigheternas tak	2021/2022
Införande av bokningssystem för tvättstugan	2022
Underhållspolning av samtliga avlopp	2022
Byte av altan/balkong-dörrar	2022
Anläggning för laddning av hybrid och elektriska fordon	2022
Ombyggnad av kontor	2022

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Förvaltningsavtal
CLIFA	Fastighetsskötsel

## Föreningens ekonomi

Under året har lån lags om till lägre ränta än innan.

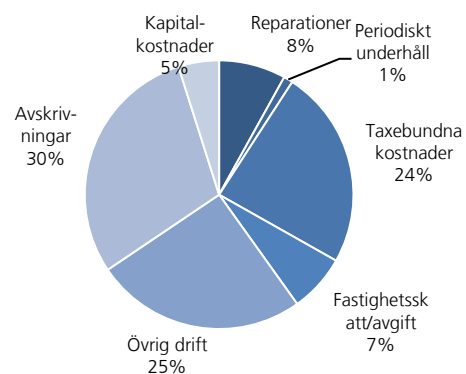
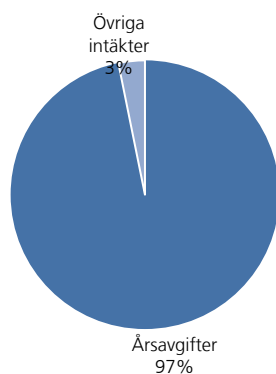
Inför sänkning av avgiften har styrelsen tittat på längre sikt vad avser budget, planerat underhåll och övriga kostnader. Dock har ingen formell flerårsbudget fastslagits.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2022-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 053 321</b>	<b>7 518 348</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 901 443	7 887 124
Finansiella intäkter	11 145	10 612
Minskning kortfristiga fordringar	17 578	0
Ökning av kortfristiga skulder	102 509	0
	<b>8 032 675</b>	<b>7 897 736</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 495 172	3 692 743
Finansiella kostnader	267 647	336 196
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86 644
Minskning av långfristiga skulder	800 000	3 800 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	447 179
	<b>4 562 819</b>	<b>8 362 763</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>10 523 177</b>	<b>7 053 321</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 469 856</b>	<b>-465 027</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader





### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll, har föreningen under 2021 tecknat avtal med E.ON att i början av 2022 installera de första laddstolparna för hybrid och el-fordon. Montering av ventilationshuvar på fastigheternas tak påbörjades.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st  
Överlåtelse under året: 17 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147  
Tillkommande medlemmar: 21  
Avgående medlemmar: 24  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	892	892	892	892
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 409	6 503	6 946	7 296
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	49	57	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	19	26	70
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	30	32	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	31	39	46	62
Soliditet (%)	32	29	26	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 545	2 264	1 769	2 057
Nettoomsättning (tkr)	7 834	7 826	7 832	7 821

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 573 m<sup>2</sup> bostäder.

### Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 687 987	0	0	8 687 987
Fond för yttre underhåll	2 137 501	299 000	0	1 838 501
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 825 488</b>	<b>299 000</b>	<b>0</b>	<b>10 526 488</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	12 549 092	-299 000	2 264 394	10 583 698
Årets resultat	2 545 366	2 545 366	-2 264 394	2 264 394
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>15 094 458</b>	<b>2 246 366</b>	<b>0</b>	<b>12 848 092</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>25 919 946</b>	<b>2 246 366</b>	<b>0</b>	<b>23 374 580</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 545 366
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	12 848 093
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-299 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>15 094 459</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

