

Årsredovisning
för
BRF Mandolinen

716410-4809

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Mandolinen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Maria Österberg, ordförande
Emma Frost, ordinarie ledamot
Therese Persson, ordinarie ledamot
Malin Claesson, ordinarie ledamot
Sara Tengelin, suppleant

Ordinarie Revisor

Gunnar Andersson
GA Revision AB

Styrelsen har under året hållt 10st protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande styrelsemöte. Man har även hållit en föreningsstämma.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Lutan 9, Mandolinen 18, Gitarren 8. Harpan 1-6, Lyran 1-3 och Mandolinen 1-11. Taxeringsvärdet uppgår till 38 568 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 32 332 000 kr och markvärdet 6 236 000 kr. Samtliga lägenheter har upplåtelseform bostadsrätt.

Överlåtelse

Under året har en lägenhet överlåtits.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar Göta, sedan den 1 januari 2003. Föreningen har även en hussvampsförsäkring hos Anticimex.

Förvaltning

Kinnékulle Redovisningsbyrå AB har under verksamhetsåret skött ekonomisk förvaltningen av Brf Mandolinen.

Personal och arvoden

Föreningen har under året inte haft någon fast anställd personal. Styrelsen har lyft arvode i enlighet med vad som fastställdes på årsstämman.

Privatbostadsföretag

Föreningen är ett privatbostadsföretag enl inkomstskattelagen (1999:1229)

Underhållsplan

Föreningen saknar underhållsplaner.

Verksamheten

Styrelsens verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2024.

Under året har föreningen bla bytt ut servat ett antal värmepumpar. Arbetet har utförts av Bravida och kostade 378 kkr.

Räntorna på lånen har under året gått upp, vilket medfört en mindre ökning av räntekostnaderna.

Föreningen har sitt säte i Götene.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 949	1 936	1 949	2 009
Resultat efter finansiella poster	-51	-8	372	424
Soliditet (%)	23	23	23	21
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	560	558	558	558
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 116	3 198	3 280	3 355
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	151	261	275
Räntekänslighet (%)	6	6	6	6
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Kostnad för värme, el eller vatten ingår inte i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Årets förlust täcks inom eget kapital. Förening förväntar sig lägre räntekostnader kommande år, varför man inte förväntar sig framtida förluster.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 153 000	104 340	2 331 583	-8 490	3 580 433
Avsättning yttre fond		104 340	-104 340		0
Disposition av föregående års resultat:			-8 490	8 490	0
Årets resultat				-51 134	-51 134
Belopp vid årets utgång	1 153 000	208 680	2 218 753	-51 134	3 529 299

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 218 752
årets förlust	-51 134
	2 167 618

disponeras så att
avsättning till yttre fond
i ny räkning överföres

104 340

2 063 278

2 167 618

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

Resultaträkning

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	1 949 374	1 935 630
Övriga rörelseintäkter	8 864	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 958 238	1 935 630

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-1 001 901	-896 698
Personalkostnader	-61 243	-52 879
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-491 068	-534 268
Summa rörelsekostnader	-1 554 212	-1 483 845
Rörelseresultat	404 026	451 785

Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 651	2 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	84 377	37 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	-543 188	-500 217
Summa finansiella poster	-455 160	-460 275
Resultat efter finansiella poster	-51 134	-8 490

Resultat före skatt	-51 134	-8 490
----------------------------	----------------	---------------

Årets resultat	-51 134	-8 490
-----------------------	----------------	---------------

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

10 123 473

10 614 541

Inventarier, verktyg och installationer

3

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

10 123 473

10 614 541

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

4

500 000

0

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 000

0

Summa anläggningstillgångar

10 623 473

10 614 541

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

334 402

491 030

Övriga fordringar

33 189

32 418

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

41 744

11 895

Summa kortfristiga fordringar

409 335

535 343

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

10 598

10 598

Summa kortfristiga placeringar

10 598

10 598

Kassa och bank

Kassa och bank

4 029 392

4 140 821

Summa kassa och bank

4 029 392

4 140 821

Summa omsättningstillgångar

4 449 325

4 686 762

SUMMA TILLGÅNGAR

15 072 798

15 301 303

Balansräkning	Not 1	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 153 000	1 153 000
Fond för yttre underhåll		208 680	104 340
Summa bundet eget kapital		1 361 680	1 257 340
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 218 752	2 331 582
Årets resultat		-51 134	-8 490
Summa fritt eget kapital		2 167 618	2 323 092
Summa eget kapital		3 529 298	3 580 432
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	10 551 443	10 836 627
Summa långfristiga skulder		10 551 443	10 836 627
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		285 184	285 184
Leverantörsskulder		101 953	13 375
Skatteskulder		57 639	0
Övriga skulder		0	55 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	547 281	530 477
Summa kortfristiga skulder		992 057	884 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 072 798	15 301 303

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-51 134	-8 490
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar)		491 068	534 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		439 934	525 778
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		156 628	-70 510
Förändring av kortfristiga fordringar		-30 620	-19 288
Förändring av leverantörsskulder		88 578	375
Förändring av kortfristiga skulder		19 235	2 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten		673 755	438 848
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-500 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-285 184	-285 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-285 184	-285 184
Årets kassaflöde		-111 429	153 664
Likvida medel vid årets början	11		
Likvida medel vid årets början		4 140 821	3 987 157
Likvida medel vid årets slut		4 029 392	4 140 821

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 samt (BFNAR 2023:1) om årsredovisning för bostadsrättsföreningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, 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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 624 098	25 624 098
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 624 098	25 624 098
Ingående avskrivningar	-11 009 557	-10 518 489
Årets avskrivningar	-491 068	-491 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 500 625	-11 009 557
Ingående nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 000 000	-4 000 000
Utgående redovisat värde	10 123 473	10 614 541

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	432 000	432 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	432 000	432 000
Ingående avskrivningar	-432 000	-388 800
Årets avskrivningar		-43 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-432 000	-432 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	500 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	0
Utgående redovisat värde	500 000	0

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	6 766	6 525
Bostadsrätterna	5 370	5 370
Upplupna ränteintäkter	29 608	0
	41 744	11 895

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	9 410 707	9 695 891
	9 410 707	9 695 891

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 10 836 627 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 551 443	10 836 627
	10 551 443	10 836 627
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	285 184	285 184
	285 184	285 184

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Skaraborg 541-7	3,44	2025-05-02	3 594 118	3 689 122
Sparbanken Skaraborg 220-7	3,94	2025-02-27	3 602 050	3 697 054
Swedbank Hypotek	3,77	2025-02-28	3 640 459	3 735 635
			10 836 627	11 121 811

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 927 000	18 927 000
	18 927 000	18 927 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	509 700	489 510
Räntor	12 581	17 967
Övriga upplupna kostnader	25 000	23 000
	547 281	530 477

Not 11 Likvida medel

Götene 3 / 5 2025

Maria Österberg
Ordförande

Maria Österberg

Emma Frost

Emma Frost

Malin Claeson

Malin Claeson

Therese Persson

Therese Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 16 / 5 2025

Gunnar Andersson

Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mandolinen
Org.nr 716410-4809

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mandolinen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 misstag, 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 uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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.

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 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Marlestad den 16 maj 2025


Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor