

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Mandolinen i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2060.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Per Martin Johansson	Ordförande
Hans Johan Kullenberg	Vice ordförande
Elias Patrick Farag Grabka	Ledamot
Hans-Christian Keller	Ledamot
Erik Hugo Mårtensson	Ledamot
Cornelia M E M Rehnqvist	Ledamot
Christoffer Bengt Oskar Stenström	Ledamot
Ewa Jenny Svensson	Ledamot
Sara Anette Malin Törnkrantz	Ledamot

Leif Gunnar Hansson Extern firmatecknare

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Camilla Bakklund	Ordinarie Extern	Borevision
Per Anders Thure Thorhell	Ordinarie Intern	
Stefan Åke Engström	Suppleant	

Valberedning

Sebastian Brandt	
Stina Sjö Dahl	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.
Extra föreningsstämma hölls 2020-11-11. Extra stämma med anledning av val av ny ordförande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Mandolinen 1	1992	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via naturgas.

Byggnadsår och ytor

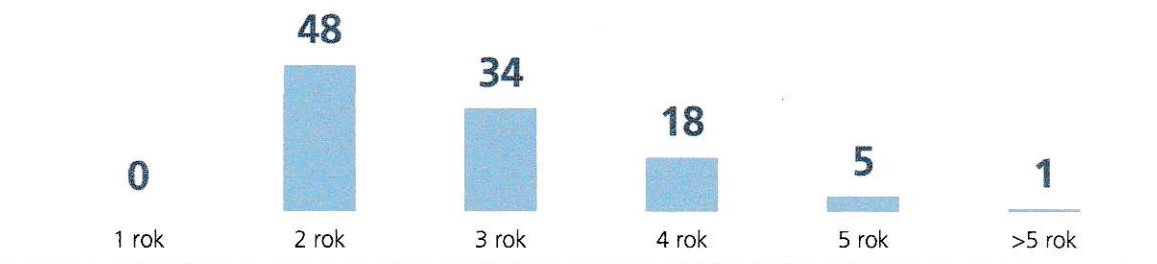
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 14 flerbostadshus och 32 småhus.
Värdeåret är 1992.

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

Gemensamhetslokal	Kommentar
Tvättstuga	Egen - i fastigheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Förbättra platsättning innergårdar	2020
Byte av tvättmaskiner	2020
Ombyggnad gemensamhetslokal	2019 - 2020

Planerat underhåll	År
Montering av ventilationshuvor på fastigheternas tak	2021
Anläggning för laddning av hybrid och elektriska fordon	2021
Ombyggnad av kontor	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

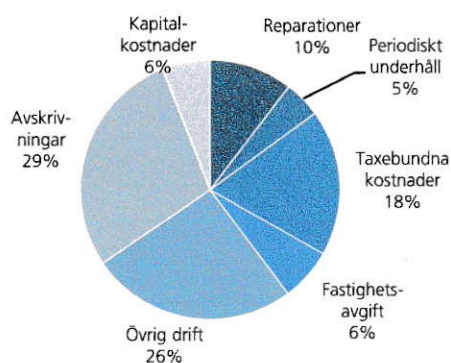
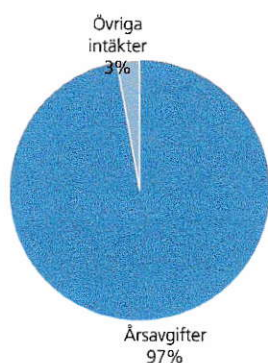
Avtal	Leverantör
SBC	Förvaltningsavtal
CLIFA	Fastighetsskötsel

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 518 348	7 381 950
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 887 124	7 832 333
Finansiella intäkter	10 612	12 212
Minskning kortfristiga fordringar	0	23 067
	7 897 736	7 867 612
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 675 868	4 023 193
Finansiella kostnader	336 196	397 601
Ökning av kortfristiga fordringar	86 644	0
Minskning av långfristiga skulder	3 800 000	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	464 054	310 420
	8 362 763	7 731 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 053 321	7 518 348
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-465 027	136 398

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Arbetet med kontinuerlig förbättring av Mandolinen fortsatte under 2020.

Förbättringar av stensättningen på området fortsatte och avslutades.

