

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Mandolinen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intresse.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sara Maria Schultz	Ordförande
Karl Petter Oskar Johansson	Vice Ordförande
Eva Ingegerd Charlott Slätteby	Sekreterare
Karl Henrik Mikael Askfelt	Vice Sekreterare
Julia Alexandra Gabriella Grabka	Ledamot
Hans Christian Keller	Ledamot
Hans Johan Kullenberg	Ledamot
Erik Hugo Mårtensson	Ledamot
Christoffer Bengt Oskar Stenström	Ledamot

Fyllnadsval till 2020

Leif Gunnar Hansson Extern firmatecknare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Henrik Mikael Askfelt, Julia Alexandra Gabriella Grabka, Karl Petter Oskar Johansson, Erik Hugo Mårtensson och Sara Maria Schultz.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Camilla Bakklund
Stefan Engström
Per Anders Thure Thorell

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant

BoRevision

Valberedning

Sebastian Brandt
Stina Sjö Dahl

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mandolinen 1	1992	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme, el och gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 14 flerbostadshus och 32 småhus.

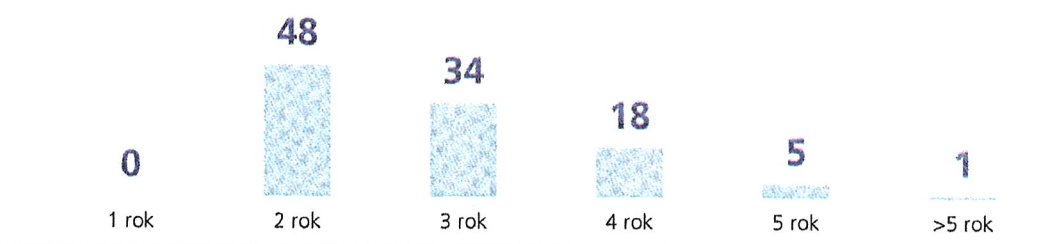
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 573 m², varav 8 573 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 106 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Egen - i fastigheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024.

Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Tvättning av balkonger	2018
Ommålning ytterdörrar	2018

Planerat underhåll	År
Ombyggnad gemensamhetslokal	2019
Asfaltering/plattsättning innergårdar	2020
Ombyggnad av kontor	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
-----------------------	-------------------------------------

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL **2018**

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN 4 636 426

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	8 177 275
Finansiella intäkter	13 020
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	959 259
	9 149 554

UTBETALNINGAR

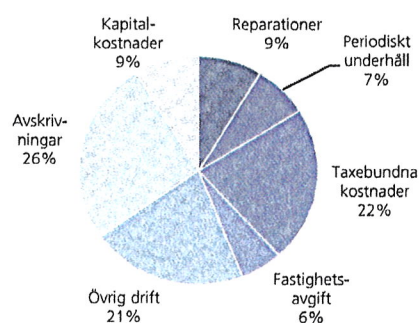
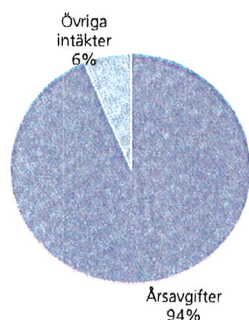
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 994 273
Finansiella kostnader	534 236
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 004 406
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	46 115
Minskning av långfristiga skulder	825 000
	6 404 030

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* 7 381 950

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL 2 745 524

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning genomfördes 2018-10-13 (Leif Hansson (vicevärd), Sara Schultz (ordförande), Henrik Askfelt och Johan Kullenberg (ledamöter)). Samtliga balkonger har högtrycktvättats utvändigt och de lägenhetsinnehavare som velat erbjuds tvättning invändigt till självkostnadspris. I övrigt hittades ett antal smärre saker som behöver repareras under verksamhetsåret.

Underhåll

För att säkra ökad driftsäkerhet och effektivitet och för att på längre sikt sänka kostnader har modernisering och utbyggnad av värmeanläggningen fortsatt under 2018.

Alla ytterdörrar är målade och nedsjunkna trappor har renoverats för att öka de boendes trivsel och säkerhet.

Förberedelsearbetet för att renovera gemensamhetslokalen har startat.

