



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Mandolinen i Lund

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mandolinen i Lund med säte i Lund org.nr. 716439-5407 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mandolinen 1	1992-01-01	1992

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
106	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 572
Totalt 106 objekt		8 572

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok, 34 st 3 rok, 18 st 4 rok, 5 st 5 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Marcelo Salazar Frez	Ordförande
Lena Carlberg	Ledamot
Johan Olsson	Ledamot
Marcus Örtenblad	Ledamot
Kevin Dooley	Ledamot
Cornelia Rehnqvist	Ledamot
Christoffer Akej	Ledamot, utsedd av HSB Skåne

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Cornelia Rehnqvist och Kevin Dooley.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Olsson, Marcelo Salazar Frez, Cornelia Rehnqvist och Leif Hansson.

Revisorer har varit Per Thorell med Stefan Engström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Christoffer Rowicki (ordförande) och Antonio Lopez, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-06-25.

Teknisk status

Förening följer en underhållsplan som upprättades 1992 och som sträcker sig fram till 2083. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025**
 - Byte av ytterdörrar och lås
 - Byte av dörrar till lägenhets och cykelförråd
 - Byte till "tagglås" på alla dörrar i lägenhets-/cykelförråd, soprum och rum för trädgårdsförråd
 - Installation av ytterligare sex laddstolpar (12 ladduttag) på södra parkeringen samt inkoppling av tidigare förberedda uttag på norra parkeringen.
Bidrag erhållits från SNV (50%)
- 2024**
 - Rengöring och behandling av takpannor (Grön Fri) – etapp 1
 - Underhållsspolning av samtliga avlopp
 - Genomgång av el- och vattensäkerhet i samtliga lägenheter
 - Tvätt av balkongernas utsidor
 - Ny kompressor till luftpump för cyklar och andra fordon
- 2023**
 - Målning av takkupor och tak över entréer
 - Genomgång och gallring av träd på fastigheten (arborister)
 - Byte av altan- och balkongdörrar
 - Införande av elektroniskt bokningssystem för tvättstuga och gemensamhetslokal
 - Gjordes plats för laddningsstolpar för laddning av hybrid och elfordon.
Installerades på norra parkeringen initialt tio ladduttag, samt markarbete förberett för tio till
 - Planterat återkommande lökväxter så som krokus, påskliljor, tulpan m m

Planerat underhåll

- 2026 - Ombyggnad av kontor och personalutrymmen
- Rengöring och behandling av takpannor (Grön Fri) Etapp 2
 - Målning av takkupor och fönsterbleck på husens baksidor
 - OVK på förrådsbyggnader
 - Rensning av tillufts- och frånluftskanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	HSB Skåne
Fastighetsskötsel	HSB Skåne
Försäkringar	Länsförsäkringar
Elhandel	Vattenfall
Nätleverantör	Kraftringen
Gashandel	Öresundskraft
Gasleverantör	Kraftringen
Fibernät och TV	Telenor
Laddstolpar	E.ON
Parkeringsövervakning	Aimo Park
Inpasseringssystem	Sydantenn

MEDLEMSAKTIVITETER**Trädgårdsfixardagar**

- 12 april Tillsammans jobbade vi oss igenom föreningens samt enskildas trädgårdsytor efter behov och skick. Dagen avslutades med korvgrillning.
- 12 oktober Vi fortsatte med den populära aktiviteten i samma anda som vi våras. Denna gången räckte korvarna.

Julfest

- 18 december pysselkväll och julfest för barnen.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 150 och under året har det tillkommit 8 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	267	237	299	427	491
Skuldsättning, kr/kvm	5 804	5 897	5 990	6 316	-6 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 804	5 897	5 990	6 316	-6 409
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	193	170	202	182	102
Årsavgifter, kr/kvm	984	951	912	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	100	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 006	952	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	8 481	8 214	7 891	7 473	7 834
Resultat efter finansiella poster, tkr	-72	5 279	-264	585	2 545
Soliditet, %	38	38	33	32	32

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på en utrangering av del av fastighet i samband med byte av dörrar..

