

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro

769626-5698

Räkenskapsåret

2018

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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: Kivigatan 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>
Gunilla Lillhager	2019
Kristin Mehle	2019
Rita Gevric	2020
Aina Brattström	2020
Ferid Kovacevik	2020

#### *Revisor*

Joakim Hermansson, Aspia AB

#### *Firmateckning*

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äktat 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 0,88 % per 2018-12-31. Amortering under räkenskapsåret har skett med 13 471 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
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 fem protokollförda möten under året.

#### Aktiviteter:

-Många kontakter med byggherren gällande åtgärder efter besiktningen. Alla snickeriåtgärder är genomförda, dock ej värmeproblemen i flera av lägenheterna.

-Underlag för bygglov gällande cykelförråd och inglasning av altaner är inlämnade till Örebro kommun och är också beviljade.

-Beslut i styrelsen om att finansiering av cykelförrådet sker med hjälp av höjning av månadsavgiften med 200 kr.

-Snörasskydd uppsatta på taken in mot gården på alla hus.

-Ventilationsfilter köps in gemensamt till alla hushåll (rabatterat pris). Kostnaden betalar var och en via månadsavgiftsavin.

-Översyn av förenings lån har skett och beslutet blev att fortsätta med Nordea med rörlig ränta, som dock kunde förhandlas ner under hösten.

-På försök under vintern skottar vi själva i stället för att kontraktera någon firma. Utvärdering ska ske.

-Styrelsen har nu tagit reda på var borrhålen till bergvärmerna finns. Detta med anledning av att en granne vill borra efter bergvärme. Placeringarna får inte vara för nära varandra.

-Städdagar anordnades under både vår och höst gällande de gemensamma ytorna. Framför allt vårens städdag var välbesökt.

-Trots trevlig inbjudan blev årets föreningsfest i princip inställd.

## Medlemsinformation

Överlåtelse av bostadsrätter har ägt rum under året enligt nedan:

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

Kiwigatan 10D, Nilofar Mohajer Soltani och Sören Rosberg har flyttat och Surja Sharifi och Benham Hassani har flyttat in.

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	652,0	623,5	623,6	509,2	0,0
Resultat efter finansiella poster	-125,2	-61,2	107,6	-401,6	-4 123,1
Soliditet (%)	58,8	59,0	58,7	58,1	6,4
Skuld/kvm bostadsrättyta	11,2	11,2	11,2	11,2	0,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	529,0	519,6	519,6	424,3	0,0

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	20 160 000	0	196 792	-706 582	-61 152	<b>19 589 058</b>
Disposition av föregående års resultat:				-61 152	61 152	<b>0</b>
Yttre fond			154 000	-154 000		<b>0</b>
Årets resultat					-125 196	<b>-125 196</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 160 000</b>	<b>0</b>	<b>350 792</b>	<b>-921 734</b>	<b>-125 196</b>	<b>19 463 862</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-921 734
årets förlust	-125 196
	<b>-1 046 930</b>

behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	154 000
i ny räkning överföres	-1 200 930
	<b>-1 046 930</b>

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

Årets kassaflöde uppgår till 141 366 kr vilket understiger avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplan med 12 634 kr. Den främsta anledningen till det är montering av snörasskydd om 56 500 kr samt kostnader för pågående anläggningstillgång om 11 940 kr under året. Styrelsens uppfattning är att avsättningen till underhållsfond om 154 000 kr enligt underhållsplan ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöden.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	652 003	623 520
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>652 003</b>	<b>623 520</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-349 616	-261 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-293 622	-292 683
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-643 238</b>	<b>-554 415</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 765</b>	<b>69 105</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 961	-130 257
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 961</b>	<b>-130 257</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-125 196</b>	<b>-61 152</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-125 196</b>	<b>-61 152</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-125 196</b>	<b>-61 152</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 452 308	32 689 430
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	11 940	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 464 248</b>	<b>32 689 430</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 464 248</b>	<b>32 689 430</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 248	117 349
Övriga fordringar		3 125	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 785	19 687
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>140 158</b>	<b>137 036</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		512 945	371 579
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>512 945</b>	<b>371 579</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>653 103</b>	<b>508 615</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>33 117 351</b>	<b>33 198 045</b>

