

Bostadsrättsföreningen Mandolinen 1

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Mandolinen 1
769611-1363
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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 avge årsredovisning för 2020.

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>
Lena Börsum	Ordförande	2021
Benny Lindström	Ledamot	2021
Royne Wiberg	Ledamot	2022
Marie Bolinder	Ledamot	2022
Sadik Husanovic	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Bo Markusson	Suppleant	2021
Maria Dahlström	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Mikael Thorell	Extern revisor	2021
Revisionsaktiebolaget Trirev		

Valberedning

Britt-Marie Hansson		2021
Henrik Dahlgren		2021

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 uppförd 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. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
E.ON *	Elavtal avseende volym
Mölndal Energi	Fjärrvärme

* Nytecknat avtal gällande från och med 2020-10-02. Tidigare elhandelsavtal var genom Mölndal Energi.

Styrelsen har under året tecknat ett nytt avtal med Com Hem avseende kollektivt bredband för samtliga boende i föreningen. Det nytecknade avtalet är gällande från och med 2021-04-01.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 146 756 kr och planerat underhåll för 193 304 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2020 avser:

- Underhållsspolning av avlopp till samtliga lägenheter.
- Beskrining av träd.
- Fasadvätt på två av byggnaderna.

Utöver ovan underhållsinsatser har föreningen under 2020 installerat 13 stycken elbilsaddstolpar. Då dessa installationer resulterat i en nytillkommen funktion till föreningens fastighet har tillhörande utgifter aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 11. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 15 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 657 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm. Till kommande år planeras översyn av fjärrvärmecentral samt en hägg som omgärdar parkeringsplatserna mot gatan ska bytas mot ett staket.

<u>Utförda åtgärder</u>	<u>År</u>
Obligatorisk ventilationskontroll	2020
Tvätt av vissa fasader	2020
Installation av 13 elbilsaddstolpar	2020
Spolning av avlopp	2020
Radonmätning	2020
Beskärning av träd	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Upprättande av energideklaration	2019
Byte av tak och dörrar till miljöhus	2019
Installerat ny belysning på gårdar och parkering	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 trall på balkonger	2018
Taktvätt	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
Fasadrenovering	2011-2012

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2020-06-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsen har under 2020 också jobbat aktivt med omförhandling av de tre lån som hade villkorsändringsdatum under året. Samtliga lades om till mycket förmånliga villkor vilket syns på årets räntekostnader.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 76 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 76 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen har haft oförändrade årsavgifterna sedan 2016. Även avseende 2021 har styrelsen beslutat att lämna avgifterna förändrade.

I och med ett nytecknat avtal med Com Hem ingår även bredband i den ordinarie bostadsavgiften från och med 2021-04-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	2 596	2 595	2 584	2 579
Resultat efter finansiella poster	501	266	-70	237
Förändring av underhållsfond	289	-	-121	-45
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	291	516	302	532
Soliditet %	45	44	44	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	621	621	621	621
Bostadshyra kr / kvm	1 052	1 039	1 037	1 031
Driftskostnad, kr / kvm	284	275	299	291
Ränta, kr / kvm	47	65	67	57
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	47	41	41
Lån, kr / kvm	5 193	5 279	5 340	5 680
Snittränta (%)	0,91	1,24	1,26	1,01

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

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	177 000	-27 126 003	265 846
Disposition enligt föreningsstämma			265 846	-265 846
Avsättning till underhållsfond		657 000	-657 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2019		-177 000	177 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2020		-191 316	191 316	
Årets resultat				501 282
Vid årets slut	42 975 052	465 684	-27 148 841	501 282

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-26 683 157
Årets resultat före fondförändring	501 282
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-657 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	191 316
Summa över/underskott	-26 647 559

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-26 647 559**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 588 896	2 586 715
Övriga rörelseintäkter	3	7 008	8 396
Summa rörelseintäkter		2 595 904	2 595 111
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 406 173	-1 625 145
Övriga externa kostnader	7	-189 234	-137 471
Personalkostnader	8	-66 037	-71 240
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-255 376	-250 482
Summa rörelsekostnader		-1 916 820	-2 084 338
Rörelseresultat		679 084	510 773
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 917	-244 954
Summa finansiella poster		-177 802	-244 927
Resultat efter finansiella poster		501 282	265 846
Årets resultat		501 282	265 846

