



**Bostadsrättsföreningen**

# **BRF MANDARINEN 1**

## **ÅRSREDOVISNING**

**FÖR VERKSAMHETSPERIODEN**

**1/1 2024 – 31/12 2024**

Vårt motto:

Fråga inte vad din bostadsrättsförening kan göra för dig;  
fråga vad du kan göra för din bostadsrättsförening

# ÅRSREDOVISNING

## FÖR VERKSAMHETSPERIODEN

### 1/1 2024 – 31/12 2024

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING

### vad innebär det?

☐ Hos oss bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, hyran) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.

☐ Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du är medlem i en förening och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.

☐ Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland de boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

### Föreningsstämma

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten skall företes i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make/make, registrerad partner, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud. Medtag legitimation.

## INNEHÅLL

Inledning

Dagordning, sid 2

Förvaltningsberättelse, sid 3

Resultaträkning, sid 12

Balansräkning, sid 13

Kassaflödesanalys, 14

Noter, sid 15

Underskrifter, sid 18

Revisionsberättelse, sid 19

Budget 2025, sid 20

Fullmakt, sid 21

## Kallelse till årsmöte/ föreningsstämma

Medlemmar i bostadsrättsföreningen **Mandarinerna 1** kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

**Tid: Onsdag 16/4 2025 kl.19.00**

**Plats: Friskusstugan, Träslövsvägen 142 B, Varberg**

Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 29/3, lämnas i föreningens brevlåda Träslövsvägen 142E.

Förslag från styrelsen och Inlämnade motioner anslås utanför föreningslokalen (i cykelförråd) från den 2/4 för påseende.

Årsredovisningen skickas ut med epost innan föreningsstämman.

### **Förslag på dagordning**

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
3. Godkännande av röstlängd
4. Val av en eller två justeringsmän
5. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
6. Fastställande av dagordning
7. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelse
8. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinst eller förlust enligt fastställd balansräkning skall disponeras
9. Beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
10. Frågan om arvoden till styrelseledamöterna
11. Beslut om antalet styrelseledamöter och revisorer
12. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
13. Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
14. Val av valberedning
15. Ändring av stadgar, *Ändringar av stadgarna på årsstämma 2024 och slutligen 2025. Se bilaga 1/2*
16. Förslag från styrelsen och Motioner
17. Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar
18. Mötet avslutat

Välkomna

BRF Mandarinerna Styrelse

Utsändningsdatum: 250312

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Mandarinen 1 i Varberg (769627-1589) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### FASTIGHET

Föreningen äger fastigheten Mandarinen 1. Den är byggd under åren 2014-15 . Av föreningens 30 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Hus 142 C hade inflyttning 2015-04-15, Hus 142 D 2015-07-01 samt Hus 142 E 2015-10-30.

Föreningen startade 2016-01-01. Innan dess ägde Mandarinen Fastighets AB fastigheten. Föreningen övertog fastigheten med dess byggnader inklusive aktiebolaget. Aktiebolaget såldes 2016-12-22.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 hos Bolagsverket.

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

Fastigheterna var under verksamhetsåret fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt. Under 2019 har en Underhållsplan tagits fram som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.

### FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma avhölls 2024-04-17.

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Styrelse                   |                                 |
| Rustan Andersson           | Ordförande                      |
| Lotta Ohde Tömmervik       | Ekonomi                         |
| John Svensson (tom 240918) | Information                     |
| Otto Überbacher            | Gemenskapsområden och Fastighet |
| Arne Larsson               | Gemenskapsområden och Fastighet |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Lotta Ohde Tömmervik och Otto Überbacher.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Förutom löpande ärenden har följande frågor avhandlats:

