

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro

769626-5698

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Mandarinen 5.

Föreningens adresser: Kiwigatan 8A-C, 10A-D, 12A-D, Mandaringatan 1A-D.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledmöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen består av följande:

Styrelseledamot
Gunilla Lillhager
Kristin Mehle
Rita Gevrie
Aina Brattström
Ferid Kovacevik

Revisor
Joakim Hermansson, Öhrling PricewaterhouseCoopers AB

Firmateckning
Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens alla 15 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg hos Trygg Hansa.

Föreningen har ett lån hos Nordea Hypotek som uppgår till 13 411 554 kr. Räntevillkor är rörligt med en ränta på 1,030 % per 2017-12-31. Årlig amortering 6 258 kr.

Information om fastigheten

Bostadsyta: 1 200 kvm

Byggnadsår: 2014

Tomt: 2 631 kvm

Administration

Ekonomisk förvaltning:	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Avfallshantering	Stena Recycling
El och värme	Eon
Snöröjning	Mickes städ i Nora AB
Ventilation och bergvärme	AB Storå Rör
Försäkring	Trygg Hansa

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft tre protokollförda möten under året, samt kallat till en extra föreningsstämma med anledning av nya lagkrav för ekonomiska föreningar.

Aktiviteter:

- En 2års besiktning har beställts och genomförts under april månad.
Bygga Bostäder har dock inte åtgärdat garantifelen under året.
- Förslag till nya stadgar har tagits fram
- Offerter för cykelförråd har inhämtats
- Serviceavtal gällande bergvärmeanläggningen har tecknats
- En underhållsplan är framtagen, men inga åtgärder enligt den under detta år
- En städdag anordnades under våren gällande de gemensamma ytorna
- Några medlemmar anordnade i augusti en uppskattad fest för hela föreningen.

Medlemsinformation

Brf Mandarinen har vid årets utgång 15 medlemmar.

Överlåtelse av bostadsrätter har ägt rum under året enligt nedan:

Mandaringatan 1A, Rickard Windal och Josefine Björnritz flyttat ut och Johan Stadler och Marita Stadler flyttat in.

Kiwigatan 12A, Karin och Kristian Simonsson har flyttat ut och Ferid Kovacevic har flyttat in.

Kiwigatan 8C, Andreas Lundberg och Linnea Niemi har flyttat ut under 2018 och Sozan Salh Ali har flyttat in.

Kiwigatan 10D, Nilofar Mohajer Soltani och Sören Rosberg flyttar ut under 2018 och Surja och Benham Hassani flyttar in.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	623,5	623,6	509,2	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-61,2	107,6	-401,6	-4 123,1	-42,7
Soliditet (%)	59,0	58,7	58,1	6,4	neg
Skuld/kvm bostadsrättyta	11,2	11,2	11,2	0,0	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	519,6	519,6	424,3	0,0	0,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 160 000	0	42 792	-660 176 107 593	107 593 -107 593	19 650 209 0
Disposition av föregående års resultat:			154 000	-154 000	0	0
Årets resultat					-61 152	-61 152
Belopp vid årets utgång	20 160 000	0	196 792	-706 583	-61 152	19 589 057

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-706 582
årets förlust	-61 152
	-767 734

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	154 000
i ny räkning överföres	-921 734
	-767 734

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	623 520	623 575
Övriga rörelseintäkter	3	0	216 498
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		623 520	840 073
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4, 5	-261 732	-270 535
Personalkostnader	6	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-292 683	-292 683
Summa rörelsekostnader		-554 415	-563 218
Rörelseresultat		69 105	276 855
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	0	-13 300
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 257	-155 961
Summa finansiella poster		-130 257	-169 261
Resultat efter finansiella poster		-61 152	107 594
Resultat före skatt		-61 152	107 594
Årets resultat		-61 152	107 594

