

Brf Mandolinen 1

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för

Brf Mandolinen 1

769611-1363

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

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 2021.

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	2022
Marie Bolinder	Ledamot	2022
Sadik Husanovic	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Britt-Marie Hansson	Suppleant	2022
Henrik Dahlgren	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Mikael Thorell	Auktoriserad revisor	2022
Revisionsaktiebolaget Trirev		

Valberedning

Lena Börsum		2022
Maria Dahlström		2022

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

Tele2 *	TV och bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Mölndal Energi	Fjärrvärme

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 777 kr och planerat underhåll för 75 536 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2021 avser beskärning/kronreducering av träd och jordförbättring samt inköp och montering av skyddsplåtar till laddstationer för elbil.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-09-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 670 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 178 kr per kvm.

Planerat underhåll

	År
Översyn av fjärrvärmecentral	2022
Byte av armaturer i gemensamma utrymmen	2022
Byte elektronik i styrskåp	2022
Fasadrenovering inklusive målning	2022

Utförda åtgärder

	År
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 av träd	2020
Byte av sand i sandlådor	2020
Upprättande av energideklaration	2019
Byte av tak och dörrar till miljöhus	2019
Installation 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 2021-06-02. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Banklån

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.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 71 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 71 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. Även avseende 2022 har styrelsen beslutat att lämna avgifterna oförändrade.

I och med ett nytecknat avtal med Tele2 ingår även bredband i den ordinarie bostadsavgiften från och med 2021-04-01.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 616	2 596	2 595	2 584
Resultat efter finansiella poster	568	501	266	-70
Förändring av underhållsfond	594	289	-	-121
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	234	291	516	302
Soliditet %	47	45	44	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	621	621	621	621
Bostadshyra kr / kvm	1 072	1 052	1 039	1 037
Driftskostnad, kr / kvm	318	284	275	299
Ränta, kr / kvm	33	47	65	67
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	178	175	47	41
Lån, kr / kvm	5 098	5 193	5 279	5 340
Snittränta (%)	0,65	0,91	1,24	1,26

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	465 684	-27 148 841	501 282
Disposition enligt föreningsstämma			501 282	-501 282
Avsättning till underhållsfond		670 000	-670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond 2021		-75 536	75 536	
Årets resultat				567 840
Vid årets slut	42 975 052	1 060 148	-27 242 023	567 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-26 647 559
Årets resultat före fondförändring	567 840
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 536
Summa över/underskott	-26 674 183

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-26 674 183**

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>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 592 633	2 588 896
Övriga rörelseintäkter	3	23 164	7 008
Summa rörelseintäkter		2 615 797	2 595 904
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 304 580	-1 406 173
Övriga externa kostnader	7	-230 108	-189 234
Personalkostnader	8	-128 153	-66 037
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-260 269	-255 376
Summa rörelsekostnader		-1 923 110	-1 916 820
Rörelseresultat		692 687	679 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 908	-177 917
Summa finansiella poster		-124 847	-177 802
Resultat efter finansiella poster		567 840	501 282
Årets resultat		567 840	501 282

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	33 975 531	34 226 013
Inventarier, maskiner och installationer	11	132 118	141 905
Summa materiella anläggningstillgångar		34 107 649	34 367 918
Summa anläggningstillgångar		34 107 649	34 367 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	9 318	86 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	110 828	114 794
Summa kortfristiga fordringar		120 146	201 224
Kassa och bank	14	2 910 092	2 352 241
Summa omsättningstillgångar		3 030 238	2 553 465
SUMMA TILLGÅNGAR		37 137 887	36 921 383

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</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	465 684
Summa bundet eget kapital		44 035 200	43 440 736
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-27 242 023	-27 148 841
Årets resultat		567 840	501 282
Summa fritt eget kapital		-26 674 183	-26 647 559
Summa eget kapital		17 361 017	16 793 177
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	12 842 544	8 403 040
Summa långfristiga skulder		12 842 544	8 403 040
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	6 311 000	11 106 254
Leverantörsskulder		138 838	164 207
Skatteskulder		7 497	84 396
Övriga skulder		15 316	1 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	461 675	368 796
Summa kortfristiga skulder		6 934 326	11 725 166
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 137 887	36 921 383