<u>62 734</u>
<b>15 157 193</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 834 079	7 825 835
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 364	61 289
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 901 443</b>	<b>7 887 124</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 069 092	-3 157 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 330	-294 369
Personalkostnader	Not 6	-227 750	-240 713
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 604 403	-1 604 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 099 575</b>	<b>-5 297 146</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 801 868</b>	<b>2 589 977</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 145	10 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 647	-336 196
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-256 502</b>	<b>-325 584</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>2 545 366</b>	<b>2 264 394</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2 545 366</b>	<b>2 264 394</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,15 71 356 711	72 961 114
Maskiner	Not 9 0	0
Inventarier	Not 10 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>71 356 711</b>	<b>72 961 114</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i intresseföretag	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>71 357 211</b>	<b>72 961 614</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	14
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 7 051 241	3 583 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 193 337	219 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>7 244 578</b>	<b>3 802 913</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	3 548 128	3 537 515
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 548 128</b>	<b>3 537 515</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>10 792 706</b>	<b>7 340 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>82 149 917</b>	<b>80 302 042</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 687 987	8 687 987
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 137 501	1 838 501
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 825 488</b>	<b>10 526 488</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		12 549 092	10 583 698
Årets resultat		2 545 366	2 264 394
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>15 094 458</b>	<b>12 848 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>25 919 946</b>	<b>23 374 580</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 801 868	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 801 868</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 146 734	55 748 602
Leverantörsskulder		348 146	178 921
Skatteskulder		18 291	24 188
Övriga skulder		55 711	59 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	859 221	916 247
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 428 103</b>	<b>56 927 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>82 149 917</b>	<b>80 302 042</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	98 år	98 år
Markanläggning	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	7 650 336	7 650 336
	Bredbandsintäkter	159 000	159 000
	Parkering	24 748	16 499
	Öresutjämning	-5	0
		<b>7 834 079</b>	<b>7 825 835</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Försäkringsersättning	67 324	61 314
	Övriga intäkter	40	-25
		<b>67 364</b>	<b>61 289</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	321 943	300 000
	Fastighetskötsel beställning	8 675	12 212
	Fastighetskötsel gård beställning	37 659	44 837
	Snöröjning/sandning	70 710	5 646
	Städning enligt beställning	0	3 813
	Myndighetstillsyn	2 200	0
	Gemensamma utrymmen	7 008	39 103
	Gård	1 138	13 464
	Serviceavtal	6 485	23 125
	Förbrukningsmateriel	3 473	30 456
	Störningsjour och larm	0	17 210
	Brandskydd	7 875	8 327
	Fordon	3 605	1 275
		<b>470 771</b>	<b>499 468</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	19 541
	Hyseslägenheter	3 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	21 155
	Tvättstuga	12 742	14 508
	Entré/trapphus	11 059	1 766
	Lås	8 457	5 922
	VVS	48 249	34 948
	Värmeanläggning/undercentral	22 206	7 212
	Ventilation	18 309	111 045
	Elinstallationer	51 011	20 615
	Bredband	4 200	8 017
	Tak	25 050	556
	Fasad	4 114	0
	Fönster	23 609	9 416
	Balkonger/altaner	26 865	3 047
	Mark/gård/utemiljö	71 376	61 894
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 409
	Vattenskada	105 703	261 320
		<b>436 450</b>	<b>585 371</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	162 749
	Tvättstuga	0	94 896
	Ventilation	913	0
	Mark/gård/utemiljö	61 821	0
		<b>62 734</b>	<b>257 645</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	570 874	416 052
	Gas	195 372	160 628
	Vatten	305 627	260 908
	Sophämtning/renhållning	162 692	183 426
	Grovsopor	65 293	16 186
		<b>1 299 858</b>	<b>1 037 200</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	120 297	104 606
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 200
	Kabel-TV	39 172	38 916
	Bredband	259 058	259 342
		<b>418 527</b>	<b>405 064</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>380 752</b>	<b>372 914</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 069 092</b>	<b>3 157 662</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	5 002	1 838
	Medlemsinformation	848	0
	Tele- och datakommunikation	1 022	7 577
	Juridiska åtgärder	0	18 000
	Revisionsarvode extern revisor	10 313	9 875
	Föreningskostnader	450	6 563
	Styrelseomkostnader	200	601
	Fritids- och trivselkostnader	679	1 743
	Förvaltningsarvode	90 908	89 012
	Administration	16 468	22 116
	Korttidsinventarier	2 584	8 217
	Konsultarvode	37 056	96 026
	Föreningsavgifter	32 800	32 800
		<b>198 330</b>	<b>294 369</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	73 146	80 308
	Löner	119 259	124 788
	Sociala kostnader	35 345	35 617
		<b>227 750</b>	<b>240 713</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 561 803	1 561 803
	Markanläggning	42 600	42 600
		<b>1 604 403</b>	<b>1 604 403</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	108 018 718	108 018 718
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>108 018 718</b>	<b>108 018 718</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-22 282 389	-20 677 986
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 604 403	-1 604 403
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-23 886 792</b>	<b>-22 282 389</b>
	<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>		
	Vid årets början	-12 775 215	-12 775 215
	<b>Utgående nedskrivning</b>	<b>-12 775 215</b>	<b>-12 775 215</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>71 356 711</b>	<b>72 961 114</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 492 200	3 492 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	81 776 000	73 161 000
	Taxeringsvärde mark	62 740 000	45 910 000
		<b>144 516 000</b>	<b>119 071 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	<b>144 516 000</b>	119 071 000
		<b>144 516 000</b>	<b>119 071 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	39 650	39 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>39 650</b>	<b>39 650</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-39 650	-39 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-39 650</b>	<b>-39 650</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	198 206	198 206
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>198 206</b>	<b>198 206</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-198 206	-198 206
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-198 206</b>	<b>-198 206</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	70 114	62 322
	Klientmedel hos SBC	5 924 546	3 515 806
	Fordringar	5 255	0
	Fordringar kreditfakturer	823	5 218
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		<b>7 051 241</b>	<b>3 583 346</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	128 718	120 297
	Kabel-TV	0	9 782
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	25 000
	Internet	64 619	64 474
		<b>193 337</b>	<b>219 553</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 838 501	1 539 501
	Reservering enligt stadgar	299 000	299 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 137 501</b>	<b>1 838 501</b>