Inför 2019 fortsätter arbetet med värmeanläggningen och gemensamhetslokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 144

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 141

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	892	892
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 296	7 392
Elkostnad/m ² totalyta	33	22
Värmekostnad/m ² totalyta	70	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	95
Soliditet (%)	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 057	1 422
Nettoomsättning (tkr)	7 821	7 844

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 573 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 687 987	0	0	8 687 987
Fond för yttre underhåll	1 240 501	299 000	-452 101	1 393 602
S:a bundet eget kapital	9 928 488	299 000	-452 101	10 081 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 355 187	-299 000	1 874 046	5 780 140
Årets resultat	2 057 384	2 057 384	-1 421 946	1 421 946
S:a fritt eget kapital	9 412 571	1 758 384	452 100	7 202 086
S:a eget kapital	19 341 059	2 057 384	-1	17 283 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 057 384
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 202 086
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgar	452 101
summa balanserat resultat	9 412 571

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	9 412 571
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 820 655	7 844 126
Övriga rörelseintäkter	Not 3	356 621	59 508
Summa rörelseintäkter		8 177 275	7 903 634
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 525 854	-3 529 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-236 615	-328 029
Personalkostnader	Not 6	-231 805	-210 397
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 604 403	-1 604 403
Summa rörelsekostnader		-5 598 676	-5 672 761
RÖELSERESULTAT		2 578 599	2 230 873
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 020	4 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 236	-813 307
Summa finansiella poster		-521 215	-808 927
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 057 384	1 421 946
ÅRETS RESULTAT		2 057 384	1 421 946

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	75 215 734	76 820 137
Pågående byggnation	Not 9	1 004 406	0
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 220 140	76 820 137
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 220 640	76 820 637
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 184	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 935 853	61 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 580	116 078
Summa kortfristiga fordringar		4 090 617	177 415
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 514 863	4 040 714
SBC klientmedel i SHB		0	595 712
Summa kassa och bank		3 514 863	4 636 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 605 480	4 813 841
SUMMA TILLGÅNGAR		83 826 120	81 634 478

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 687 987	8 687 987
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 240 501	1 393 602
Summa bundet eget kapital		9 928 488	10 081 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 355 187	5 780 140
Årets resultat		2 057 384	1 421 946
Summa fritt eget kapital		9 412 571	7 202 086
SUMMA EGET KAPITAL		19 341 059	17 283 675
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	17 396 734	62 373 602
Summa långfristiga skulder		17 396 734	62 373 602
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	45 151 868	1 000 000
Leverantörsskulder		972 010	0
Skatteskulder		31 957	27 680
Övriga skulder		71 541	73 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	860 952	876 025
Summa kortfristiga skulder		47 088 328	1 977 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 826 120	81 634 478

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 21 509 tkr

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	98 år	98 år
Markanläggning	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	7 650 336	7 650 336
	Hyror parkering moms	11 318	0
	Bredbandsintäkter	159 000	157 500
	Parkering	0	19 261
	Överlåtelse/pantsättning	0	17 024
	Öresutjämning	0	5
		7 820 655	7 844 126

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga erhållna bidrag	103 022	0
	Försäkringsersättning	228 913	0
	Övriga intäkter	24 686	59 508
		356 621	59 508



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	300 000	300 000
	Fastighetsskötsel beställning	9 659	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 872	0
	Snöröjning/sandning	56 236	72 160
	Städning entreprenad	1 235	0
	Gemensamma utrymmen	605	0
	Gård	22 281	0
	Förbrukningsmateriel	2 952	1 030
	Brandskydd	16 619	5 003
		454 459	378 193
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-120	484 426
	Tvättstuga	38 419	0
	Sophantering/återvinning	35 286	0
	Entré/trapphus	1 102	0
	Lås	777	0
	VVS	31 427	0
	Värmeanläggning/undercentral	29 491	0
	Ventilation	60 960	0
	Elinstallationer	7 922	0
	Bredband	20 894	0
	Fasad	1 137	0
	Fönster	39 786	0
	Balkonger/altaner	10 113	0
	Mark/gård/utemiljö	2 750	0
	Garage/parkering	2 600	0
	Skador/klotter/skadegörelse	215	0
	Vattenskada	251 840	60 685
		534 599	545 111
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	539 063
	Entré/trapphus	440 413	0
	Bredband	11 688	0
		452 101	539 063
	Taxebundna kostnader		
	El	287 184	191 448
	Gas	598 340	710 168
	Vatten	285 190	250 288
	Sophämtning/renhållning	131 350	198 765
	Grovsopor	51 684	0
		1 353 748	1 350 669
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 907	80 864
	Kabel-TV	38 695	38 626
	Bredband	258 423	258 008
		382 025	377 498
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	348 922	339 398
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 525 854	3 529 932