Ombyggnad av gemensamhetslokalen avslutades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 106 st

Överlåtelser under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 146

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 147

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	892	892	892	892
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 503	6 946	7 296	7 392
Elkostnad/m ² totalyta	49	57	33	22
Värmekostnad/m ² totalyta	19	26	70	83
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	32	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	46	62	95
Soliditet (%)	29	26	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 264	1 769	2 057	1 422
Nettoomsättning (tkr)	7 826	7 832	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	1 838 501	299 000	0	1 539 501
S:a bundet eget kapital	10 526 488	299 000	0	10 227 488
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	10 583 698	-299 000	1 769 128	9 113 571
Årets resultat	2 264 394	2 264 394	-1 769 128	1 769 128
S:a fritt eget kapital	12 848 092	1 965 394	0	10 882 698
S:a eget kapital	23 374 580	2 264 394	0	21 110 186

Resultatdisposition

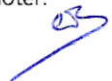
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 264 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	10 882 699
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-299 000
summa balanserat resultat	12 848 093

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	12 848 093
----------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 825 835	7 832 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 289	0
Summa rörelseintäkter		7 887 124	7 832 333
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 157 662	-3 549 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-294 369	-220 772
Personalkostnader	Not 6	-240 713	-253 280
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 604 403	-1 654 623
Summa rörelsekostnader		-5 297 146	-5 677 816
RÖRELSERESULTAT		2 589 977	2 154 517
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 612	12 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 196	-397 601
Summa finansiella poster		-325 584	-385 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 264 394	1 769 128
ÅRETS RESULTAT		2 264 394	1 769 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	72 961 114	74 565 517
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		72 961 114	74 565 517
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 961 614	74 566 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14	25
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 583 346	4 059 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	219 553	131 972
Summa kortfristiga fordringar		3 802 913	4 191 877
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 537 515	3 526 934
Summa kassa och bank		3 537 515	3 526 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 340 428	7 718 811
SUMMA TILLGÅNGAR		80 302 042	82 284 828

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 687 987	8 687 987
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 838 501	1 539 501
Summa bundet eget kapital		10 526 488	10 227 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 583 698	9 113 571
Årets resultat		2 264 394	1 769 128
Summa fritt eget kapital		12 848 092	10 882 698
SUMMA EGET KAPITAL		23 374 580	21 110 186
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	55 748 602	59 548 602
Leverantörsskulder		178 921	588 452
Skatteskulder		24 188	35 937
Övriga skulder		59 505	69 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	916 247	931 933
Summa kortfristiga skulder		56 927 463	61 174 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 302 042	82 284 828

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.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	7 650 336	7 650 336
Bredbandsintäkter	159 000	159 000
Parkering	16 499	22 997
	7 825 835	7 832 333

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	61 314	0
Övriga intäkter	-25	0
	61 289	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	300 000	300 000
	Fastighetsskötsel beställning	12 212	3 936
	Fastighetsskötsel gård beställning	44 837	43 158
	Snöröjning/sandning	5 646	24 182
	Städning enligt beställning	3 813	0
	Myndighetstillsyn	0	2 200
	Gemensamma utrymmen	39 103	798
	Gård	13 464	7 433
	Serviceavtal	23 125	27 809
	Förbrukningsmateriel	30 456	4 467
	Störningsjour och larm	17 210	0
	Brandskydd	8 327	9 239
	Fordon	1 275	8 762
		499 468	431 984
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	19 541	0
	Hyreslägenheter	0	3 364
	Gemensamma utrymmen	21 155	2 381
	Tvättstuga	14 508	24 827
	Entré/trapphus	1 766	33 609
	Lås	5 922	4 545
	VVS	34 948	81 758
	Värmeanläggning/undercentral	7 212	26 583
	Ventilation	111 045	28 068
	Elinstallationer	20 615	8 728
	Bredband	8 017	2 100
	Tak	556	0
	Fönster	9 416	0
	Balkonger/altaner	3 047	14 436
	Mark/gård/utemiljö	61 894	0
	Garage/parkering	0	1 125
	Skador/klotter/skadegörelse	4 409	0
	Vattenskada	261 320	156 728
		585 371	388 252
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	31 750
	Lokaler	162 749	375 000
	Tvättstuga	94 896	0
	Värmeanläggning	0	280 000
	Ventilation	0	122 004
		257 645	808 754
	Taxebundna kostnader		
	El	416 052	487 870
	Gas	160 628	221 985
	Vatten	260 908	278 146
	Sophämtning/renhållning	183 426	152 555
	Grovsopor	16 186	29 605
		1 037 200	1 170 161
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 606	93 398
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 200	0
	Kabel-TV	38 916	38 778
	Bredband	259 342	258 347
		405 064	390 523
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	372 914	359 466
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 157 662	3 549 140

