

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro

769626-5698

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11 <i>dk</i>

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## 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	2022
Elin Åberg	2022
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 två lån hos Nordea Hypotek som uppgår till 13 361 852 kr. Räntevillkoren för båda lånen är rörlig med en ränta på 1,04 % per 2020-12-31. Amortering under räkenskapsåret har skett med 21 378 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***

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset och covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Styrelsen har haft fem protokollförda möten under året. Ordinarie och extra årsstämmorna hölls utomhus då coronapandemin satte stopp för inomhusaktivitet. Fest för att föreningen funnits i 5 år ställdes in.

### **Aktiviteter:**

\*Alla som upplevt att det är kallt inomhus har fått besök från Assemblin. De har inte hittat något generellt fel utan hänvisar till hur det befintliga systemet fungerar.

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

\*Genomfört bygge av staket mellan husen, sandlåda och lekstuga samt en pergola. Detta efter vad utsedd arbetsgrupp föreslog.

\*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 besluta om stadgeändring gällande ansvaret för altanerna.

\*Föreningens lån har delats i två, för att möjliggöra olika beslut gällande fast eller rörlig ränta. För närvarande har vi rörlig ränta.

### **Medlemsinformation**

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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	681	676	652	624	624
Resultat efter finansiella poster	-175	-147	-125	-61	108
Soliditet (%)	58	59	59	59	59
Skuld/kvm bostadsrättyta	11	11	11	11	11
Årsavgift/kvm bostadsrättyta, kr	551	551	540	520	520

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 160 000	504 792	-1 200 930	-150 620	19 313 242
Disposition av föregående års resultat:			-150 620	150 620	0
Yttre fond		154 000	-154 000		0
Årets resultat				-175 284	-175 284
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>20 160 000</b>	<b>658 792</b>	<b>-1 505 550</b>	<b>-175 284</b>	<b>19 137 958</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 505 550
årets förlust	-175 284
	<b>-1 680 834</b>

behandlas så att avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	178 650
i ny räkning överföres	-1 859 484
	<b>-1 680 834</b>

Årets kassaflöde uppgår till 36 879 kr (fg år -149 414 kr) vilket understiger den föreslagna avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen med 141 771 kr. Under året har föreningen investerat i tillbyggnationer på fastigheten till ett värde av 125 000 kr.

Styrelsen uppfattning är att avsättningen till fond för yttre underhåll om 178 650 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*[Handwritten mark]*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	681 084	675 938
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>681 084</b>	<b>675 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-369 765	-359 604
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 428	-301 299
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-685 193</b>	<b>-660 903</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 109</b>	<b>15 036</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 175	-165 656
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-171 175</b>	<b>-165 656</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-175 284</b>	<b>-150 620</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-175 284</b>	<b>-150 620</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-175 284</b>	<b>-150 620</b>

44

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	32 238 434	32 428 862
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 238 434</b>	<b>32 428 862</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 238 434</b>	<b>32 428 862</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		116 887	117 274
Övriga fordringar		3 102	3 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 760	20 673
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 749</b>	<b>141 072</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		400 409	363 530
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>400 409</b>	<b>363 530</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>542 158</b>	<b>504 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 780 592</b>	<b>32 933 464</b> H

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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		658 792	504 792
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 818 792</b>	<b>20 664 792</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 505 550	-1 200 930
Årets resultat		-175 284	-150 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 680 834</b>	<b>-1 351 550</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 137 958</b>	<b>19 313 242</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 351 852	13 367 252
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 351 852</b>	<b>13 367 252</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 000	15 978
Förskott från kunder		224	168
Leverantörsskulder		32 044	24 518
Övriga skulder		3 770	4 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 744	207 717
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>290 782</b>	<b>252 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 780 592</b>	<b>32 933 464</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-175 284	-150 620
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	315 428	301 299
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>140 144</b>	<b>150 679</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		387	-26
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 064	-888
Förändring av leverantörsskulder		7 526	-39 852
Förändring av kortfristiga skulder		36 264	21 439
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>183 257</b>	<b>131 352</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-125 000	-265 913
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-125 000</b>	<b>-265 913</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-21 378	-14 853
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-21 378</b>	<b>-14 853</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>36 879</b>	<b>-149 414</b>
Likvida medel vid årets början		363 530	512 945
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>400 409</b>	<b>363 530</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
Byggnadsinventarier	25 år
Markanläggningar	20 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

	2020	2019
Årsavgifter	660 619	660 619
Överlåtelse/ Pantsättningsavgifter	5 401	4 641
Övriga intäkter	15 064	10 680
	<b>681 084</b>	<b>675 940</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden	14 037	9 562
Redovisningstjänster	63 877	55 785
Pant- och överlåtelsekostnader	8 250	0
Bankkostnader	1 322	1 262
Övriga externa kostnader	1 480	700
Föreningsavgifter	4 230	4 150
Styrelsearvoden	22 382	18 439
	<b>115 578</b>	<b>89 898</b>

### Not 4 Fastighetskostnader

	2020	2019
El	95 300	131 968
Vatten och avlopp	46 117	36 996
Städning och renhållning	24 856	17 247
Sophämtning	16 489	2 074
Övriga lokalkostnader	4 743	0
Fastighetsföräkringsprem	31 553	30 350
Reparation/Underhåll av fastighet	17 135	43 571
TV/Internet	12 090	7 104
Förbrukningsmaterial	5 760	396
Drivmedel för personbilar	144	0
	<b>254 187</b>	<b>269 706</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 901 832	33 623 979
Inköp	125 000	265 913
Omklassificeringar	0	11 940
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 026 832</b>	<b>33 901 832</b>
Ingående avskrivningar	-1 472 970	-1 171 671
Årets avskrivningar	-315 428	-301 299
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 788 398</b>	<b>-1 472 970</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 238 434</b>	<b>32 428 862</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,370		13 383 230
Nordea	1,040	6 997 500	
Nordea	1,040	6 364 352	
		<b>13 361 852</b>	<b>13 383 230</b>
Kortfristig del av långfristig skuld		10 000	15 978

Lånet hos Nordea blev uppdelat i två delar under 2020.

### Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	315 428	301 299
	<b>315 428</b>	<b>301 299</b>

### Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
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.

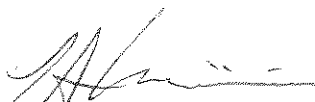
Örebro 2021-04-15



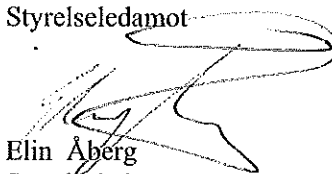
Gunilla Lillhager  
Styrelseledamot (ordförande)



Sharbel Danho  
Styrelseledamot



Ferid Kovacevic  
Styrelseledamot



Elin Åberg  
Styrelseledamot



Rita Gevrie  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-16



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 2020.

### *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 2020 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 2020.

**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 2021-04-16



Joakim Hermansson  
Revisor