

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro
769626-5698

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mandarinen i Örebro 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Mandarinen 5.

Föreningens adresser: Kiwigatan 8A-C, 10A-D, 12A-D, Mandaringatan 1A-D.

Styrelsen skall bestå av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen består av följande:

<i>Styrelseledamot</i>	<i>Vald till</i>
Rita Gevrie, ordförande	2026
Elin Åberg	2026
Evelina Axell	2026
Diana Malki	2025

<i>Valberedning</i>	
Sozan Sahl Ali	2025

Revisor

Joakim Hermansson, HCJ Redovisning AB

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta privatbostadsföretag) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens alla 15 lägenheter är upplåtna till medlemmar för eget eller närståendes bruk.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad inklusive bostadsrättstillägg hos Trygg-Hansa. Styrelsen är även ansvarsförsäkrad via denna försäkring.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Information om fastigheten

Bostadsyta: 1 200 kvm

Byggnadsår: 2014

Tomt: 2 631 kvm

Administration

Ekonomisk förvaltning	Aspia AB
Avfallshantering	Örebro Kommun
El	Eon
Ventilation och bergvärme	AB Storå Rör
Försäkring	Trygg Hansa

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft sex protokollförda möten under året.

Föreningen har höjt avgiften vid ett tillfälle under året. Avgifterna totalt för 2024 har ökat med 19% per kvm boyta jämfört med föregående år.

Medlemmarna i föreningen har under året själva stått för arbetsinsatser med underhåll av fastigheten så som tvättning av fasader och lackning av trätytor utomhus.

Medlemsinformation

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras 1 % av gällande prisbasbelopp per lån.

Under 2024 har 5 medlemmar tillkommit och 4 medlemmar utträtt. Totalt 24 medlemmar per 241231.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 146	1 012	734	697
Resultat efter finansiella poster	-257	-189	-380	-187
Soliditet (%)	57	57	58	58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	939	792	595	565
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 983	11 039	11 095	11 127
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 983	11 039	11 095	11 127
Sparande per kvm (kr/kvm)*	50	107	0	108
Räntekänslighet (%)	12	14	19	20
Energikostnad per kvm (kr/kvm)**	194	216	258	152
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	94	97	97

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*Sparande per kvm beräknas för 2022 till ett negativt tal enligt nyckeltalsdefinitionen. Då ett sparande inte kan vara negativt har det angetts till 0 kr för 2022.

**Energikostnad per kvm beräknas endast på föreningens kostnader för vatten och el.

Upplysning vid förlust

Resultatet visar på en förlust om -257 158 kr. Detta beror på avskrivningarna och räntekostnaderna som ökat med 140 tkr under 2024. Trots ett negativt resultat har föreningen ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	20 160 000	1 161 442	-2 750 868	-189 002	18 381 572
Disposition av föregående års resultat:			-189 002	189 002	0
Yttre fond		162 000	-162 000		0
Årets resultat				-257 158	-257 158
Belopp vid årets utgång	20 160 000	1 323 442	-3 101 870	-257 158	18 124 414

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 101 870
årets förlust	-257 158
	-3 359 028
behandlas så att	
avsättes till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	162 000
i ny räkning överföres	-3 521 028
	-3 359 028

Årets kassaflöde uppgår till 46 674 kr (fg år 11 576 kr) vilket understiger den föreslagna avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen med 115 326 kr (fg år 150 424 kr). Styrelsen väljer trots detta att göra en avsättning till fond för yttre underhåll om 162 000 kr. Styrelsen kommer att se över kostnadsbilden och vidta åtgärder som krävs för att det ska finnas utrymme framöver för de planerade avsättningarna till underhållsfond.

Avsättning till underhållsfond görs med 135 kr per kvm boyta.

