



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Mandolinen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mandolinen 1

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 2017 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-07-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marie Helene Bolinder	Ledamot
Lena Börsum	Ledamot
Sadik Husanovic	Ledamot
Benny Valter Lindström	Ledamot
Royne Christoffer Wiberg	Ledamot

Anna Maria Dahlström	Suppleant
Staffan Rosell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsbyrån Trirev AB
----------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Britt-Marie Hansson	
Staffan Rosell	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-08-28. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-25. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Mandolinen 1	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 13 flerbostadshus.

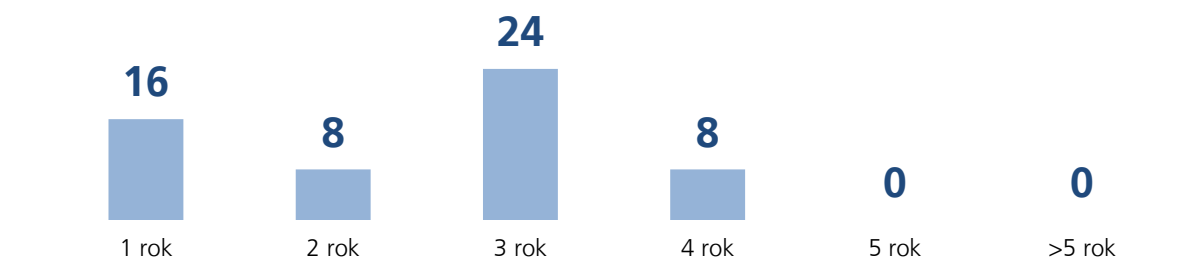
Värdeåret är 1994.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 755 m², varav 3 755 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2027.

Följande underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takbyte förrådstak,cykelrum, loftgångar	2018	
Byte av trall balkonger	2018	
Taktvätt	2018	
Slamsugning dagbrunnar	2018	
Omförhandling av avtal Comhem	2018	
Byte av två st. förrådstak (1:ornas förråd)	2018	
Renovering trappor	2018	
Beskärning av träd, häckar	2018	
Förrådstak - skog 111	2017	
Ny taknock loftgångsförråd - nedre gården	2017	
Innertak - skog 55	2017	
Slamsugning/spolning samtliga brunnar	2017	
Utbyte av förrådsdörrar som är undermåliga	2017	
Reparation trappor loftgången - övre/nedre gården	2017	
Målning av ytterdörrar och förrådsdörrar	2016	
Nyanockar på sophusen	2016	
Reparation av sandlådorna	2016	
Förrådstak skog 69,71,87	2016	
Reparation av trappor skog 63, 69	2016	
Vägs skyltar/nummerhänvisning	2016	
Byte av "elskåp" samtliga parkeringsplatser	2015	
Byte av 2 fläktar + OVK åtgärder, nya don + borring i fasader intagshål	2015	
Rep av trappa + nytt förrådstak på nr 43	2015	
Reparation av lusthuset på nedre gården + ny papperskorg	2015	
3 st slamsugningar på 31,45,71	2015	
Slutmålning fasader (vitt med gråa knutar)	2015	
2 dörrar på miljöhusen målades	2014	
Rörelsesensorer för belysningen i miljöhusen installerades	2014	
Fasaderna på 6 bostadshus belägna på den ena av två gårdar målades om	2014	
Fasderne på mijöhusen målades	2014	
Målning av två mindre dubbeldörrar på miljöhus	2014	
Insatallation av rörelsedetektorer för belysning i miljöhusen	2014	
2 nya dörrar på ett av miljöhusen	2014	
Byte av två fläktar enl OVK	2014	
Byte av 2st soprumsdörrar	2013	
Byte av förrådstak till plåt	2013	
Radonmätning	2013	
OVK- mätning	2013	
Byte av 2 st ventilationsfläktar	2013	
Fasadrenovering	2011 - 2012	