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 785 217 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 267 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3%. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	8 687 987	0	0	8 687 987
Underhållsfond, kr	2 939 141	0	504 350	3 443 491
S:a bundet eget kapital, kr	11 627 128	0	504 350	12 131 478
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 614 572	5 279 452	-504 350	19 389 674
Årets resultat, kr	5 279 452	-5 279 452	-71 609	-71 609
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 894 024	0	-575 959	19 318 065
S:a eget kapital, kr	31 521 152	0	-71 609	31 449 543

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 565 000 kr samt ianspråktagande skatt med 60 650 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 894 024
Årets resultat, kr	-71 609
Reservation till underhållsfond, kr	-565 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	60 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 318 065

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 318 065
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 481 000	8 213 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 954	-56 342
Summa Rörelseintäkter		8 620 954	8 157 316
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 963 902	-3 910 447
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 752	-332 607
Personalkostnader	Not 6	-288 687	-320 601
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 867 476	3 561 394
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-435 759	0
Summa Rörelsekostnader		-6 830 576	-1 002 261
Rörelseresultat		1 790 378	7 155 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		106 870	273 054
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 968 858	-2 148 657
Summa Finansiella poster		-1 861 988	-1 875 603
Resultat efter finansiella poster		-71 610	5 279 452
Resultat före skatt		-71 610	5 279 452
Årets resultat		-71 610	5 279 452

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	73 480 701	72 478 305
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		73 480 701	72 478 305

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		73 481 201	72 478 805
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 667	6 252
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	187 273	3 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	132 759	102 607
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		328 699	112 733

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 019 003	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 019 003	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	6 997 436	8 901 094
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 997 436	8 901 094

Summa Omsättningstillgångar		9 345 139	11 013 827
------------------------------------	--	------------------	-------------------

Summa Tillgångar		82 826 339	83 492 632
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 687 987	8 687 987
Fond för yttre underhåll	3 443 491	2 939 141
Summa Bundet eget kapital	12 131 478	11 627 128

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 389 674	14 614 572
Årets resultat	-71 609	5 279 452
Summa Fritt eget kapital	19 318 064	19 894 024

Summa Eget kapital

31 449 542 31 521 152

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 601 868	29 021 734
Summa Långfristiga skulder		31 601 868	29 021 734

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		18 146 734	21 526 868
Leverantörsskulder		380 831	270 079
Skatteskulder	Not 16	31 724	41 239
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	59 510	52 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 156 131	1 059 535
Summa Kortfristiga skulder		19 774 929	22 949 746

Summa Skulder

51 376 797 51 971 480

Summa Eget kapital och skulder

82 826 339 83 492 632

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 790 378	7 155 056
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 867 476	-3 561 394
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 867 476	-3 561 394
Erhållen ränta	95 934	238 540
Erlagd ränta	-1 804 269	-2 178 982
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 949 520	1 653 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-205 030	323 278
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 728	136 285
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-164 303	459 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 785 217	2 112 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 869 872	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 869 872	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-1 884 655	1 312 783
Likvida medel vid årets början	10 901 094	9 588 311
Likvida medel vid årets slut	9 016 439	10 901 094

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Mark skrivs inte av.	

Avskrivningarna 2025 är väsentligt lägre jämfört med 2024. Orsaken till detta är att de enskilda komponenterna i avskrivningsplanen har fått ändrande nyttjandeperioder och därför värderats annorlunda jämfört med tidigare år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling

till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 274 264	8 033 040
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	159 000	119 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	24 213	4 159
	Hyror förbrukningsbaserad	3 378	0
	Hyror informationsöverföring	0	39 750
	Övriga primära intäkter	20 145	17 459
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 481 000	8 213 658
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 481 000	8 213 658

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, renhållning och förvaltningskostnader.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	139 954	-56 342
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	139 954	-56 342