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 689 430	32 982 113
Summa materiella anläggningstillgångar		32 689 430	32 982 113
Summa anläggningstillgångar		32 689 430	32 982 113
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 349	106 957
Övriga fordringar		0	2 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 687	23 956
Summa kortfristiga fordringar		137 036	133 884
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		371 579	358 064
Summa kassa och bank		371 579	358 064
Summa omsättningstillgångar		508 615	491 948
SUMMA TILLGÅNGAR		33 198 045	33 474 061



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 160 000	20 160 000
Fond för yttre underhåll		196 792	42 792
Summa bundet eget kapital		20 356 792	20 202 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-706 582	-660 176
Årets resultat		-61 152	107 594
Summa fritt eget kapital		-767 734	-552 582
Summa eget kapital		19 589 058	19 650 210
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 405 296	13 405 892
Summa långfristiga skulder		13 405 296	13 405 892
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 258	11 920
Leverantörsskulder		9 990	70 802
Skatteskulder		0	142 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 443	192 597
Summa kortfristiga skulder		203 691	417 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 198 045	33 474 061

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-61 152	107 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	10	292 683	76 185
Betald skatt		-142 640	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		88 891	183 779
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-10 392	10 819
Förändring av kortfristiga fordringar		7 240	7 796
Förändring av leverantörsskulder		-60 812	-9 243
Förändring av kortfristiga skulder		-5 154	-48 684
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 773	144 467
Investeringsverksamheten			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	50 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-6 258	-17 041
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 258	-17 041
Årets kassaflöde		13 515	177 426
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		358 064	180 638
Likvida medel vid årets slut		371 579	358 064

JA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	13 440 000	13 440 000
	13 440 000	13 440 000

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter	623 520	623 520
	623 520	623 520

Not 3 Övriga intäkter

	2017	2016
Uppgörelse med Byggentreprenör	0	216 498
	0	216 498

Not 4 Fastighetskostnader

	2017	2016
El	74 238	80 848
Vatten och avlopp	24 173	28 817
Sophämtning	15 035	12 687
Snöröjning	15 500	3 233
Övriga fastighetskostnader	6 000	12 617
Fastighetsförsäkringsprem	29 051	32 452
Förbrukningsinventarier	0	2 624
TV/Internet	11 373	11 483
	175 370	184 761

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Ersättningar till revisor	0	839
Redovisningstjänster	41 420	41 252
Konsultarvoden	2 531	39 471
Bankkostnader	1 278	2 712
Övriga externa kostnader	5 944	1 500
Förvaltningskostnader	32 525	0
Föreningsavgifter	2 664	0
	86 362	85 774

Not 6 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	0	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	0	50 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-36 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	13 300
Utgående redovisat värde	0	13 300

[Handwritten mark]

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 567 479	33 567 479
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 567 479	33 567 479
Ingående avskrivningar	-585 366	-292 683
Årets avskrivningar	-292 683	-292 683
Utgående ackumulerade avskrivningar	-878 049	-585 366
Utgående redovisat värde	32 689 430	32 982 113

Not 9 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 351 954	13 363 874
	13 351 954	13 363 874

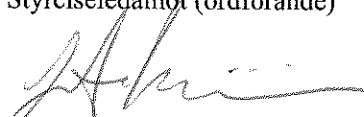
Not 10 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2017-12-31	2016-12-31
Avskrivningar	292 683	292 683
Uppgörelse med byggentreprenör	0	-216 498
	292 683	76 185

Örebro 2018-05-21



Gunilla Lillhager
Styrelseledamot (ordförande)

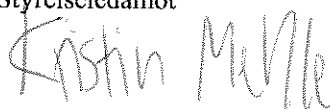


Ferid Kovacevic
Styrelseledamot



Rita Gevrie
Styrelseledamot

Kristin Mehle
Styrelseledamot



Aina Brattström
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-21.



Joakim Hermansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro

Org.nr 769626-5698

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro för räkenskapsåret 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Örebro den 21 maj 2018



Joakim Hermansson
Revisor