

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

ÅRSREDOVISNING för räkenskapsåret 2013

Härmed kallas medlemmar i Brf Mandelblomman till ordinarie Föreningsstämma

Tid: Tisdagen den 6 maj 2014 kl: 19.00

Plats: Föreningens egen lokal i 22 D en trappa ner.

Dagordning: I enlighet med stadgarna.

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
2. Val av ordförande vid mötet
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordning
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet tillika rösträknare
6. Godkännande av kallelsen till stämman
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i frågan om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Val av valberedning
16. Framställan från styrelsen angående byggande av två återvinningshus
17. Ev. motioner
18. Stämman avslutas

Styrelsen förväntar sig att respektive bostadsrättsinnehavare

- deltar i stämman
- känner sitt ansvar för att föreningen skall kunna upprätthålla en god boendemiljö, och en god boendeekonomi.

Kaffe och tårta serveras.

Norrtälje 2014-05-12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mandelblomman
Ps beträffande fullmakter se stadgarna § 21

Årsredovisning

för

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Tilläggsupplysningar	9-14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 5 st flerbostadshus med totalt 137 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 20 st 1 rum och kök
- 28 st 2 rum och kök
- 50 st 3 rum och kök
- 39 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 9 957 kvm. I fastigheten finns även 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 99 kvm

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 107 596 000 kr varav markvärdet motsvarar 30 756 000 kr och byggnadsvärdet 76 840 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa som också omfattar medlemmarnas särskilda försäkring för bostadsrättslägenhet.

Fastighetens tekniska status

Under 2013 har följande större händelser skett

1. Renovering av badrum sker kontinuerligt. Kontakt skall ske med föreningens vicevärd före ombyggnad.
2. Påbörjad renovering av det övre garaget
3. Snörasskydd på det nedre garaget
4. Fasadtätning på östra gavel 14 huset.
5. Påbörjad förändring av nedre lekplats och allmän yta för Boule och grillning
6. Fasadenovering på västra fasaden 22 huset.
7. Målning av cykelrumsgolv 14 huset
8. Tak över cykelentré på 16 huset.
9. Taklagningar på 14 och 18 huset.
10. Många vattenskador!
11. Garageportarna kapade för mindre snökänslighet

Verksamhet under det kommande året

Planerad verksamhet 2014

1. Slutföra förändringen av nedre lekplatsen och verksamhetsområdet.
2. Renovera hängränna och stuprör på 22 huset.
3. Revidera underhållsplanen
4. Utvärdera justeringarna på övre garaget
5. Effektivisera expeditionen,
6. Kontroll av radiatorer och ventiler i alla lägenheter
7. Utveckla lokal återvinning. Anskaffande av återvinningshus
8. Byte av stamventiler
9. Inspektion och ev byte av Ballofixer under diskbänkarna.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har egen anställd personal för att sköta fastighetsskötsel och lokalvård.

Fastighetsskötseln har Robert Halvarsson och Ingvar Larsson svarat för och lokalvården har skötts av Namfon Löfgren.

Vid behov, te x semester och sjukdom har vikarier utfört ovan nämnda arbeten.

Conny Olsson har fungerat som föreningens vicevärd samt arbetsledare för anställd personal.

Avtal finns tecknat med Kone hissar avseende reparationer och underhåll av föreningens hiss.

Föreningen har ett Service och supportåtagande med Siemens.

I avtalet ingår förutom mätning, övervakning, uppföljning, kontinuerlig funktionskontroll av hela den tekniska installationen inklusive de nya elmätarna. Det minimerar risken för driftstopp.

Föreningen får av Siemens resultatrapport för varje månad och en årsrapport vad gäller el, värme och vatten. Debitering av hushållsel sker vid två tillfällen i januari för perioden maj- oktober och i juli för perioden november tom april.

Besparing under maj 2012 till april 2013 uppgick till 157 849 kronor utöver det beting som Siemens har. Denna besparing delas lika mellan föreningen och Siemens.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 184 (184) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 14 (12) överlåtelser skett till

ett snittpris om 15 427 (13 943) kr/kvm. Fyra lägenheter har under året hyrts ut i andra hand, med styrelsens godkännande.

Enligt föreningens policy är andrahandsuthyrning generellt sett icke tillåten.

Bostadsrättsinnehavaren kan enligt fyra undantag få styrelsens tillstånd att kan längst 12

månader hyra ut sin lägenhet i andra hand. Förlängning sker ej automatiskt. Den totala

uthyrningstiden som godkännes av styrelsen är 24 månader i följd utom vid undantag nr 1.

1. Uthyrning till familjemedlem.
2. Studier eller arbete på annan ort.
3. Vård av anhörig eller därmed jämförbar orsak.
4. Om det annars skulle inverka menligt på bostadsrättshavarens ekonomi.

Övrig information

Bredband finns i fastigheten och samtliga lägenheter debiteras med 85 kr per månad.

Kabel TV debiteras med 50 kr per månad.

Föreningens fastighetsförsäkring omfattar även medlemmarnas särskilda försäkring för bostadsrättslägenhet.

Gemensamma lokaler

Festlokalen, bordtennisrum och hobbyrum.

Antalet anställda

Föreningen har under året haft en heltidsanställd fastighetsskötare och en deltidsanställd

lokalvårdare. Vid behov, te ex semester och sjukdom, har vikarier utfört ovan nämnda arbeten.

Lönekostnader redovisas i not till resultaträkningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-04-23 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Anders Olander	Ordförande
Siv Älmqvist	Vice ordförande
Stefan Eklund	Kassör
Carina Nyström	Sekreterare
Conny Olsson	Vicevärd

Krister Hjerpe	Suppleant
Anneli Andersson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har hållit 7 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 91 750 kr.
Avsvarsförsäkring för styrelsen finns i fastighetsförsäkringen med Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas på expeditionen varje helgfri tisdag kl. 18.30 - 19.00.
Begränsat öppethållande under sommar och storhelger.

Revisorer

Björn Örtengren	Ordinarie
Lotta Saraste	Suppleant

Valberedning

Gunnar Niska	Sammankallande
Annika Wahlgren	
Lea Palm	

Föreningens ekonomi

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Genomsnittlig skuldränta %	3,35	3,74	4,03	3,92	4,25
Lån per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1 619	1 647	1 707	1 704	1 732
Fastighetens belåningsgrad %	77,10	78,85	83,06	84,14	86,53
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	14,98	23,94	24,81	24,76	33,87
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	509	509	514	511	493

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig fastighetslån.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Aktier i Fastum UBC förvaltning AB

Vid föreningsstämmor i UBC ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att aveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna. (Aktier i Fastum UBC förvaltning AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna.

Fastum UBC förvaltning AB har 14 309 aktier och Brf Mandelblomman har den 29 januari 2013 tilldelats 49 aktier. Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.
Senast kända försäljning (2014-01-31) såldes 25 st aktier a 1 900 kr och 22 st aktier a 1 500 kr.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-07-23.

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-399 049
Årets resultat	404 082
Summa	5 033

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	570 000
Balanseras i ny räkning	-564 967
Summa	5 033

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter		5 067 700	5 068 000
Hysesintäkter		283 060	272 075
Övriga intäkter	1	577 045	606 975
Summa intäkter		5 927 805	5 947 050
Föreningens kostnader			
Löpande reparationer och underhåll	2	-253 412	-147 160
Planerat underhåll	3	0	-40 750
Fastighetsavgift/ fastighetsskatt		-181 730	-188 135
Driftkostnader	4	-2 934 701	-2 623 949
Övriga rörelsekostnader	5	-295 518	-530 513
Styrelsearvoden och personalkostnader	6	-732 676	-809 970
Avskrivning byggnad		-183 758	-183 758
Avskrivningar övrigt		-466 543	-466 543
Summa kostnader		-5 048 338	-4 990 778
Resultat före finansiella poster		879 467	956 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		69 174	65 364
Räntekostnader och liknande kostnader		-544 559	-619 060
Summa finansiella poster		-475 385	-553 696
Resultat efter finansiella poster		404 082	402 576
RESULTAT FÖRE SKATT		404 082	402 576
ÅRETS RESULTAT		404 082	402 576

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7	8 703 493	8 887 251
Fjärrvärme	8	109 966	122 185
Fastighetsförbättringar	9	1 210 334	1 400 593
Elmätare	10	5 980 000	6 240 000
Motorvärmare	11	31 432	35 497
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 035 225	16 685 526
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 035 225	16 685 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		154 626	36 474
Klientmedelskonto hos förvaltare		0	1 001 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	275 183	50 039
Summa kortfristiga fordringar		429 809	1 088 162
Kassa och bank		4 440 692	3 029 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 870 501	4 117 485
SUMMA TILLGÅNGAR		20 905 726	20 803 011