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	692 687	679 084
Avskrivningar	260 269	255 376
	952 956	934 460
Erhållen ränta	61	115
Erlagd ränta	-124 908	-177 917
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	828 109	756 658
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	81 078	-113 047
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	4 414	31 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten	913 601	674 945
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-146 798
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-146 798
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 810 504	14 634 040
Amortering av låneskulder	-11 166 254	-14 958 790
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-355 750	-324 750
Årets kassaflöde	557 851	203 397
Likvida medel vid årets början	2 352 241	2 148 844
Likvida medel vid årets slut	2 910 092	2 352 241

(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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	2 155 948	2 155 941
Hyror bostäder	304 326	301 090
Hyror p-platser	132 359	131 865
Summa	2 592 633	2 588 896

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bredband *	7 884	-
Överlåtelseavgifter	8 309	3 549
Övriga intäkter	6 971	3 459
Summa	23 164	7 008

* Debitering av hyresgäster för bredband från och med 2021-04-01. För medlemmar ingår bredband i den ordinarie bostadsavgiften.

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Bostäder	11 411	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	8 463
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 701	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	638	23 872
VA & sanitet, installationer	4 191	4 025
Ventilation, installationer	5 290	95 463
El, installationer	-	906
Huskropp	5 025	1 175
Markytor	-	11 602
P-platser/garage	3 500	-
Vattenskador	3 021	-
Trädgårdsutrustning	-	1 250
Summa	34 777	146 756

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
VA & sanitet, installationer	-	143 640
Huskropp, fasader	-	14 688
Markytor	57 158	34 976
P-platser/garage	18 378	-
Summa	75 536	193 304

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift	81 704	80 024
Teknisk förvaltning *	62 276	52 026
Besiktningkostnader **	-	101 813
Gångbanererenhållning	5 990	-
Snöröjning	84 266	41 375
Förbrukningsinventarier	5 097	14 135
Förbrukningsmaterial	8 347	16 909
Övriga utgifter för köpta tjänster	559	2 197
El ***	60 613	44 913
Uppvärmning ***	423 382	401 728
Vatten och avlopp	144 832	164 107
Avfallshantering	116 458	113 087
Försäkringar ****	58 025	4 783
Kabel-TV	32 468	29 018
Bredband *****	110 250	-
Summa	1 194 267	1 066 113

* Vid byte av förvaltare 2020-01-01 skedde en ändring av periodiseringsrutiner. Således innefattar kostnaden 2020 3 kvartals förvaltning.

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

*** Vid byte av förvaltare 2020-01-01 skedde en ändring av periodiseringsrutiner. Således innefattar kostnaden 2020 13 månaders förbrukning.

**** Vid byte av förvaltare 2020-01-01 skedde en ändring av periodiseringsrutiner. Således innefattar kostnaden 2020 endast december.

***** Nytecknat avtal med Tele2 från och med 2021-04-01.

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 667	-
Frakter och transporter	354	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 635	648
Tele och post	4 110	3 170
Förvaltningskostnader *	144 245	144 557
Revision **	11 944	25 606
Jurist- och advokatkostnader ***	49 345	2 644
Bankkostnader	2 645	350
IT-tjänster	791	613
Övriga externa tjänster	3 750	9 991
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 120	-
Övriga externa kostnader	3 502	1 656
Summa	230 108	189 234

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

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

*** 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden *	98 547	54 378
Summa	98 547	54 378
Sociala avgifter *	29 606	11 659
Summa	128 153	66 037

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

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	250 482	250 483
Inventarier, maskiner och installationer	9 787	4 893
Summa	260 269	255 376