**Not  
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsda g</b>
Nordea	0,460 %	0	8 927 500	2021-09-07
Nordea	0,500 %	16 399 368	16 599 368	2023-06-21
Nordea	0,500 %	12 575 000	12 875 000	2023-06-21
Danske Bank	0,390 %	17 346 734	17 346 734	Rörligt
Nordea	0,480 %	8 627 500	0	2023-08-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>54 948 602</b>	<b>55 748 602</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 146 734	-55 748 602	
		<b>36 801 868</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 948 602 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 15**

STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

**Not 16**

UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
El	36 595	59 589
Vatten	74 425	68 488
Sophämtning	17 250	16 875
Extern revisor	10 000	10 000
Ränta	6 299	7 443
Avgifter och hyror	681 645	744 966
Gas	7 885	8 886
Snöröjning/sandning	25 122	0
	<b>859 221</b>	<b>916 247</b>

**Not 17**

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS  
SLUT

Under 2022 utförs installation av de första laddstolparna för hybrid och el-fordon. Samtliga altan och balkong-dörrar planeras att bytas ut. Ett bokningssystem för tvättstugan skall införas. Montering av ventilationshuvar på fastigheternas tak skall slutföras.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den 19/4 2022



Per Martin Johansson  
Ordförande



Elias Patrick Farag Grabka  
Ledamot



Hans Christian Keller  
Ledamot



Hans Johan Kullenberg  
Ledamot



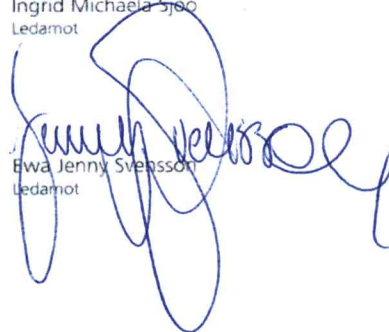
Cornelia M E M Rehnqvist  
Ledamot



Ingrid Michaela Sjö  
Ledamot



Christoffer Bengt Oskar Stenström  
Ledamot

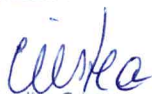


Ewa Jenny Svensson  
Ledamot

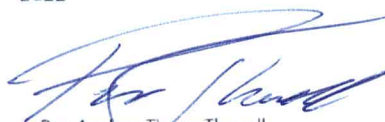


Sara Anette Malin Törnkrantz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/04 2022  
Borevision



Afrodita Cristea  
Extern revisor



Per Anders Thure Thorell  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mandolinen i Lund, org.nr. 716439-5407

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mandolinen i Lund för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Mandolinen i Lund för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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

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 vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 22/09 2022

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Anders Thure Thorell  
Av föreningen vald revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)