- Hanterat försäljning av 1 st bostadsrätt enligt vår rutin
- Vår- och höstgödslat våra gräsmattor med hjälp av Djupdahls.
- Vårgödslat våra rabatter i egen regi.
- Låtit utföra service på joniseringsaggregatet i miljörummet.
- Beställt FTX-filter från ett företag i Halland och hanterat utbytet.
- Bytt batteri i 8 st ihopkopplade brandvarnare till lågdelen, 3 st högst upp i trapphusen plus en extra i gästlägenheten.
- Skrivit under nytt avtal med Falkenbergs Rör angående service av värmeanläggning.
- Tillsammans med Falkenbergs Rör hanterat utbyte av en trasig givare till cirkulationspump i 142C och vid senare tillfälle utbyte av trasig ventil i 142E.
- Genomfört en egen besiktning av lekplatsen under maj månad och dokumenterat besiktningen.
- Vårt Orangeri har fått in myror. Dosor har köpts in och placerats ut.
- Avhållit Årsstämma 17 april i Friskusstugan med 16 st bostadsrätter representerade.
- Genomfört vårens Gemensamhetsdag den 20 april (13 lgh och 19 personer deltog) och höstens Gemensamhetsdag den 26 oktober (15 lgh och 18 personer deltog). Det bjöds på korv med bröd och fika.
- Haft möten med redovisningskonsult/revisor hos Varbergs Revisionsbyrå AB i samband med framtagning av 2023 års bokslut.
- Hanterat rengöring av kompostkärl för att undvika ohyra/skadedjur i miljörummet under sommarmånaderna juni-augusti.
- Åter igen bytt vred i miljörummets dörr mot Träslövsvägen efter skador från hanteringen av sopor och återvinning.
- Hanterat fortsatta problem med våra hissar tillsammans med vår serviceleverantör Greve Jakob.
- Fortsatta kontakter med Varberg Energi Elnät rörande deras synpunkter kring laddning av elbilar för våra boende.
- Haft kontakt med Anders Bengtsson, Tofta Bygg AB, om att flera golvplattor i trapphus har bom och socklar spruckit upp i fogen. Begärt förlängd garantitid. Erhållit muntligt löfte om att kostnadsfritt åtgärda problem rörande lossnande golvplattor och socklar i våra trapphus fram till och med 2035.
- Fortsatt att placera medel på ett sparkonto hos SBAB med fria uttag och en bra ränta.
- Beslutat att se över våra nuvarande stadgar. Presenterat nya stadgar baserade på den stadgemall som Bostadsrätterna tagit fram för beslut på Årsstämmorna 2024 och 2025. Förslaget godkänns enhälligt av stämman den 17 april 2024.
- Genomfört ett projekt för att åtgärda tegelsockeln till Orangeriet som suger åt sig fukt och fryser sönder genom eget arbete och med hjälp av Tofta Bygg AB.

- Beslutat att behålla avgifterna oförändrade inför 2025.
- Utfört godkänd OVK 4 april 2024 med hjälp av Värö styrservice tillsammans med reparation av 2 styck av föreningens FTX-aggregat.
- Hanterat problem med sena inbetalningar och störningar i boendemiljön. Tillsammans med Kronofogden utfört avhysning av en medlem och givit Kronofogden i uppdrag att genomföra en tvångsförsäljning genom auktion.
- Hört oss för angående HLR-utbildning för våra medlemmar. Efter utskick av intresseanmälan till våra medlemmar deltog 4 personer på kursen.
- Två från styrelsen har deltagit i ett informationsmöte angående att kommunen tagit över hanteringen av förpackningsåtervinning anordnat av VIVAB.
- Besökt Fastighetsmässan 2024 på Arena Varberg.
- Köpt in och monterat nya ventiler med flugnät i vårt återvinningsrum.
- Motionerat (stängt/öppnat 2 ggr) samtliga ventiler i våra apparaturer.
- Köpt in stegar och hängt upp i vårt återvinningsrum.
- Ordnat med inventering av cyklar och lämnat bort cyklar som ingen känns vid för återvinning genom kommunens försorg.
- Tagit bort och klippt ner buskar och träd kring Orangeriet.
- Rensat våra fyra dagvattenbrunnar.
- Åtgärdat problem med oxidering/rost på delar av hängrännor/stuprör som sitter i "regnskugga" genom rengöring/slipning och 2 ggr målning.
- Deltagit i föreläsning gällande energibesparingar.
- Deltagit i ekonomiinfo från Sparbankerna via videomöte.
- Lämnat in fastighetsdeklaration till Skatteverket.
- Anmält försäkringsärendet rörande trasiga hissar och fått viss ersättning.
- Haft uppe frågan om inköp av hjärtstartare, men valt att tills vidare bordlägga frågan.
- Påbörjat ärende om inköp babygunga för utbyte av en standardgunga.
- Diskuterat höjning av kostnaden för lån av gästlägenheten, men bordlagt frågan.
- Inköp och plantering ny vindruvsplanta för att ersätta planta som vissnat.

Till styrelsen och revisorer skall arvode utbetalas efter stämman om stämman så beslutar.

#### REVISOR

Revisor har varit Sylvia Bengtsson, som suppleant Linn Roos, båda valda vid föreningsstämman.

#### VALBEREDNING

Valberedning har varit Dan Skogman (sammankallande), Harrieth Hillefors samt Solveig Karlsson.

## LÄGENHETER, LOKALER OCH MARK

|                     |                                             |
|---------------------|---------------------------------------------|
| I föreningen finns: | 9 lägenheter om 2 rok, 60 m <sup>2</sup>    |
|                     | 3 lägenheter om 2 rok, 72 m <sup>2</sup>    |
|                     | 6 lägenheter om 3 rok, 78 m <sup>2</sup>    |
|                     | 9 lägenheter om 4 rok, 92 m <sup>2</sup>    |
|                     | 3 lägenheter om 4 rok, 107,7 m <sup>2</sup> |

Lägenheterna är fördelade i tre likadana byggnader med 3 våningar och en takvåning.