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
 Utgående anskaffningsvärden	 36 913 559	 36 913 559
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 687 546	-2 437 063
	<u>-2 687 546</u>	<u>-2 437 063</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-250 482	-250 483
	<u>-250 482</u>	<u>-250 483</u>
 Utgående avskrivningar	 -2 938 028	 -2 687 546
 Redovisat värde	 33 975 531	 34 226 013
 <i>Varav</i>		
Byggnader	25 278 142	25 528 624
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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	146 798	-
	146 798	-
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	146 798
	-	146 798
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	146 798	146 798
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-4 893	-
	-4 893	-
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-9 787	-4 893
	-9 787	-4 893
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-14 680	-4 893
 Redovisat värde	132 118	141 905

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9 318	86 430
Summa	9 318	86 430

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkring	60 340	58 025
Förutbetalda kostnader	50 488	56 769
Summa	110 828	114 794

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 910 092	2 352 241
Summa	2 910 092	2 352 241

Not 15 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 311 000	11 106 254
Förfaller 2-5 år från balansdagen	12 842 544	8 403 040
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	19 153 544	19 509 294

Förväntad skuld i nuvarande amorteringstakt uppgår till 17 353 544 kr.

Not 16 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	19 153 544	19 509 294
Summa	19 153 544	19 509 294

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,58 %	2026-01-30	-	4 859 504	-60 000	4 799 504
Stadshypotek *	0,30 %	2022-02-21	-	5 951 000	-	5 951 000
Nordea	1,07 %	2021-01-20	4 875 254	-	-4 875 254	-
Nordea	0,95 %	2025-01-22	3 821 040	-	-200 000	3 621 040
Nordea	0,85 %	2023-01-18	4 862 000	-	-80 000	4 782 000
Nordea	0,44 %	2021-02-19	5 951 000	-	-5 951 000	-
Summa			19 509 294	10 810 504	-11 166 254	19 153 544

* 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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	93 834	68 640
Upplupna räntekostnader	21 748	29 518
Förutbetalda intäkter	195 282	163 509
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 800
Upplupna driftskostnader	138 311	94 329
Summa	461 675	368 796

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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, 2022-

Bo Markusson
Styrelseordförande

Royne Wiberg

Benny Lindström

Marie Bolinder

Sadik Husanovic

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

ÅR 2021 - Godkänd

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 19 2022 02:55PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 627E7939A983B
MAJ 19 2022 02:55PM

Deltagare

Johan Berglund (Skapare)

Bo Markusson (E-Signatur)

Royne Wiberg (E-Signatur)







Benny Lindström (E-Signatur)

Marie Bolinder (E-Signatur)

Sadik Husanovic (E-Signatur)

Mikael Thorell (E-Signatur)

Registrerade händelser

Maj 13 2022 05:40PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 14 2022 09:05AM	Bo Markusson granskade dokumentet:
Maj 14 2022 09:06AM	 BO MARKUSSON signerade dokumentet
Maj 14 2022 08:44AM	Royne Wiberg granskade dokumentet:
Maj 14 2022 08:45AM	 Royne Christoffer Wiberg signerade dokumentet
Maj 13 2022 07:33PM	Benny Lindström granskade dokumentet:
Maj 13 2022 07:34PM	 BENNY LINDSTRÖM signerade dokumentet
Maj 14 2022 09:37AM	Marie Bolinder granskade dokumentet:
Maj 14 2022 09:37AM	 MARIE BOLINDER signerade dokumentet
Maj 15 2022 06:05PM	Sadik Husanovic granskade dokumentet:
Maj 15 2022 06:06PM	 SADIK HUSANOVIC signerade dokumentet
Maj 16 2022 02:55PM	Mikael Thorell granskade dokumentet:
Maj 19 2022 02:55PM	 MIKAEL THORELL signerade dokumentet
Maj 19 2022 02:55PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 627e7939a983b har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



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 2021.

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 2021 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 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 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 2021 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 revisionssed 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 förlöpande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 19/5 - 2020

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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