DK

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	13		
Bundet eget kapital			
Insatskapital		494 000	494 000
Upplåtelseavgifter		540 000	540 000
Fond för yttre underhåll		2 332 716	1 803 466
Summa bundet eget kapital		3 366 716	2 837 466
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-399 049	-272 375
Årets resultat		404 082	402 576
Summa fritt eget kapital		5 033	130 201
SUMMA EGET KAPITAL		3 371 749	2 967 667
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	15 831 043	16 117 466
Summa långfristiga skulder		15 831 043	16 117 466
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	286 420	286 408
Inre reparationsfond		169 645	188 626
Leverantörsskulder		612 970	3 912
Skatteskulder		0	30 933
Övriga skulder		68 280	101 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	565 619	1 106 652
Summa kortfristiga skulder		1 702 934	1 717 878
SUMMA SKULDER		17 533 977	17 835 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 905 726	20 803 011
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		18 095 000	18 095 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandelängd.

Byggnader	1,5%
Fjärrvärme	5%
Fastighetsförbättringar	5%
Elmätare	3,33%
Inventarier och maskiner	20%
Motorvärmare	5%

NOTER

Not 1 Övriga intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Kabel-TV	82 200	82 200
Bredband	139 740	139 740
Elavgifter	340 351	351 237
Övriga intäkter	14 755	33 798
Öresutjämning	-1	0
	577 045	606 975

Not 2 Löpande reparationer och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Löpande reparationer och underhåll fastighet	32 851	116 662
Reparation tvättstugor	8 189	15 884
Reparation hiss	0	2 355
Reparation trapphus	4 000	0
Reparation dörrar och lås	16 028	0
Reparation styrelserum	56 635	0
VA	27 807	0
Reparation portar	3 669	0
Reparation tak	18 915	0
Reparation fasader	24 000	0
Underhåll trädgård	18 914	12 259
Garage- och p-platser	42 404	0
	253 412	147 160

Not 3 Planerat underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Tvättstuga, plattsättning	0	40 750
	0	0
	0	40 750

Not 4 Driftkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Snöröjning och sandning	33 277	60 775
Besiktning hiss	2 290	2 103
Serviceavtal hiss	7 871	7 545
Fastighetsel, hushållsel	629 125	663 995
Fjärrvärme	902 280	858 464
Vatten och avlopp	555 014	482 756
Avfallshantering	176 230	166 910
Fastighetsförsäkring	96 762	92 151
Kabel-TV och bredband	302 085	289 250
Siemens	193 718	0
Självrisker	44 000	0
Försäkringsersättning	-7 950	0
	2 934 702	2 623 949

Not 5 Övriga rörelsekostnader	2013-12-31	2012-12-31
Hyra inventarier och verktyg	4 467	16 567
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	56 788	80 513
Kostnader för traktor	45 615	3 936
Kreditupplysningar	0	2 500
Inkassoavgifter, avskrivning gamla reskontraposter	600	5 997
Kontorsmaterial	2 150	1 289
Telefon och post, föreningens bredband	23 062	16 878
Revisionsarvoden	11 000	11 000
Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter	1 527	6 121
Ekonomisk förvaltning	127 500	143 174
Övriga administrationskostnader	0	3 147
Uppdatering av underhållsplan	0	3 376
Bankkostnader	3 934	2 625
Besiktning av vattenskador/ Siemens	3 000	231 590
Föreningsavgifter	0	1 800
Ekonomisk förvaltning extradebiteringar av engångskaraktär	15 875	0
	295 518	530 513

Kostnaden för Siemens är flyttad till driftkostnader.

Not 6 Styrelsearvoden och personalkostnader	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	91 750	98 350
Övriga arvoden	0	0
Fastighetsskötare	366 625	271 465
Lokalvårdare	102 559	244 474
Vicevärd, arbetsledning	89 540	104 765
Övriga personalkostnader	16 837	0
Bilersättningar	259	0
Sociala avgifter	179 777	226 871
Särskild löneskatt	2 598	3 901
Uttagskatt moms på personalkostnader	133 117	321 082
Arbetsmarknadsförsäkringar	18 197	23 060
Erhållna bidrag från arbetsförmedlingen	-268 583	-483 998
	732 676	809 970

Uttagskatten moms belastar för 2012 med 321 082 kr, 146 542 kr skulle ha belastat 2011 års redovisning.