Av föreningens 30 medlemslägenheter har under 2024 1 styck överlåtits.

Föreningen innehar 3 hus med lägenheter och en byggnad i ett plan innehållande återvinningsrum, 30 st lägenhetsförråd (4 m<sup>2</sup>/st), gästlägenhet, cykelförråd samt ett fastighetsförråd. Det finns en lekplats och i anknytning till denna ett Orangeri. På föreningens fastighet finns 30 st parkeringsplatser. Det finns 1 st uppmärkt handikappsparkeringsplats. För cykelparkering finns 5 st skärmtaksförsedda platser med totalt 63 platser. Fem st av dessa har cykelställ med totalt 50 platser som möjliggör fastlåsnings av cykelns ram.

Total bostadsyta är 2375,1 m<sup>2</sup>. Enplansbyggnaden är 280 m<sup>2</sup>.

Markytan uppgår till 6098 m<sup>2</sup>. Markyta per m<sup>2</sup> bostadsyta blir därmed 2,6 m<sup>2</sup>.

Insats + uppl.avg. per m<sup>2</sup> bostadsyta är 25.473.

Totalkostnad inkl lån (Produktionskostnad) per m<sup>2</sup> bostadsyta är 35.998.

Taxeringsvärdet är 43 200 000 kr för byggnaderna samt 11 307 000 kr för mark, dvs. totalt 54 507 000 kr.

Bokfört värde är 65 449 176 kr för byggnader samt 16 390 880 kr för marken.

## FÖRVALTNING

Bokslutsarbete och rådgivning har för 2024 hanterats av Varbergs Revisionsbyrå AB.

Den löpande bokföringen och faktureringen av avgifter har under 2024 hanterats av styrelsen mha e-bokföringsprogrammet Speed Ledger genom Varbergs Sparbank.

Snöröjning och gräsklippning köps av Djupdahls Skog & Trädgård AB.

Trapphusstädning köps in från Rent Hus AB.

Hiss service sköts via avtal av Greve Jakob. Årlig besiktning sköts via avtal av Salwéns.

Värmeservice sköts via avtal av Falkenbergs Rör AB

Kärltvätt köps in genom VIVAB.

Hantering av vår återvinning sköts av PreZero.

Kreditupplysning genom avtal med UC (genom Nordea kundavtal)

## FÖRBRUKNINGAR

| Verksamhetsår                     | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Värmekostnad inkl varmvatten, tkr | 175  | 159  | 148  | 152  | 128  | 136  | 150  | 146  |
| Värmeförbrukning, MWh             | 157  | 159  | 149  | 166  | 133  | 143  | 159  | 166  |
| Gemensam el, tkr                  | 35   | 35   | 45   | 33   | 25   | 27   | 27   | 40   |
| Elförbrukning, MWh                | 13,1 | 12,8 | 12,8 | 13,5 | 13,8 | 13,1 | 12,9 | 16,0 |
| Vatten o avlopp, tkr              | 143  | 124  | 118  | 120  | 108  | 95   | 86   | 81   |
| Vatten, liter per lgh o dag       | 218  | 200  | 205  | 220  | 222  | 221  | 228  | 239  |
| Sopor och kompost, tkr            | 46   | 47   | 50   | 50   | 42   | 26   | 31   | 38   |

## INFORMATION

Allmän information har hållits i anslutning till föreningsstämma.

Informationsblad har getts ut med 3 nummer + några "special". Ansvarig för info har varit John Svensson i styrelsen.

## WEBBSIDA

Styrelsen har ambitionen att ha ett bra och lättillgängligt informationsutbyte med medlemmar, fastighetsmäklare och övriga externa intressenter och har en hemsida med adressen [www.brfmandarinen1.se](http://www.brfmandarinen1.se).

## TRÄDGÅRDSSKÖTSEL

Samordningen för Trädgårdsskötsel har under året hanterats av styrelsen. Förutom arbete med allmän skötsel av våra rabatter, där varje bostadsrätt har ansvar för ett visst område, har styrelsen ordnat med gödsling, inköp och plantering av växter till krukor på gångvägen, stödvattnings av träd, skickat ut infomail om behov av skötsel samt utfört skötsel av rabatter och våra gräsmattor. Rabatten vid lågdelen, som huvudsakligen hyser bär- och fruktväxter samt ett gångsystem med en möbelgrupp har vuxit till sig bra, uppskattas mycket och har sköts av några ansvarsfulla medlemmar.

**GEMENSAMHETSDAGAR**

Under våren och hösten kunde föreningens medlemmar som normalt städa området, göra i ordning planteringar, kontrollera lekplatsen, grilla korv mm, samt få möjligheten till information och trevlig samvaro.