5

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 160 000	20 160 000
Fond för yttre underhåll		350 792	196 792
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 510 792</b>	<b>20 356 792</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-921 734	-706 582
Årets resultat		-125 196	-61 152
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 046 930</b>	<b>-767 734</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 463 862</b>	<b>19 589 058</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 382 867	13 405 296
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 382 867</b>	<b>13 405 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 216	6 258
Leverantörsskulder		64 370	9 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 036	187 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>270 622</b>	<b>203 691</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 117 351</b>	<b>33 198 045</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-125 196	-61 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	9	293 622	292 683
Betald skatt		0	-142 640
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>168 426</b>	<b>88 891</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		101	-10 392
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 222	7 240
Förändring av leverantörsskulder		54 380	-60 812
Förändring av kortfristiga skulder		3 593	-5 154
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>223 277</b>	<b>19 773</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-68 440	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-68 440</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-13 471	-6 258
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 471</b>	<b>-6 258</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>141 366</b>	<b>13 515</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		371 579	358 064
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>512 945</b>	<b>371 579</b>

## 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
Inventarier, verktyg och 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

	2018	2017
Årsavgifter	647 957	623 520
Överlåtelse/ Pantsättningsavgifter	4 046	0
	<b>652 003</b>	<b>623 520</b>

4

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
El	105 780	74 238
Vatten och avlopp	35 138	24 173
Sophämtning	17 254	15 035
Snöröjning	47 000	15 500
Övriga fastighetskostnader	0	6 000
Fastighetsförsäkringsprem	29 580	29 051
TV/Internet	9 202	11 373
Reparation/Underhåll av fastighet	37 625	0
Övriga fastighetskostnader	1 377	0
	<b>282 956</b>	<b>175 370</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvoden	8 750	0
Redovisningstjänster	44 646	41 420
Konsultarvoden	0	2 531
Bankkostnader	1 239	1 278
Övriga externa kostnader	2 961	5 944
Förvaltningskostnader	0	32 525
Föreningsavgifter	4 070	2 664
Styrelsearvoden	4 995	0
	<b>66 661</b>	<b>86 362</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 567 479	33 567 479
Inköp	56 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 623 979</b>	<b>33 567 479</b>
Ingående avskrivningar	-878 049	-585 366
Årets avskrivningar	-293 622	-292 683
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 171 671</b>	<b>-878 049</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 452 308</b>	<b>32 689 430</b>



**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avser nedlagda kostnader för uppförande av föreningens cykelgarage	11 940	0
	<b>11 940</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 323 818	13 351 954
	<b>13 323 818</b>	<b>13 351 954</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 13 398 083 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 382 867	13 405 296
	<b>13 382 867</b>	<b>13 405 296</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 216	6 258
	<b>15 216</b>	<b>6 258</b>

**Not 9 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

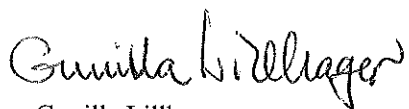
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar	293 622	292 683
	<b>293 622</b>	<b>292 683</b>

**Not Ställda säkerheter**

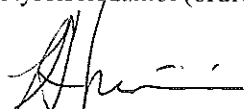
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 440 000	13 440 000
	<b>13 440 000</b>	<b>13 440 000</b>

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.

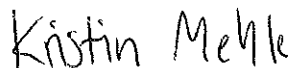
Örebro 2019-05-22



Gunilla Liljhager  
Styrelseledamot (ordförande)



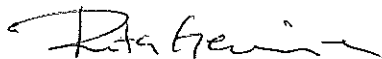
Ferid Kovacevic  
Styrelseledamot



Kristin Mehle  
Styrelseledamot



Aina Brattström  
Styrelseledamot



Rita Gevrie  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-22



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 2018.

### *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 2018 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 2018.

**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 2019-05-22



Joakim Hermansson  
Revisor