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-609 800	-538 238
	Snö och halk-bekämpning	-39 681	-40 974
	Reparationer	-555 631	-541 526
	Planerat underhåll	-60 650	-316 313
	El	-975 388	-786 207
	Uppvärmning	-251 265	-278 927
	Vatten	-424 014	-388 024
	Sophämtning	-243 049	-246 948
	Fastighetsförsäkring	-60 448	-122 012
	Kabel-TV och bredband	-274 074	-206 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-449 944	-425 911
	Övriga driftkostnader	-19 957	-19 314
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 963 902	-3 910 447

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 488	-68 618
	Administrationskostnader	-83 537	-75 852
	Extern revision	-20 500	-19 425
	Konsultkostnader	-53 094	-111 948
	Medlemsavgifter	-32 800	-32 800
	Föreningsverksamhet	-2 782	-3 704
	Övriga förvaltningskostnader	-35 551	-20 259
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-274 752	-332 607
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-76 200	-76 201
	Revisionsarvode	-4 953	-4 830
	Övriga arvoden	-150 105	-126 175
	Löner och övriga ersättningar	-14 700	-63 747
	Sociala avgifter	-42 729	-45 301
	Övriga personalkostnader	0	-4 346
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-288 687	-320 601
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Återföring av nedskrivningar	0	6 387 608
	Avskrivningar på byggnader	-1 824 876	-2 783 614
	Avskrivning på markanläggning	-42 600	-42 600
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 867 476	3 561 394
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-435 759	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-435 759	0

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	106 818 249	106 818 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 492 200	3 492 200
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 064 937	1 064 937
	Årets investeringar	3 305 631	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-561 597	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	114 119 420	111 375 386
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 897 081	-29 683 260
	Årets avskrivningar	-1 867 476	-2 826 214
	Återförda avskrivningar	0	-6 387 608
	Omklassificeringar	125 838	0
	Ingående nedskrivningar	0	-12 775 215
	Återförda nedskrivningar	0	12 775 215
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-40 638 719	-38 897 082
	Utgående redovisat värde	73 480 701	72 478 304
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	114 781 000	100 776 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 685 000	64 740 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	184 466 000	165 516 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	93 000 000	93 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	93 000 000	93 000 000
Not 10	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>		
	Ingående värde andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	500	500
	Summa Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	187 273	3 874
	Summa Övriga fordringar	187 273	3 874

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	19 217	0
Upplupna ränteintäkter	45 450	34 514
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 092	68 093
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	132 759	102 607

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Nordea Fastränteplacering	2 019 003	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 019 003	2 000 000

Not 14 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Handelsbanken	2 098 289	1 669 025
Handelsbanken	4 377	24 675
Nordea Sparkonto	4 894 770	7 207 394
<i>Summa Kassa och bank</i>	6 997 436	8 901 094

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,52%	2027-08-18	7 427 500	300 000
Nordea Hypotek AB	3,42%	2027-06-16	11 375 000	300 000
Nordea Hypotek AB	2,78%	2028-06-21	13 599 368	200 000
Nordea Hypotek AB	4,00%	2026-03-18	17 346 734	0
			49 748 602	800 000

Långfristig del	31 601 868
Nästa års amortering av långfristig skuld	800 000
Lån som ska konverteras inom ett år	17 346 734
Kortfristig del	18 146 734
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	800 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	31 724	41 239
	<i>Summa Skatteskulder</i>	31 724	41 239
Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	0	590
	Källskatt	2 066	2 117
	Inre fond	48 660	49 319
	Övriga kortfristiga skulder	8 784	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	59 510	52 026
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	692 287	704 421
	Upplupna räntekostnader	218 967	54 378
	Övriga upplupna kostnader	244 877	300 736
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 156 131	1 059 535

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Mandolinen i Lund, org.nr. 716439-5407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Mandolinen i Lund för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Mandolinen i Lund för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Thorell
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.