89

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 450	200
	Tele- och datakommunikation	8 554	5 060
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 688	9 700
	Föreningskostnader	13 327	10 333
	Styrelseomkostnader	1 955	600
	Fritids- och trivselkostnader	5 324	35 037
	Studieverksamhet	900	0
	Förvaltningsarvode	70 064	165 355
	Förvaltningsarvoden övriga	0	63 403
	Administration	15 373	30 917
	Korttidsinventarier	32 345	1 299
	Konsultarvode	41 711	6 125
	Föreningsavgifter	32 800	0
		236 615	328 029

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 687	56 675
	Löner	122 976	117 852
	Sociala kostnader	39 142	35 870
		231 805	210 397

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 561 803	1 561 803
	Markanläggning	42 600	42 600
		1 604 403	1 604 403



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 014 312	0
	Nyanskaffningar	0	107 014 312
	Utgående anskaffningsvärde	107 014 312	107 014 312
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 418 960	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 604 403	-1 604 403
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 023 363	-1 604 403
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-12 775 215	0
	Utgående nedskrivning	-12 775 215	-12 775 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	75 215 734	76 820 137
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 492 200	3 492 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	72 161 000	72 161 000
	Taxeringsvärde mark	39 310 000	39 310 000
		111 471 000	111 471 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 471 000	111 471 000
		111 471 000	111 471 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 004 406	0
		1 004 406	0

Not 10	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 650	0
	Nyanskaffningar	0	39 650
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 650	39 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 650	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 650	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	39 650

Not 11	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	198 206	0
	Nyanskaffningar	0	198 206
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	198 206	198 206
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-198 206	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-198 206	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	198 206

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	68 766	61 337
	Klientmedel hos SBC	3 867 087	0
		3 935 853	61 337

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	93 398	84 907
	Kabel-TV	9 691	0
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 000	31 171
	Internet	21 491	0
		149 580	116 078

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 393 602	1 633 665
	Reservering enligt stadgar	299 000	299 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-452 101	-539 063
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 240 501	1 393 602



Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,650 %	16 475 000	16 775 000	2019-06-27
Danske Bank	0,690 %	17 546 734	17 696 734	2020-01-02
Nordea	0,660 %	16 999 368	0	2019-06-17
Nordea	0,680 %	11 527 500	0	2019-09-05
SBAB	0,810 %	0	11 752 500	Avslutat
Danske Bank	0,550 %	0	17 149 368	Avslutat
Summa skulder till kreditinstitut		62 548 602	63 373 602	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-45 151 868	-1 000 000	
		17 396 734	62 373 602	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 548 602 kr.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	35 383	30 442
Värme	0	92 014
Vatten	67 666	41 452
Sophämtning	0	12 829
Extern revisor	10 000	9 600
Förutbetalda intäkter	0	1 500
Sociala avgifter	0	1 677
Ränta	32 843	35 753
Avgifter och hyror	629 567	608 769
Gas	70 137	0
Grovsopor	15 356	0
Rep/underhåll	0	41 989
	860 952	876 025

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

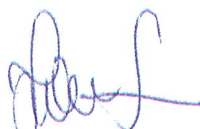
Uppdateringen av värmeanläggningen fortsätter och rengöring av framluften i husen och dess tillhörande aggregat har skett. Filtren i fläktarna är bytta.

Styrelsens underskrifter

LUND den 8 / 4 2019



Henrik Askfelt
Ledamot



Julia Grabka
Ledamot



Petter Johansson
Ledamot



Hans Christian Keller
Ledamot



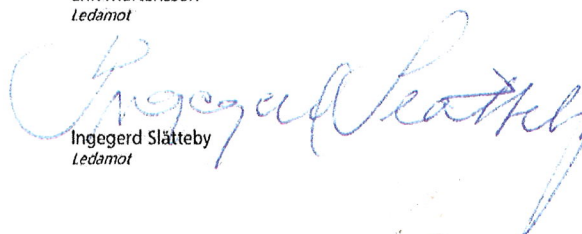
Johan Kullenberg
Ledamot



Erik Mårtensson
Ledamot



Sara Schultz
Ledamot

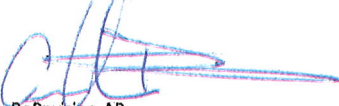


Ingegerd Slätteby
Ledamot

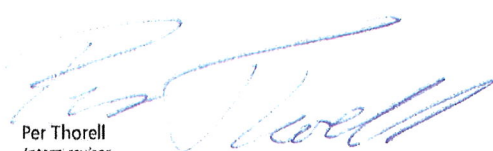


Christoffer Stenström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4- 2019



BoRevision AB
Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbundets utsedd revisor



Per Thorell
Intern revisor

