

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro

769626-5698

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12 <i>dh</i>

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen består av följande:

<i>Styrelseledamot</i>	<i>Vald till</i>
Rita Gevrie	2020
Aina Brattström	2020
Gunilla Lillhager	2021
Ferid Kovacevic	2021
Sharbel Danho	2021

Revisor

Joakim Hermansson, Aspia AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta privatbostadsföretag) 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 13 398 083 kr. Räntevillkor är rörligt med en ränta på 1,37 % per 2019-12-31. Amortering under räkenskapsåret har skett med 14 853 kr ↘

Information om fastigheten

Bostadsyta: 1 200 kvm

Byggnadsår: 2014

Tomt: 2 631 kvm

Administration

Ekonomisk förvaltning:	Aspia AB
Avfallshantering	Stena Recycling
El och värme	Eon
Ventilation och bergvärme	AB Storå Rör
Försäkring	Trygg Hansa

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft fyra protokollförda möten under året.

Aktiviteter:

- *Fortsatt många kontakter med byggherren gällande åtgärder efter besiktningen, ffa gällande värmen.
- *Låsbart cykelförråd är uppfört.
- *Nio medlemmar har glasat in sina altaner, efter nytt bygglov som föreningen stått för.
- *Snörasskydd uppsatta på taken ut mot gatan på alla hus.
- *Kontakt med kommunen är tagen angående fartbegränsande åtgärder. Kan ske tidigast sommaren 2020.
- *Ventilationsfilter köps in gemensamt till alla hushåll (rabatterat pris). Kostnaden betalar var och en via månadsavgiftsavin.
- *Styrelsen har utvärderat arbetet med att vi själva skottar snö och beslutar att vi fortsätter så.
- *Skylltar med föreningens namn är uppsatta på tre gavlur. Parkeringskyltar är uppsatta vid de markerade gästparkeringarna.
- *Städdagar anordnades under både vår och höst gällande de gemensamma ytorna. Bägge tillfällena var välbesökta.
- *Brev har skickats till alla medlemmar angående avfallshanteringen, som till vissa delar varit för dålig.
- *Ett extra medlemsmöte hölls under hösten för att välja in en ny medlem i styrelsen, då Johan Stadler flyttat.
- *Arbetsgrupp tillsatt för att göra utemiljön mer trivsamt och barnsäker. ↘

20 20 GC AB

Medlemsinformation

Överlåtelser av bostadsrätter har ägt rum under året enligt nedan:

Elin Åberg och Gaston Zitelli har flyttat in på Kiwigatan 12B.

Janan Toma, Amjad Toma och Andy Toma är nya medlemmar på Mandaringatan 1A.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	675,9	652,0	623,5	623,6	509,2
Resultat efter finansiella poster	-150,6	-125,2	-61,2	107,6	-401,6
Soliditet (%)	58,6	58,8	59,0	58,7	58,1
Skuld/kvm bostadsrättyta	11,2	11,2	11,2	11,2	11,2
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	550,5	540,0	519,6	519,6	424,3

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 160 000	350 792	-921 734	-125 196	19 463 862
Disposition av föregående års resultat:			-125 196	125 196	0
Yttre fond		154 000	-154 000		0
Årets resultat				-123 213	-123 213
Belopp vid årets utgång	20 160 000	504 792	-1 200 930	-123 213	19 340 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 200 930
årets förlust	-150 620
	-1 351 550

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan i ny räkning överföres	154 000 -1 505 550 -1 351 550
--	--

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

Årets kassaflöde visar - 149 415 kr efter årets investeringar i fastighet om 265 913. Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 154 000 kr enligt underhållsplan ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöden.

Handwritten signatures and initials: "ABR 60" and other illegible marks.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	675 939	652 003
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		675 939	652 003
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4	-356 165	-349 616
Personalkostnader		-3 439	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-301 299	-293 622
Summa rörelsekostnader		-660 903	-643 238
Rörelseresultat		15 036	8 765
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 656	-133 961
Summa finansiella poster		-165 656	-133 961
Resultat efter finansiella poster		-150 620	-125 196
Resultat före skatt		-150 620	-125 196
Årets resultat		-150 620	-125 196

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'AB' and '66'.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 428 862	32 452 308
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	11 940
Summa materiella anläggningstillgångar		32 428 862	32 464 248
Summa anläggningstillgångar		32 428 862	32 464 248
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 274	117 248
Övriga fordringar		3 125	3 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 673	19 785
Summa kortfristiga fordringar		141 072	140 158
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		363 530	512 945
Summa kassa och bank		363 530	512 945
Summa omsättningstillgångar		504 602	653 103
SUMMA TILLGÅNGAR		32 933 464	33 117 351