Väl godkända värden

Planerat underhåll	År
Belysning gårdar och parkering	2019
Byte och renovering av frånluftsventilation	2019
Installation av utsugsfläkt i soprummet	2019
Renovering av lusthusen + ev. viss reparation	2019
Byte av soprumstaken 2st + ev. 2st dörrar	2019
Underhåll av parkeringsplatser (asfalt, smågropar)	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Teknisk förvaltning	Bredablick

Övrig information

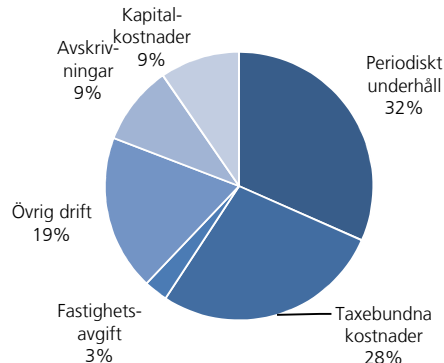
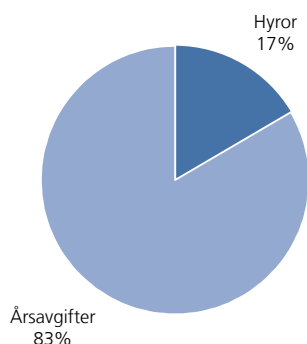
Vi ska byta ekonomisk förvaltning from 20200101 till Bredablicks förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 940 341	4 705 785
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 583 710	2 579 160
Finansiella intäkter	48	50
Ökning av kortfristiga skulder	83 818	9 595
	2 667 576	2 588 805
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 149 655	1 877 007
Finansiella kostnader	253 171	214 934
Ökning av kortfristiga fordringar	2 632	1 058
Minskning av långfristiga skulder	1 277 000	2 261 250
	3 682 458	4 354 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 925 458	2 940 341
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 014 882	-1 765 444

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Se teknisk status

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	622	615	621
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 041	1 034	1 100	1 024
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 785	6 153	6 805	7 064
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	107	106	110	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	52	47	44	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	57	79	63
Soliditet (%)	44	42	40	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-70	237	392	7
Nettoomsättning (tkr)	2 584	2 577	2 572	2 605

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 3 755 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	40 432 745	0	0	40 432 745
Upplåtelseavgifter	2 542 307	0	0	2 542 307
Fond för yttre underhåll	276 627	155 400	-200 000	321 227
S:a bundet eget kapital	43 251 679	155 400	-200 000	43 296 279
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 156 079	-155 400	436 786	-27 437 465
Årets resultat	-69 551	-69 551	-236 786	236 786
S:a ansamlad förlust	-27 225 630	-224 951	200 000	-27 200 679
S:a eget kapital	16 026 049	-69 551	0	16 095 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 551
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 000 679
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-155 400
summa balanserat resultat	-27 225 630

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

276 627
-26 949 003

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	2 583 710	2 577 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 745
Summa rörelseintäkter		2 583 710	2 579 160
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 979 684	-1 633 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 649	-178 972
Personalkostnader	Not 6	-69 322	-64 192
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-250 482	-250 482
Summa rörelsekostnader		-2 400 138	-2 127 490
RÖRELSERESULTAT		183 572	451 670
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 171	-214 934
Summa finansiella poster		-253 123	-214 884
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-69 551	236 786
ÅRETS RESULTAT		-69 551	236 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	34 726 978	34 977 461
Summa materiella anläggningstillgångar	34 726 978	34 977 461
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	34 726 978	34 977 461
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 953 248	1 965 199
Summa kortfristiga fordringar	1 953 248	1 965 199
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	55 174	1 055 474
Summa kassa och bank	55 174	1 055 474
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 008 422	3 020 673
SUMMA TILLGÅNGAR	36 735 400	37 998 133