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 819
	Tele- och datakommunikation	7 577	8 098
	Juridiska åtgärder	18 000	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	9 875	9 525
	Föreningskostnader	6 563	3 313
	Styrelseomkostnader	601	9 292
	Fritids- och trivselkostnader	1 743	1 265
	Studieverksamhet	0	1 200
	Förvaltningsarvode	89 012	87 632
	Administration	22 116	18 814
	Korttidsinventarier	8 217	15 091
	Konsultarvode	96 026	31 074
	Föreningsavgifter	32 800	32 800
		294 369	220 772

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	80 308	84 944
	Löner	124 788	125 691
	Sociala kostnader	35 617	42 645
		240 713	253 280

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 561 803	1 561 803
	Värmesystem	0	50 220
	Markanläggning	42 600	42 600
		1 604 403	1 654 623

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 018 718	107 014 312
	Nyanskaffningar	0	1 004 406
	Utgående anskaffningsvärde	108 018 718	108 018 718
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 677 986	-19 023 363
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 604 403	-1 654 623
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 282 389	-20 677 986
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-12 775 215	-12 775 215
	Utgående nedskrivning	-12 775 215	-12 775 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	72 961 114	74 565 517
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 492 200	3 492 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 161 000	73 161 000
	Taxeringsvärde mark	45 910 000	45 910 000
		119 071 000	119 071 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 071 000	119 071 000
		119 071 000	119 071 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 650	39 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 650	39 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-39 650	-39 650
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-39 650	-39 650
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	198 206	198 206
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	198 206	198 206
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-198 206	-198 206
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-198 206	-198 206
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	62 322	63 248
	Klientmedel hos SBC	3 515 806	3 991 414
	Fordringar kreditfakturer	5 218	5 218
		3 583 346	4 059 880
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	120 297	0
	Kabel-TV	9 782	9 698
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 000	25 000
	Internet	64 474	64 474
	Föreningsavgift HSB	0	32 800
		219 553	131 972
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 539 501	1 240 501
	Reservering enligt stadgar	299 000	299 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 838 501	1 539 501
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	93 000 000	93 000 000

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Nordea	0,540 %	12 875 000	16 175 000	2021-06-29
Danske Bank	0,690 %	17 346 734	17 346 734	2021-01-02
Nordea	0,580 %	16 599 368	16 799 368	2021-06-17
Nordea	0,460 %	8 927 500	9 227 500	2021-09-07
Summa skulder till kreditinstitut		55 748 602	59 548 602	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-55 748 602	-59 548 602	
		0	0	

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 50 748 602 kr.

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	59 589	34 858
Vatten	68 488	69 740
Sophämtning	16 875	13 354
Extern revisor	10 000	10 000
Ränta	7 443	28 856
Avgifter och hyror	744 966	713 595
Gas	8 886	61 530
	916 247	931 933

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den 7 / 4 2021

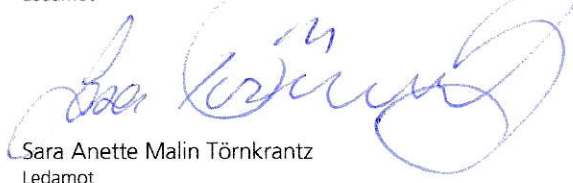
Per Martin Johansson
Ordförande



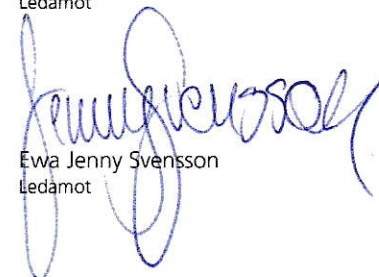

Elias Patrick Farag Grabka
Ledamot



Erik Hugo Mårtensson
Ledamot

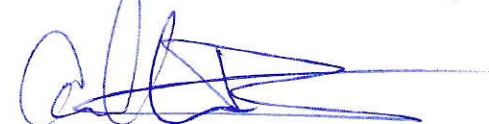

Christoffer Bengt Oskar Stenström
Ledamot

Sara Anette Malin Törnkrantz
Ledamot


Hans Johan Kullenberg
Vice ordförande
Hans-Christian Keller
Ledamot
Cornelia M E M Rehnqvist
Ledamot

Ewa Jenny Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 - 2021



BoRevision AB
Camilla Bakklund
Av HSB Riksförbundets utsedd revisor



Per Anders Thure Thorhell
Intern revisor