 ABV
06

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 160 000	20 160 000
Fond för yttre underhåll		504 792	350 792
Summa bundet eget kapital		20 664 792	20 510 792
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 200 930	-921 734
Årets resultat		-150 620	-125 196
Summa fritt eget kapital		-1 351 550	-1 046 930
Summa eget kapital		19 313 242	19 463 862
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 367 252	13 382 867
Summa långfristiga skulder		13 367 252	13 382 867
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 978	15 216
Förskott från kunder		168	0
Leverantörsskulder		24 518	64 370
Övriga skulder		4 589	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 717	191 036
Summa kortfristiga skulder		252 970	270 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 933 464	33 117 351

Handwritten signatures and initials, including 'ABF' and '60'.

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-150 620	-125 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	301 299	293 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		150 679	168 426
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-26	101
Förändring av kortfristiga fordringar		-888	-3 222
Förändring av leverantörsskulder		-39 852	54 380
Förändring av kortfristiga skulder		21 439	3 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten		131 352	223 277
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-265 913	-68 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-265 913	-68 440
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-14 853	-13 471
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 853	-13 471
Årets kassaflöde		-149 414	141 366
Likvida medel vid årets början		512 945	371 579
Likvida medel vid årets slut		363 530	512 945

 AB
BL

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
Byggnadsinventarier	25 år
Installationer	10 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.

Skuld/kvm

Bostadsrättsföreningens skuld per kvm bostadsyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr

Bostadsrättsföreningens årsavgifter per kvm bostadsrättsyta

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Årsavgifter	660 619	647 957
Överlåtelse/ Pantsättningsavgifter	4 641	4 046
Övriga intäkter	10 680	0
	675 940	652 003



Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	9 562	8 750
Redovisningstjänster	55 785	44 646
Bankkostnader	1 262	1 239
Övriga externa kostnader	700	2 961
Föreningsavgifter	4 150	4 070
Styrelsearvoden	15 000	4 995
	86 459	66 661

Not 4 Fastighetskostnader

	2019	2018
El	131 968	105 780
Vatten och avlopp	36 996	35 138
Städning och renhållning	17 247	0
Sophämtning	2 074	17 254
Snöröjning	0	47 000
Övriga fastighetskostnader	0	1 377
Fastighetsföräkringsprem	30 350	29 580
Reparation/Underhåll av fastighet	43 571	37 625
TV/Internet	7 104	9 202
Förbrukningsmaterial	396	0
	269 706	282 956

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 623 979	33 567 479
Inköp	265 913	56 500
Omklassificeringar	11 940	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 901 832	33 623 979
Ingående avskrivningar	-1 171 671	-878 049
Årets avskrivningar	-301 299	-293 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 472 970	-1 171 671
Utgående redovisat värde	32 428 862	32 452 308



Handwritten signature and initials, possibly 'AR' and '66', located at the bottom right of the page.

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Avser nedlagda kostnader för uppförande av föreningens cykelgarage	0	11 940
	0	11 940

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 13 383 230 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-13 383 230	-13 398 083
	-13 383 230	-13 398 083
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-15 978	-15 216
	-15 978	-15 216

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar	303 862	293 622
	303 862	293 622

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kan påverkas kortsiktigt av pågående pandemi av COVID-19 då föreningens medlemmar kan påverkas negativt ekonomiskt. På kort och lång sikt kan effekten av COVID-19 innebära att medlemmarna får svårt att betala hyran men styrelsen bedömer att pågående pandemi av COVID-19 ej kommer att allvarligt påverka föreningens framtida resultat och finansiella ställning på långt sikt.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 440 000	13 440 000
	13 440 000	13 440 000

Handwritten signature and initials

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

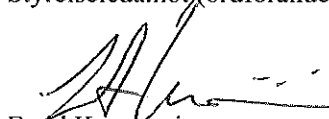
Örebro 2020-05-28



Gunilla Lillhager
Styrelseledamot (ordförande)



Sharbel Danho
Styrelseledamot



Ferid Kovacevic
Styrelseledamot



Aina Brattström
Styrelseledamot



Rita Gevrie
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-29



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 2019.

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 2019 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 2019. ✎

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 ersättningsskyldig 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 2020-05-29



Joakim Hermansson
Revisor