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 975 052	42 975 052
Fond för yttre underhåll	Not 10	276 627	321 227
Summa bundet eget kapital		43 251 679	43 296 279
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-27 156 079	-27 437 465
Årets resultat		-69 551	236 786
Summa fritt eget kapital		-27 225 630	-27 200 679
SUMMA EGET KAPITAL		16 026 049	16 095 600
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	19 784 044	21 061 044
Summa långfristiga skulder		19 784 044	21 061 044
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	277 000	277 000
Leverantörsskulder		206 725	144 408
Skatteskulder		148 512	144 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	293 070	275 434
Summa kortfristiga skulder		925 307	841 489
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 735 400	37 998 133

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fasadbyte	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 155 926	2 155 926
Hyror bostäder	298 769	296 802
Hyror parkering	128 993	124 675
Öresutjämning	22	13
	2 583 710	2 577 415

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	1 745
	0	1 745

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 163	122 202
	Fastighetsskötsel beställning	13 183	11 014
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 498	14 609
	Snöröjning/sandning	95 567	38 352
	Gemensamma utrymmen	2 863	5 273
	Gård	1 128	957
	Förbrukningsmateriel	3 939	2 693
	Fordon	1 195	3 498
		214 536	198 599
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 061
	Entré/trapphus	0	11 776
	Lås	0	298
	VVS	9 917	0
	Ventilation	0	2 078
	Tak	0	43 797
	Balkonger/altaner	16 554	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 497
	Vattenskada	0	63 722
		26 471	129 229
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	311 122
	Tvättstuga	0	13 990
	VVS	0	86 938
	Tak	691 037	0
	Balkonger/altaner	139 428	0
		830 465	412 050
	Taxebundna kostnader		
	El	60 533	51 685
	Värme	400 576	397 222
	Vatten	195 898	175 819
	Sophämtning/renhållning	64 078	54 620
	Grovsopor	3 787	3 136
		724 872	682 482
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 696	53 628
	Självrisk	0	31 330
	Kabel-TV	53 772	52 886
		108 468	137 844
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 872	73 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 979 684	1 633 843

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 145	2 757
	Tele- och datakommunikation	450	581
	Revisionsarvode extern revisor	0	10 181
	Föreningskostnader	4 921	385
	Styrelseomkostnader	2 225	5 255
	Fritids- och trivselkostnader	4 129	2 822
	Förvaltningsarvode	68 766	87 002
	Administration	5 062	4 679
	Korttidsinventarier	0	1 860
	Konsultarvode	7 071	63 451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 880	0
		100 649	178 972

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 210	50 310
	Sociala kostnader	15 112	13 882
		69 322	64 192

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	233 622	233 622
	Förbättringar	16 861	16 861
		250 482	250 482

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 913 559	36 913 559
	Utgående anskaffningsvärde	36 913 559	36 913 559
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 936 098	-1 685 616
	Årets avskrivningar enligt plan	-250 482	-250 482
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 186 581	-1 936 098
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 726 978	34 977 461
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 697 389	8 697 389
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 800 000	17 800 000
		51 800 000	51 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 800 000	51 800 000
		51 800 000	51 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	82 964	80 332
	Klientmedel hos SBC	1 870 284	1 884 867
		1 953 248	1 965 199
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	321 227	391 000
	Reservering enligt stadgar	155 400	155 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-200 000	-225 173
	Vid årets slut	276 627	321 227

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,540 %	5 958 000	5 965 000	2020-02-19
Nordea	0,710 %	5 001 254	6 064 254	2019-01-17
Nordea	1,490 %	4 171 040	4 371 040	2020-01-22
Nordea	0,710 %	4 930 750	4 937 750	2020-01-15
Summa skulder till kreditinstitut		20 061 044	21 338 044	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-277 000	-277 000	
		19 784 044	21 061 044	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 676 044 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 483 000	25 483 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	54 210	50 310
Sociala avgifter	15 111	13 882
Ränta	36 328	31 762
Avgifter och hyror	187 421	179 480
Förutbetalda avgifter & hyror	0	0
	293 070	275 434

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

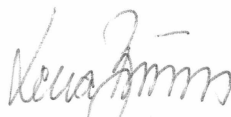
- Byte av soprumstak 2 st + ev 2 st dörrar.
- Belysning på gårdar och parkering.
- Byte och renovering av frånluftsventilation.
- Installation av utsugsfläkt i soprummet.