Föreningen är beroende av att medlemmarna ställer upp och hjälper till när behov uppstår för att hålla våra driftskostnader nere, t ex städning av våra allmänna utrymmen. Styrelsen vill framföra ett stort TACK till hjälpsamma medlemmar. Att leva efter vårt motto !!

**EKONOMI (AVGIFTER, YTTRE FOND, LÅN, AMORTERINGAR)**

Under året har styrelsen arbetat med att själva sköta ekonomin via e-bokföring. I budgetarbetet inför 2018 såg vi tidigt behov av att höja medlemmarnas årsavgifter. Höjningen blev 5% och låg då lite under den höjning på 7,5% som den Ekonomiska planen angav. Under åren 2019 – 2021 kunde vi hålla avgifterna oförändrade. För 2021 budgeterades en minskning av balanserat resultat med ca 120 000 efter avsättning 180 000 för yttre fond. På grund av ökade kostnader 2021 blev minskningen av balanserat resultat i stället ca 160 000. För 2022 har vi höjt med 5%, som är hälften av de 10% den Ekonomiska planen medger. Under 2023 höll vi avgifterna oförändrade. Vi lät under 2019 ta fram en långsiktig Underhållsplan där vi kan utläsa kommande behov av underhåll. Vårt mål är att bygga upp en yttre fond så att föreningen kan klara kommande löpande och periodiska underhåll. Vi avsätter från och med 2020 180 000:- per år till yttre fond, vilket innebär en fördubbling i förhållande till ekonomisk plan. Vår strategi är att ha tre ungefär lika stora lån med låst ränta under 6 år förskjutna så att ett lån förfaller vart annat år. Inför omskrivning av lånet i nov 2023 valde vi att göra en så stor amortering som våra likvida medel tillät inkl Yttrefondsmedel för att kompensera för det höga ränteläget. I samband med omskrivning av något av våra tre lån vartannat år avser vi att se över möjligheten för extra amortering utöver de 1% av ursprungslånet vi redan har. Om behov av underhåll enligt Underhållsplanen finns kommande 2 år reglerar vi detta med storleken av extra amortering alternativt höjer lånet. Våra lån finns hos Nordea, Varbergs Sparbank och SEB. Under våra 9 år som BRF har vi totalt amorterat 19,6 % av ursprunglig lånesumma. Inför 2024 behövde vi höja våra avgifter med 10% för att täcka höjda ränte- och driftskostnader. Totalt har vi då höjt avgifterna med 20% sedan starten i jämförelse med de 22,5% som Ekonomiska planen medger. Under 2025 fortsätter vi med oförändrade avgifter för att återigen, beroende på ränteläget och eventuellt behov av underhåll, se över avgifterna inför 2026.

**DE STÖRSTA SKILLNADERNA UTIFRÅN BUDGET FÖR 2024 ÄR FÖLJANDE**

- Lägre kostnad för el, vatten/avlopp och sopor/kompost.
- Högre kostnad för hissar pga fortsatta reparationskostnader.

**RESULTAT OCH STÄLLNING**

| Verksamhetsår                  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättn***, tkr           | 1 861 | 1 694 | 1 691 | 1 611 | 1 618 | 1 614 | 1 616 | 1 533 |
| Res före avskr, tkr            | 1 076 | 966   | 985   | 752   | 1 029 | 1 061 | 1 095 | 818   |
| Res efter avskr, tkr           | 622   | 512   | 543   | 381   | 550   | 589   | 626   | 349   |
| Res efter finans.<br>post, tkr | 200   | 175   | 180   | -3    | 161   | 196   | 226   | 18    |
| Balansomslutn, tkr             | 83023 | 83082 | 84528 | 84599 | 85332 | 85423 | 85980 | 86016 |
| Amortering lån, tkr            | 255   | 1 639 | 255   | 755   | 255   | 755   | 255   | 755   |
| Skuldsättn, tkr/m2             | 8,6   | 8,7   | 9,4   | 9,5   | 9,9   | 10,0  | 10,3  | 10,4  |
| Årsavgift**, kr/m2             | 779   | 708   | 708   | 674   | 674   | 674   | 674   | 642   |
| Fond yttre underh, tkr         | 1 180 | 1 036 | 913   | 759   | 620   | 480   | 370   | 180   |
| Soliditet, %                   | 75,0  | 74,7  | 73,3  | 73,0  | 72,4  | 72,1  | 71,4  | 71,1  |
| Sparande, tkr/m2               | 294   | 280   | 286   | 211   | 286   | 281   | 293   | 205   |
| Räntekänslighet, %             | 11,1  | 12,4  | 13,3  | 14,1  | 14,7  | 14,8  | 15,3  | 16,2  |
| Energikostn*, kr/m2            | 149   | 134   | 131   | 128   | 110   | 109   | 111   | 112   |

m2 = yta upplåten med bostadsrätt ( 2375 m2)