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,19	34 226 013	34 476 496
Inventarier, maskiner och installationer	11	141 905	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 367 918	34 476 496
Summa anläggningstillgångar		34 367 918	34 476 496
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 987
Övriga fordringar	12	86 430	1 993 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	114 794	-
Summa kortfristiga fordringar		201 224	1 997 874
Kassa och bank	14	2 352 241	239 147
Summa omsättningstillgångar		2 553 465	2 237 021
SUMMA TILLGÅNGAR		36 921 383	36 713 517

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 975 052	42 975 052
Underhållsfond		465 684	177 000
Summa bundet eget kapital		43 440 736	43 152 052
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 148 841	-27 126 003
Årets resultat		501 282	265 846
Summa fritt eget kapital		-26 647 559	-26 860 157
Summa eget kapital		16 793 177	16 291 895
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	8 403 040	4 875 254
Summa långfristiga skulder		8 403 040	4 875 254
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	11 106 254	14 958 790
Leverantörsskulder		164 207	137 884
Skatteskulder		84 396	151 984
Övriga skulder		1 513	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	368 796	297 710
Summa kortfristiga skulder		11 725 166	15 546 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 921 383	36 713 517

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	679 084	510 773
Avskrivningar	255 376	250 482
	934 460	761 255
Erhållen ränta	115	27
Erlagd ränta	-177 917	-244 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	756 658	516 328
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-113 047	-5 213
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	31 334	-60 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	674 945	450 386
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-146 798	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146 798	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Uptagna lån	14 634 040	-
Amortering av låneskulder	-14 958 790	-227 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-324 750	-227 000
Årets kassaflöde	203 397	223 386
Likvida medel vid årets början	2 148 844	1 925 458
Likvida medel vid årets slut	2 352 241	2 148 844

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

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

Förvaltares klientmedelskonton klassificeras som likvida medel istället för kortfristiga fordringar i kassaflödesanalysen.

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.

Vid byte av förvaltare från och med 2020-01-01 har vissa omklassificeringar gjorts för att öka jämförelsebarheten mellan år 2019 och 2020.

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

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 155 941	2 155 926
Hyror bostäder	301 090	299 289
Hyror p-platser	131 865	131 500
Summa	2 588 896	2 586 715

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	3 549	-
Övriga intäkter	3 459	8 396
Summa	7 008	8 396

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Bostäder	-	9 706
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	8 463	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 872	20 387
VA & sanitet, installationer	4 025	7 200
Ventilation, installationer	95 463	32 180
El, installationer	906	8 603
Huskropp	1 175	-
Markytor	11 602	-
Trädgårdsutrustning	1 250	-
Summa	146 756	78 076

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	168 281
VA & sanitet, installationer	143 640	-
Ventilation, installationer	-	153 125
El, installationer	-	191 379
Huskropp, fasader	14 688	-
Markytor	34 976	-
Summa	193 304	512 785

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift	80 024	77 112
Teknisk förvaltning *	52 026	96 200
Besiktningkostnader **	101 813	18 625
Snöröjning	41 375	55 180
Förbrukningsinventarier	14 135	-
Förbrukningsmaterial	16 909	4 466
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 197	-
El ***	44 913	50 725
Uppvärmning ***	401 728	372 011
Vatten och avlopp	164 107	151 540
Avfallshantering	113 087	109 868
Försäkringar ****	4 783	56 338
Kabel-TV *	29 018	42 219
Summa	1 066 113	1 034 284

* P.g.a byte av förvaltare har en ändring av periodiseringsrutiner skett. Således innefattar kostnaden 2020 3 kvartals förbrukning.

** Av kostnaden 2020 avser 61 250 kr radonmätning och 40 563 kr OVK.

*** P.g.a byte av förvaltare har en ändring av periodiseringsrutiner skett. Således innefattar kostnaden 2020 13 månaders förbrukning.