Styrelsens underskrifter

MÖLNDAL den 29 / 4 2019



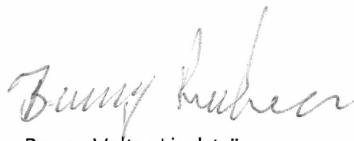
Marie Helene Bolinder
Ledamot



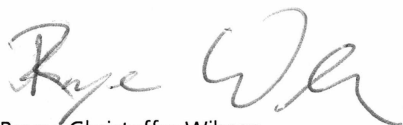
Lena Börsum
Ledamot



Sadik Husanovic
Ledamot

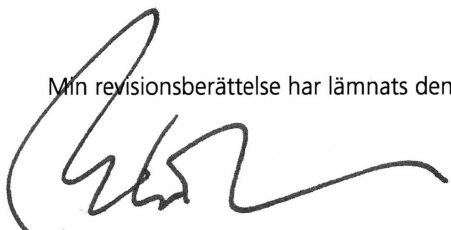


Benny Valter Lindström
Ledamot



Royne Christoffer Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2019



Mikael Thorell
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mandolinen 1, org.nr 769611-1363

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandolinen 1 för år 2018.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan

uppträda på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Fax: 031 – 795 79 06
www.trirev.se

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mandolinen 1 för år 2018 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den

15/5 - 2019

Mikael Thorell

Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered
Lendahlgatan 12, 441 31 Alingsås
Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05
Fax: 031 – 795 79 06
www.trirev.se

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 155 000	2 155 926	2 156 000
Hyror bostäder	301 000	298 769	297 200
Hyror parkering	129 000	128 993	129 300
Öresutjämning	0	22	0
	2 585 000	2 583 710	2 582 500
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-128 000	-59 163	-110 000
Fastighetsskötsel beställning	-80 000	-13 183	-100 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-37 498	-10 000
Snöröjning/sandning	-32 000	-95 567	-32 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	-2 863	-5 000
Gård	-6 000	-1 128	-5 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 939	-1 500
Fordon	0	-1 195	0
	-259 000	-214 536	-263 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-60 000
VVS	0	-9 917	0
Ventilation	-300 000	0	0
Tak	-150 000	0	0
Balkonger/altaner	0	-16 554	0
Mark/gård/utemiljö	-150 000	0	0
	-650 000	-26 471	-60 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-120 000
VVS	0	0	-20 000
Tak	0	-691 037	-85 000
Balkonger/altaner	0	-139 428	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
	0	-830 465	-275 000
Taxebundna kostnader			
El	-54 000	-60 533	-52 000
Värme	-414 000	-400 576	-401 500
Vatten	-176 000	-195 898	-162 000
Sophämtning/renhållning	-57 000	-64 078	-62 000
Grovsopor	-4 000	-3 787	0
	-705 000	-724 872	-677 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-56 000	-54 696	-52 200
Kabel-TV	-56 000	-53 772	-53 800
	-112 000	-108 468	-106 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-76 000	-74 872	-75 844
	-76 000	-74 872	-75 844

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 145	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	0	-10 400
Föreningskostnader	-1 000	-4 921	-1 500
Styrelseomkostnader	-6 000	-2 225	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 129	-2 000
Förvaltningsarvode	-92 000	-68 766	-90 300
Administration	-4 000	-5 062	-4 000
Konsultarvode	0	-7 071	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 880	0
	-121 000	-100 649	-118 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-65 000	-54 210	-65 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-15 112	-20 400
	-86 000	-69 322	-85 400
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-234 000	-233 622	-233 600
Förbättringar	-17 000	-16 861	-16 900
	-251 000	-250 482	-250 500
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 260 000	-2 400 138	-1 911 944
RÖRELSERESULTAT	325 000	183 572	670 556
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	48	0
Låneräntor	-325 000	-253 171	-325 000
	-325 000	-253 123	-325 000
RESULTAT	0	-69 551	345 556