\* I Energikostn ingår fjärrvärme inkl varmvatten, fastighetsel och hela vattenkostnaden

\*\* I Årsavgift ingår värme, kall- och varmvatten, anslutn fibermodem och parkeringsplats

\*\*\* I Nettoomsättning ingår årsavgift (1 849 572:-), lån av gästlgh (9 800:-) samt  
Överlåtelseavgift (1 433:-)

**Förändringar i eget kapital**

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 60 500 000           | 148 000               | 1 035 842                      | 240 109                | 175 260           | 62 099 211 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 144 315                        | 30 945                 | -175 260          | 0          |
| Årets resultat                             |                      |                       |                                |                        | 199 777           | 199 777    |
| Belopp vid årets utgång                    | 60 500 000           | 148 000               | 1 180 157                      | 271 054                | 199 777           | 62 298 988 |

**Väsentliga händelser under året****OMBYGGNAD OCH UNDERHÅLL**

Under året har vi genom eget arbete och med hjälp av Tofta Bygg utfört ett projekt för att åtgärda tegelsockeln till Orangeriet som suger åt sig fukt och fryser sönder. Vad gäller underhåll har vi utfört arbeten på planerade byggnadsdelar i vår Underhållsplan. Tre servicearbeten med hissar som inplanerats som en komplett kostnad år 2048 samt inplanerad OVK av vår ventilation.

**EKONOMI**

Även i år föreslår styrelsen att medel tas från vår Yttre Fond. Detta sker enligt planerna i vår Underhållsplan. Se stycke ovan.

Vi fortsätter med intäktsränta genom att placera likvida medel på ett sparkonto hos SBAB med fria uttag och en bra ränta.

**ÖVRIGT**

Haft fortsatta problem med hissar som medfört eget arbete och kostnader avseende service och underhåll av våra hissar.

Hanterat återkommande sanering av ohyra/skadedjur i återvinningsrum genom bland annat informerat våra medlemmar och återkommande rengöring av kompostkärnen.

***Förväntad framtida utveckling*****BUDGET FÖR ÅR 2025**

Budgeten för 2025 har ett resultatutfall efter finansiella poster på ca 123 000 kr. Uttag respektive avsättning till Yttre fonden är ej upptagen i detta resultat.

**FRAMTIDA UNDERHÅLL**

Föreningen har 2019 låtit ta fram en Underhållsplan med hjälp av SBC. Den sträcker sig fram till 2048. Den visade tydligt att ursprunglig avsättning på 90 000:- till Yttre fond inte skulle räcka till. Vi beslutade därför att avsättningen skulle höjas till 180 000:-, att vi för 2019 skulle börja med att höja den till 140 000:- och från och med 2020 avsätter vi 180 000:- per år.

**RESULTATDISPOSITION****Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                                                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| balanserad vinst                                                           | 271 054        |
| årets vinst                                                                | 199 777        |
|                                                                            | <b>470 831</b> |
| disponeras så att                                                          |                |
| reservering fond för yttre underhåll enl ekonomisk plan                    | 90 000         |
| ytterligare reservering fond för yttre underhåll baserat på underhållsplan | 90 000         |
| lanspråktagande av fond för yttre underhåll                                |                |
| motsvarande årets kostnad                                                  | -43 300        |
| i ny räkning överföres                                                     | 334 131        |
|                                                                            | <b>470 831</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens ekonomiska resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning, samt kassaflödesanalys.

## RISKANALYS

Som för de flesta nya bostadsrättsföreningar så är räntan avgörande för våra årsavgifter. Vi ser i dagsläget att en hög inflation påverkat att de tidigare låga räntorna ligger kvar på en förhöjd nivå de närmaste kommande åren trots en sjunkande inflation. Även en låg kronkurs och fortsatt markant ökande oro i vår omvärld kan komma att påverka börskurser och framtida räntor. Våra lån är fasta med spridda löptider vilket minskar påverkan och vår sårbarhet vid snabba förändringar.

Vår låneskuld per kvadratmeter är högre än genomsnittet då vi är en relativt ung förening. Målet är att amortera kring 2% per år. 1% fast amortering och ca 1% i samband med omskrivning av lån. Under våra 9 år som BRF har vi totalt amorterat 19,6 % av ursprunglig lånesumma.

Vi äger vår mark och därmed är risken för höjd tomträttsavgift noll.

Vår föreslagna avsättning till Yttre Underhåll balanserar väl de framtida kostnaderna för underhåll som finns i vår Underhållsplan.

Vi har under 2021 och delvis 2022/23/24 drabbats av höga kostnader för våra hissar. Om denna trend fortsätter kan vår ekonomi drabbas synbart.