Not 7 Byggnader	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
Utgående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
Ingående avskrivningar	-3 363 873	-3 180 115
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-183 758	-183 758
Utgående avskrivningar	-3 547 631	-3 363 873
Utgående redovisat värde	8 703 493	8 887 251
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	30 756 000	16 513 000
Byggnader	76 840 000	52 000 000
Summa	107 596 000	68 513 000
Not 8 Fjärrvärme	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	244 375	244 375
Utgående anskaffningsvärden	244 375	244 375
Ingående avskrivningar	-122 190	-109 971
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-12 219	-12 219
Utgående avskrivningar	-134 409	-122 190
Utgående redovisat värde	109 966	122 185
Not 9 Fastighetsförbättringar	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 805 192	3 805 192
Utgående anskaffningsvärden	3 805 192	3 805 192
Ingående avskrivningar	-2 404 599	-2 214 340
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-190 259	-190 259
Utgående avskrivningar	-2 594 858	-2 404 599
Utgående redovisat värde	1 210 334	1 400 593

Not 10 Individuella elmätare	2013-12-31	2012-12-31			
Ingående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000			
Utgående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000			
Ingående avskrivningar	-1 560 000	-1 300 000			
<i>Förändringar av avskrivningar</i>					
Årets avskrivningar	-260 000	-260 000			
Utgående avskrivningar	-1 820 000	-1 560 000			
Utgående redovisat värde	5 980 000	6 240 000			
Not 11 Motorvärmare	2013-12-31	2012-12-31			
Ingående anskaffningsvärden	81 302	81 302			
Utgående anskaffningsvärden	81 302	81 302			
Ingående avskrivningar	-45 805	-41 740			
<i>Förändringar av avskrivningar</i>					
Årets avskrivningar	-4 065	-4 065			
Utgående avskrivningar	-49 870	-45 805			
Utgående redovisat värde	31 432	35 497			
Not 12 Förutbetalda kostnader	2013-12-31	2012-12-31			
Ekonomisk förvaltning	34 631	34 444			
Fastighetsförsäkring	152 937	0			
Motorfordonsförsäkring traktor	529	490			
Tele 2	75 521	15 105			
Telia	859	0			
Upplupna ränteintäkter	10 706				
	275 183	50 039			
Not 13 Eget kapital					
	Insatskapital	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	494 000	540 000	1 803 466	-272 375	402 576
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till fond för yttre underhåll			570 000	-570 000	
Omföring av föregående års resultat				402 576	-402 576
Uttag fond yttre underhåll			-40 750	40 750	
Årets resultat					404 082
UB	494 000	540 000	2 332 716	-399 049	404 082

Not 14 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek 738150, Ränta 2,80%, villkorsändras 2016-09-01	3 355 033	3 415 024
Stadshypotek 426333, Ränta 4,18%, villkorsändras 2015-10-30	3 067 428	3 119 712
Swedbank hypotek, Ränta 3,54%, villkorsändras 2014-10-01	6 685 228	6 811 364
Swedbank hypotek, Ränta 2,66%, villkorsändras 2015-09-25	3 009 774	3 057 774
Kortfristig del av fastighetslån	-286 420	-286 408
	15 831 043	16 117 466

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna semesterlöner, inkl beräknade sociala avgifter	61 646	32 791
Upplupna räntekostnader	95 944	93 638
Förskottsbetalda avgifter och hyror	396 328	287 642
Övriga upplupna kostnader	701	681 581
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
	565 619	1 106 652

Underskrifter

Norrtälje 23 13 2014

Anders Olander



Siv Älmqvist



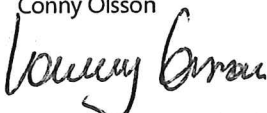
Stefan Eklund



Carina Nyström



Conny Olsson

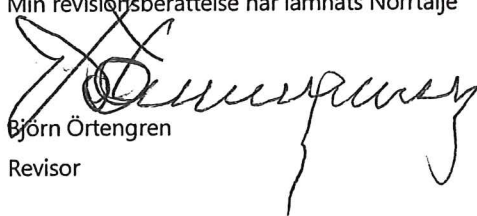


Min revisionsberättelse har lämnats Norrtälje

21 14 2014

Björn Örtengren

Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Det är styrelsen för en bostadsrättsförening som har ansvaret att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen men även för den interna kontrollen att upprättad årsredovisning inte innehåller väsentliga felaktigheter vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel samt för föreningens förvaltning enligt stadgarna.