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 146 467	1 011 687
Summa rörelseintäkter		1 146 467	1 011 687
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-405 349	-368 814
Övriga externa kostnader	4	-157 743	-130 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 990	-316 990
Summa rörelsekostnader		-880 082	-816 372
Rörelseresultat		266 385	195 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		747	437
Räntekostnader och liknande resultatposter		-524 290	-384 754
Summa finansiella poster		-523 543	-384 317
Resultat efter finansiella poster		-257 158	-189 002
Resultat före skatt		-257 158	-189 002
Årets resultat		-257 158	-189 002

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	30 970 678	31 287 668
Summa materiella anläggningstillgångar		30 970 678	31 287 668
Summa anläggningstillgångar		30 970 678	31 287 668
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		208 537	206 331
Övriga fordringar		24 993	46 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 754	28 009
Summa kortfristiga fordringar		263 284	280 990
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		508 783	462 109
Summa kassa och bank		508 783	462 109
Summa omsättningstillgångar		772 067	743 099
SUMMA TILLGÅNGAR		31 742 745	32 030 767

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		20 160 000	20 160 000
Fond för yttre underhåll		1 323 442	1 161 442
Summa bundet eget kapital		21 483 442	21 321 442
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 101 870	-2 750 868
Årets resultat		-257 158	-189 002
Summa fritt eget kapital		-3 359 028	-2 939 870
Summa eget kapital		18 124 414	18 381 572
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 245 552	0
Summa långfristiga skulder		6 245 552	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 934 400	13 246 712
Förskott från kunder		0	14
Leverantörsskulder		61 792	53 736
Övriga skulder		0	11 055
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 587	337 678
Summa kortfristiga skulder		7 372 779	13 649 195
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 742 745	32 030 767

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-257 158	-189 002
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8	316 990	316 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		59 832	127 989
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 206	-70 731
Förändring av kortfristiga fordringar		19 913	-51 184
Förändring av leverantörsskulder		8 056	-1 846
Förändring av kortfristiga skulder		27 839	74 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		113 434	78 336
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-66 760	-66 760
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-66 760	-66 760
Årets kassaflöde		46 674	11 576
Likvida medel vid årets början		462 109	450 533
Likvida medel vid årets slut		508 783	462 109

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	25 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	10 år

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Årsavgifter	1 127 363	950 760
Överlåtelse/ Pantsättningsavgifter	9 024	0
Övriga intäkter	10 080	60 927
	1 146 467	1 011 687

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	172 865	197 115
Vatten och avlopp	60 067	61 577
Sophämtning/ återvinning	31 950	29 092
Övriga fastighetskostnader	1 855	1 000
Fastighetsförsäkringsprem	41 532	36 934
Självrisk	10 500	0
Reparation/Underhåll av fastighet	54 735	36 967
Förbrukningsmaterial	12 815	712
Drivmedel för personbilar	614	0
Förbrukningsinventarier	18 416	5 417
	405 349	368 814

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	14 750	11 563
Redovisningstjänster	103 945	85 549
Pant- och överlåtelsekostnader	7 019	3 670
Bankkostnader	1 422	1 463
Föreningsavgifter	4 340	4 340
Styrelsearvoden	23 655	23 656
Övriga externa kostnader	2 612	327
	157 743	130 568

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 026 832	34 026 832
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 026 832	34 026 832
Ingående avskrivningar	-2 739 164	-2 422 174
Årets avskrivningar	-316 990	-316 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 056 154	-2 739 164
Utgående redovisat värde	30 970 678	31 287 668
Taxeringsvärden byggnader	23 979 000	20 712 000
Taxeringsvärden mark	8 295 000	8 595 000
	32 274 000	29 307 000
Bokfört värde byggnader	26 576 211	26 886 951
Bokfört värde mark	4 394 467	4 400 717
	30 970 678	31 287 668

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 440 000	13 440 000
	13 440 000	13 440 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga och kortfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,540	2025-01-17	6 902 600	6 937 560
Nordea	2,640	2026-11-18	6 277 352	6 309 152
			13 179 952	13 246 712
Kortfristig del av långfristig skuld			6 934 400	13 246 712

Enligt de redovisningsprinciper som gäller, ska de delar av lånen som har en slutbetalningsdag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering på övriga lån som planeras att ske under nästa år.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 846 152 kr (12 912 912 kr).

Not 8 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	316 990	316 990
	316 990	316 990

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Rita Gevrie
Ordförande

Diana Malki

Elin Åberg

Evelina Axell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Hermansson
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