Vi märker av varierande elkostnader trots relativt liten gemensam elförbrukning och har försökt ta höjd för detta i vår elbudget inför 2025.

Taxorna för Vatten och Fjärrvärme ökar kraftigt och står i vår budget 2025 för 7% höjning av våra totala driftkostnader.

Vi har så här långt kunnat sköta ekonomisk och teknisk förvaltning inom styrelsen. Detta tillsammans med mycket eget arbete inom de 7 projekt som styrelsen drivit har kunnat hålla våra driftkostnader/årsavgifter på en låg nivå. Om detta skall kunna fortsätta behöver vi ett ökat intresse för styrelsearbete och övrigt föreningsarbete bland våra medlemmar.

## SLUTORD

Under de nio år som föreningen nu varit verksam har styrelsen kontinuerligt kunnat sätta sig in i teknik och ekonomi avseende BRF Mandarinen 1. Vi känner nu en trygghet i att det mesta är på plats och rutiner skapats för våra rullande aktiviteter. Så här långt anser vi att ekonomin ser bra ut och hoppas på en ljus framtid.

Vi ser med tillförsikt framåt mot det kommande verksamhetsåret.

Varberg 2024-12-31  
Styrelsen Brf Mandarinen 1

**Resultaträkning****Not**  
**1****2024-01-01**  
**-2024-12-31****2023-01-01**  
**-2023-12-31****Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.**

Nettoomsättning

1 860 805

1 694 432

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.****1 860 805****1 694 432****Rörelsekostnader**

Driftskostnader

2

-650 217

-600 583

Övriga externa kostnader

3

-134 982

-128 344

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-453 906

-453 906

**Summa rörelsekostnader****-1 239 105****-1 182 833****Rörelseresultat****621 700****511 599****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

9 882

29 840

Räntekostnader och liknande resultatposter

-431 805

-366 179

**Summa finansiella poster****-421 923****-336 339****Resultat efter finansiella poster****199 777****175 260****Resultat före skatt****199 777****175 260****Årets resultat****199 777****175 260**

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 4          | 82 200 895        | 82 654 801        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>82 200 895</b> | <b>82 654 801</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>82 200 895</b> | <b>82 654 801</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 11 524            | 800               |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>11 524</b>     | <b>800</b>        |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 810 807           | 425 960           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>810 807</b>    | <b>425 960</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>822 331</b>    | <b>426 760</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>83 023 226</b> | <b>83 081 561</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                            |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>              |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |            | 60 648 000        | 60 648 000        |
| Fond för yttre underhåll                       |            | 1 180 157         | 1 035 842         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |            | <b>61 828 157</b> | <b>61 683 842</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>               |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |            | 271 054           | 240 109           |
| Årets resultat                                 |            | 199 777           | 175 260           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |            | <b>470 831</b>    | <b>415 369</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |            | <b>62 298 988</b> | <b>62 099 211</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                    | 5          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut             | 6          | 20 257 500        | 20 512 500        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |            | <b>20 257 500</b> | <b>20 512 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                    |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut             | 6          | 255 000           | 255 000           |
| Leverantörsskulder                             |            | 8 955             | 14 630            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   |            | 202 783           | 200 220           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |            | <b>466 738</b>    | <b>469 850</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |            | <b>83 023 226</b> | <b>83 081 561</b> |

**Kassaflödesanalys**Not  
12024-01-01-  
2024-12-31 2023-01-01-  
2023-12-31**Den löpande verksamheten**

|                |         |         |
|----------------|---------|---------|
| Årets resultat | 199 777 | 175 260 |
| Avskrivningar  | 453 906 | 453 906 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>653 683</b> | <b>629 166</b> |
|----------------|----------------|

**Förändring i rörelsekapital**

|                                                 |         |        |
|-------------------------------------------------|---------|--------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | -10 724 | -800   |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder    | -3 112  | 17 210 |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>639 847</b> | <b>645 576</b> |
|----------------|----------------|

**Investeringsverksamheten**

|                                           |   |   |
|-------------------------------------------|---|---|
| Förvärv/försäljning av byggnader och mark | 0 | 0 |
|-------------------------------------------|---|---|

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

|          |          |
|----------|----------|
| <b>0</b> | <b>0</b> |
|----------|----------|

**Finansieringsverksamheten**

|                     |          |            |
|---------------------|----------|------------|
| Amortering av skuld | -255 000 | -1 638 750 |
|---------------------|----------|------------|

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| <b>-255 000</b> | <b>-1 638 750</b> |
|-----------------|-------------------|

**Årets kassaflöde**

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| <b>384 847</b> | <b>-993 174</b> |
|----------------|-----------------|

Likvida medel vid årets början

|         |           |
|---------|-----------|
| 425 960 | 1 419 134 |
|---------|-----------|