**** P.g.a byte av förvaltare har en ändring av periodiseringsrutiner skett. Således innefattar kostnaden 2020 endast december.

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	648	-
Tele och post	3 170	469
Förvaltningskostnader *	144 557	80 943
Revision **	25 606	11 106
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	200
Jurist- och advokatkostnader	2 644	-
Bankkostnader	350	-
IT-tjänster	613	-
Övriga externa tjänster	9 991	38 763
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	5 990
Övriga externa kostnader	1 656	-
Summa	189 234	137 471

* Av kostnaden 2020 avser 17 972 kr arvode till föregående förvaltare.

** Kostnad 2020 avser revisionsarvode för både 2019 och 2020.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	54 378	54 210
Summa	54 378	54 210
Sociala avgifter	11 659	17 030
Summa	66 037	71 240

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	250 483	250 482
Inventarier, maskiner och installationer	4 893	-
Summa	255 376	250 482

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	28 216 170	28 216 170
-Mark	8 697 389	8 697 389
	<u>36 913 559</u>	<u>36 913 559</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>	 <u>-</u>	 <u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 36 913 559	 36 913 559
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 437 063	-2 186 581
	<u>-2 437 063</u>	<u>-2 186 581</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-250 483	-250 482
	<u>-250 483</u>	<u>-250 482</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -2 687 546	 -2 437 063
 Redovisat värde	 34 226 013	 34 476 496
 <i>Varav</i>		
Byggnader	25 528 624	25 779 107
Mark	8 697 389	8 697 389
 Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>59 000 000</u>	<u>59 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	59 000 000	59 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	146 798	
	146 798	
	146 798	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 893	-
	-4 893	-
	-4 893	-
<i>Utgående avskrivningar</i>		
Redovisat värde	141 905	-

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	86 430	84 190
Klientmedelskonto SBC	-	1 909 697
Summa	86 430	1 993 887

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	58 025	-
Förutbetalda kostnader	56 769	-
Summa	114 794	-

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 352 241	183 973
Placeringskonto Nordea	-	55 174
Summa	2 352 241	239 147

Not 15 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 106 254	14 958 790
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 403 040	4 875 254
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	19 509 294	19 834 044

Not 16 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	19 509 294	19 834 044
Summa	19 509 294	19 834 044

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,49 %	2020-01-22	4 021 040	-	4 021 040	-
Nordea	1,13 %	2020-01-15	4 923 750	-	4 923 750	-
Nordea	1,54 %	2020-02-19	5 951 000	-	5 951 000	-
Nordea	1,07 %	2021-01-20	4 938 254	-	63 000	4 875 254
Nordea	0,95 %	2025-01-22	-	3 821 040	-	3 821 040
Nordea	0,85 %	2023-01-18	-	4 862 000	-	4 862 000
Nordea *	0,44 %	2021-02-19	-	5 951 000	-	5 951 000
Summa			19 834 044	14 634 040	14 958 790	19 509 294

* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Räntan är rölig under perioden.

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 640	71 243
Upplupna räntekostnader	29 518	42 494
Förutbetalda intäkter	163 509	183 973
Upplupna revisionsarvoden	12 800	-
Upplupna driftskostnader	94 329	-
Summa	368 796	297 710

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

2021-01-20 flyttades lånet på 4 875 254 kr till Stadshypotek och erhöll en bunden ränta på 0,58 % till och med 2026-01-30. 2021-02-17 flyttades även lånet på 5 951 000 kr till Stadshypotek för att fortsatt löpa efter Stibor 3M med ett påslag på 0,30%. Nytt kapitalbidningsdatum för lånet är 2022-02-21.

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	25 483 000	25 483 000
Summa ställda säkerheter	25 483 000	25 483 000

Underskrifter

Möndal, 2021-

Lena Börsum
Styrelseordförande

Royne Wiberg

Benny Lindström

Marie Bolinder

Sadik Husanovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Mikael Thorell
Extern revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



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 år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mandolinen 1 för år 2020 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelser 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.

Jonsered den 20/5 - 2021

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 - 795 79 05
Mail: info@trirev.se
www.trirev.se

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 intäkter 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.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

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