Undertecknade revisorer har granskat Bostadsrättsföreningen Mandelblomman, org. nr. 714400-2883, vad gäller räkenskaper och årsredovisning samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Granskningen har icke givit anledning till någon anmärkning.

Revisionen har planerats och genomförts så att vi i rimlig grad kan försäkra oss om att årsredovisning och förvaltning inte innehåller väsentliga fel.

Föreningens räkenskaper har på uppdrag av BRF Mandelblommans styrelse förts av ABJ Boförvaltning AB.

Vi har tagit del av räkenskaperna med därtill hörande verifikationer, saldobesked och andra handlingar samt styrelseprotokoll som lämnar uppgifter om föreningens verksamhet och styrelsens förvaltning.

Räkenskaperna har granskats till art, belopp och kontoföring samt den löpande förvaltningen genom uppföljning av protokoll och arbetsrutiner.

Den till förvaltningsberättelsen fogade ekonomiska redovisningen överensstämmer med de granskade handlingarna. Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed.

Efter slutförd granskning tillstyrker vi att

- balansräkning och resultaträkning fastställs,
- föreningens vinst disponeras enligt styrelsens förslag samt
- styrelsen med dess kassaförvaltare beviljas ansvarsfrihet för år 2013.

Norrtälje den 21 april 2014


Björn Örtengren


Lotta Saraste

Valberedningens förslag till BRF Mandelblommans
föreningsstämma år 2014

Val av ordinarie styrelseledamöter

Valberedningens förslag:

Conny Olsson }
Siv Älmqvist } *valda till årsmötet 2015.*
Anders Olander }
Stefan Eklund }
Carina Nyström } *väljes till årsmötet 2016.*

Val av suppleanter:

Valberedningens förslag:

Anneli Andersson
Krister Hjerpe

Val av revisor och revisorssuppleant:

Valberedningens förslag:

Björn Örtengren (omval) Revisor
Lotta Saraste (omval) Suppleant

Framställan från styrelsen att bygga två återvinningshus.

Nuläge: Mandelblomman har insamling av tidningspapper och pappersförpackningar samt grovsopor en gång om året. Övrig returhantering sker genom att varje hyresgäst måste forsla sina batterier, lampor, metallförpackningar, färgat och ofärgat glas till returanläggningar varav de närmaste ligger vid Knutby torg. Insamlingen av tidningspapper och pappersförpackningar innebär en arbetsbelastning för föreningens personal.

Brännbara hushållsopor lämnas i sopnedkast som är bekvämt men som också innebär att stora sopbilar kör inne i området varje vecka. Dessutom sker det på dispens då man inte vill backa och vissa soprum är belägna lägre än vart bilen kan stå. Det gör att vår personal måste medverka genom att ta fram sopkärlen med ibland risk för lukt etc. Hur dessa sopnedkast används är under all kritik och vi får ofta klagomål på att man använder dessa nedkast till all slags sopor och övrigt avfall.

I moderna bostadsområden är det obligatorium med återvinningsanläggning. Det skapar stora miljövinster genom att det är lättare att sortera och därigenom lättare att nyttja materialet igen.

Förslag från styrelsen:

Förslaget innebär att vi bygger två återvinningsrum på 25 kvm vardera. Ett vid gästparkeringen där sandfickan står, ett vid parkeringen vid 14 husets östra gavel. Då kan man lämna brännbart avfall (nuvarande sopor i nedkastet), glas, tidningar, kartong, batterier, metall- och pappersförpackningar när man går till parkeringen eller när man är på väg till staden. I framtiden finns även utrymme för att där lämna organiskt avfall.

Nuvarande sopnedkast stängs och kan användas som barnvagnsuppställning, vilket gör att utrymmena i de trånga cykelförråden blir bättre.

Återvinningsrum gör att föreningen får en högre standard som också kan vara positivt för lägenhetens värde.

Genom att koncentrera även sophämtningen till två ställen innebär att kostnaden för det brännbara avfallet blir mindre och i stort kompenserar den kostnad vi får för hanteringen av återvinningsmaterialet.

Kostnaden för de två husen är totalt ca 600.000 kronor. Investeringen finansieras med likvida medel och det innebär att föreningen inte behöver ta upp nya lån.

Styrelsen föreslår årsstämman besluta

Att ge styrelsen i uppdrag att genomföra den investering som beskrivits ovan.