**Likvida medel vid årets slut**

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>810 807</b> | <b>425 960</b> |
|----------------|----------------|

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

#### 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.

### Not 2 Driftskostnader

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Lokalhyra                    | 800            | 800            |
| Hyra övrigt material         | 0              | 0              |
| Fjärrvärme                   | 174 529        | 159 258        |
| El                           | 34 651         | 28 159         |
| Vatten och avlopp            | 143 008        | 123 695        |
| Sopor, matavfall             | 46 471         | 46 906         |
| Återvinning                  | 16 896         | 17 554         |
| Kärltvätt                    | 9 188          | 9 219          |
| Snöröjning, Gräsklippning    | 70 673         | 66 912         |
| Trappstädning                | 25 200         | 24 048         |
| Hiss                         | 56 796         | 56 036         |
| Filter FTX                   | 11 662         | 11 227         |
| Fiber                        | 14 676         | 14 520         |
| Fastighetsförsäkringspremier | 33 470         | 31 430         |
| Reparation och underhåll     | 12 197         | 10 819         |
|                              | <b>650 217</b> | <b>600 583</b> |

### Not 3 Övriga externa kostnader

|                                      | 2024           | 2023           |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsinventarier              | 0              | 23 436         |
| Förbrukningsmaterial                 | 26 666         | 15 458         |
| Hemsida                              | 1 646          | 1 096          |
| Styrelsearvode inkl sociala avgifter | 67 753         | 61 297         |
| Revisionsarvode                      | 2 900          | 2 900          |
| Redovisningstjänster                 | 17 100         | 16 296         |
| Konsultkostnader                     | 12 375         | 0              |
| Bankkostnader                        | 1 247          | 1 283          |
| Myndighetsavgifter                   | 225            | 1 448          |
| Föreningsavgift                      | 5 070          | 5 070          |
| Övriga kostnader                     | 0              | 60             |
|                                      | <b>134 982</b> | <b>128 344</b> |

**Not 4 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 86 351 694        | 86 351 694        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>86 351 694</b> | <b>86 351 694</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 696 893        | -3 242 987        |
| Årets avskrivningar                             | -453 906          | -453 906          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 150 799</b> | <b>-3 696 893</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>82 200 895</b> | <b>82 654 801</b> |

**Materiella anläggningstillgångar**

|                                      | År          | Belopp            | Ingå. avskr.     | Årets avskr.   | Utg red värde     |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|
| Byggnaden                            | 2015, 170år | 69 109 120        | 3 253 419        | 406 525        | 65 449 176        |
| Mark                                 | 2015        | 16 390 880        | -                | -              | 16 390 880        |
| Markanl,(staket + mur)               | 2015, 20år  | 512 000           | 204 800          | 25 600         | 281 600           |
| Markanl,(staket,190930)              | 2019, 10år  | 85 937            | 36 566           | 8 594          | 40 777            |
| Trädgårdanl(rabatter)                | 2017, 5år   | 187 824           | 187 824          | 0              | 0                 |
| Trädgårdanl(lågdelsrabatt) 2022, 5år |             | 65 933            | 14 284           | 13 187         | 38 462            |
| <b>Totalt</b>                        |             | <b>86 351 694</b> | <b>3 696 893</b> | <b>453 906</b> | <b>82 200 895</b> |

**Not 5 Långfristiga skulder**

|                                                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller efter ett år men inom fem år       | 1 020 000         | 1 020 000         |
| Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen | 19 237 500        | 19 492 500        |
|                                                          | <b>20 257 500</b> | <b>20 512 500</b> |

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 20 512 500 kronor (föregående år 20 767 500 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen. Det som beaktas som kortfristig del är den del av lånet som förfaller till betalning inom ett år.

|                                    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 20 257 500        | 20 512 500        |
|                                    | <b>20 257 500</b> | <b>20 512 500</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 255 000           | 255 000           |
|                                    | <b>255 000</b>    | <b>255 000</b>    |

**Lån**

| <i>Nr Långivare</i> | <i>Ränta %</i> | <i>Bundet tom</i> | <i>Amort per år enl avtal</i> | <i>Ursprungligt belopp</i> | <i>Lånebelopp 2024-12-31</i> | <i>Lånebelopp 2023-12-31</i> |
|---------------------|----------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 Varbergs Sparbank | 3,91           | 291227            | 85 000                        | 8 500 000                  | 5 915 000                    | 6 000 000                    |
| 2 SE-Banken         | 1,31           | 251128            | 85 000                        | 8 500 000                  | 7 298 750                    | 7 383 750                    |
| 3 Nordea            | 1,39           | 271117            | 85 000                        | 8 500 000                  | 7 298 750                    | 7 383 750                    |
| <b>Totalt</b>       |                |                   | <b>255 000</b>                | <b>25 500 000</b>          | <b>20 512 500</b>            | <b>20 767 500</b>            |

**Not 7 Ställda säkerheter**

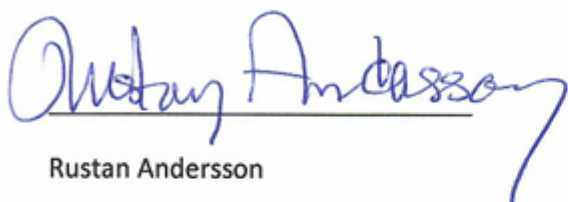
|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 25 500 000        | 25 500 000        |
|                      | <b>25 500 000</b> | <b>25 500 000</b> |

**Not 8 Rapport från auktoriserad FAR-konsult**

Therese Frie, Varbergs Revisionsbyrå AB som är auktoriserad redovisningskonsult, FAR har anlitats för biträde med följande tjänster: bokslut och årsredovisning.

Johan Ahlberg, auktoriserad revisor vid Varbergs Revisionsbyrå AB, har anlitats för biträde med följande tjänster: konsultationer kring upprättande av bokslut och årsredovining.

Varberg, den 23 MARS 2025

  
Rustan Andersson

  
Lotta Ohde Tömmervik

  
Arne Larsson

  
John Svensson (tom 240918)

  
Otto Überbacher

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025-03-27

  
Sylvia Bengtsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mandarinen 1  
Organisationsnummer 769627-1589

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Mandarinen 1 för år 2024.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och dess finansiella resultat för år 2024. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Varberg 2025-03-27

  
Sylvia Bengtsson

**Budget 2025 för BRF Mandarinen 1**

| Konto | Benämning                                       | Budget 2025      |
|-------|-------------------------------------------------|------------------|
| 3014  | Avgifter bostäder                               | 1 849 572        |
|       | Intäkter gästlägenhet                           | 0                |
|       | Överlåtelseavgift                               | 0                |
|       | <b>INTÄKTER</b>                                 | <b>1 849 572</b> |
| 517   | Reparation o underhåll                          | <b>59 000</b>    |
| 5171  | Hiss service, abonnemang, besiktn               | 47 000           |
| 5172  | Filter FTX                                      | 12 000           |
| 6530  | Redovisningstjänster                            | <b>17 800</b>    |
| 6410  | Arvode                                          | <b>61 700</b>    |
| 516   | Städning o snöröjning                           | <b>185 000</b>   |
| 5163  | Kärl , joniser aggregat                         | 10 000           |
| 5164  | Gräs + snö inkl gödsling gräsm                  | 80 000           |
| 5162  | Återvinning                                     | 17 000           |
| 5161  | Sopor + kompost                                 | 52 000           |
| 5165  | Trappstädning , fönster Orangeri                | 26 000           |
| 5120  | Fjärrvärme                                      | <b>192 000</b>   |
| 5140  | Vatten o avlopp                                 | <b>174 000</b>   |
| 5130  | El                                              | <b>41 000</b>    |
| 5190  | IT-kostnader                                    | <b>15 400</b>    |
|       | Övrigt, Rep o UH mm                             | <b>40 000</b>    |
| 5191  | Fastighetsskatt                                 |                  |
|       | OVK                                             |                  |
|       | Renovering gräsmattor                           |                  |
| 6982  | Medlemskap Bostadsrätterna                      | <b>5 300</b>     |
|       | Trädgårdsskötsel                                | <b>10 000</b>    |
| 5192  | Fastighetsförsäkring                            | <b>34 641</b>    |
| 6620  | Arbgivareavg + skatter                          | <b>11 000</b>    |
|       | <b>KOSTNADER</b>                                | <b>846 841</b>   |
|       | <b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>              | <b>1 002 731</b> |
| 7821  | Avskrivningar byggnader                         | 406 525          |
| 7824  | Avskrivningar markanl.                          | 25 600           |
|       | Avskrivning staket 2019, 10 år                  | 8 594            |
| 7822  | Avskrivningar trädgårdsanläggning               | 13 187           |
|       | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                            | <b>453 906</b>   |
|       | <b>RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>             | <b>548 825</b>   |
| 8410  | Räntekostnader fastigheten                      | 426 236          |
| 8301  | Ränteintäkter                                   | 0                |
|       | <b>SUMMA FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> | <b>426 236</b>   |
|       | <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        | <b>122 589</b>   |

FULLMAKT

Varje medlem har en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans.

Fysiks person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får bara företräda en medlem. Fullmakten ska vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.

-----

FULLMAKT

## BRF MANDARINEN 1

Ort \_\_\_\_\_ Datum \_\_\_\_\_

Fullmakt för \_\_\_\_\_

Att företräda: \_\_\_\_\_  
( namn på bostadsrättshavaren)

Lägenhetsnummer: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning

Fullmakten behöver ej vara bevittnad.