

Årsredovisning

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Tilläggsupplysningar	10 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Föreningen har egen anställd personal för att sköta fastighetsskötsel och lokalvård.
Fastighetsskötsel och lokalvård har Jörgen Mellkvist och Ingvar Larsson svarat för.
Vid behov, t.ex. 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 driftsstopp.

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 2013 till april 2014 uppgick till 118 195 kronor utöver det beting som Siemens har. Denna besparing delas lika mellan föreningen och Siemens.

Föreningsfrågor

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets utgång 184 (184) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Fem 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 under 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.

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 fastighetskötare och en deltidanställd lokalvårdare. Vid behov, t ex semester och sjukdom, har vikarier utfört ovan nämnda arbeten. Lönekostnader redovisas i not till resultaträkningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-06 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 9 st protokollförda sammanträden. Styrelsen arvodas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman. Arvode till styrelsen har under året uppgått till 93 800 kr. Ansvarsförsäkring 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
Lea Palm

Sammanställande

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning, tkr	5930	5913	5913	5797
Resultat efter finansiella poster, tkr	-397	404	403	920
Soliditet %	15	16	14	13
<hr/>				
Eget kapital, tkr	2975	3372	2968	2565
Taxeringsvärde, tkr	107596	107596	68513	68513
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	509	509	509	509
Hysesintäkt kr/kvm hyresbostadsyta lokaler	631	631	545	545
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1574	1603	1631	1660
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	14,71	14,98	23,94	24,36
Genomsnittlig skuldränta %	3,42	3,35	3,74	4,03
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	57	57	57	57
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	4	18
Antal överlåtelse	12	14	12	23
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	17534	15427	13943	12270

Under 2014 har följande större händelser skett

1. Renovering av badrum sker kontinuerligt. Kontakt skall ske med föreningens styrelse före ombyggnad.
2. Fortsatt förändringen av nedre lekplatsen och allmän yta för aktivitet, boule och grillning
3. Renoverat hänggrännor och stuprör på 22 huset.
4. Reviderat underhållsplanen
5. Uppfört två återvinningshus för lokalt omhändertagande av återvinningsmaterial.
6. Många vattensador vilket medverkat till ett negativt resultat för året
7. Ventilationen i 14 huset har undersökts och justeringar gjorts av flödet
8. Ny trädgårdsmaskin för gräsklippning mm har in köpts

Planerad verksamhet 2015

1. Slutföra förändringen av nedre lekplatsen och verksamhetsområdet.
2. Starta arbetet enligt reviderad underhållsplan
3. Effektivisera expeditionen
4. Undersöka ventilationen i de andra husen för att få till en godkänd OVK.
5. Byte av stamventiler
6. Kontroll av radiatorer, ventiler, golvbrunnar, brandvarnare mm i alla lägenheter
7. Inspektion och ev byte av Ballofixer under diskbänkarna.
8. Fuktförebyggande åtgärder vid husfasader.

Föreningens underhåll och likviditet

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Notera att i prognosen nedan finns inget planerat underhåll inlagt vilket kan komma att påverka likviditeten.

<u>Prognos kassaflöde, tkr</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
IB Likvida medel	4006	4613	5245	5869
Årsavgifter	5068	5068	5068	5068
Hysesintäkter	901	901	901	901
Övriga intäkter	20	20	20	20
Summa inbetalningar	5989	5989	5989	5989
Löpande reparationer	-160	-163	-166	-170
Planerat underhåll	0	0	0	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-185	-189	-192	-196
Driftkostnader	-3074	-3135	-3198	-3262
Övriga rörelsekostnader	-281	-287	-292	-298
Styrelsearvoden och personalkostnader	-871	-871	-871	-871
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-525	-426	-359	-352
Amorteringar	-286	-286	-286	-286
Summa utbetalningar	-5382	-5357	-5365	-5435
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	4613	5245	5869	6423
Antagen inflation %	2	2	2	2
Antagen snitträntekostnad %	3,35	2,79	2,4	2,4

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-564 967
Årets resultat	-397 076
<i>Summa</i>	<i>-962 043</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	570 000
Balanseras i ny räkning	-1 532 043
<i>Summa</i>	<i>-962 043</i>

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

RESULTATRÄKNING

		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	5 929 559	5 913 050
Övriga rörelseintäkter		27 912	14 755
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 957 471	5 927 805
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5	-4 444 754	-3 665 361
Personalkostnader	6	-896 142	-732 676
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-666 601	-650 301
Summa rörelsekostnader		-6 007 497	-5 048 338
Rörelseresultat		-50 026	879 467
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		132 300	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67 388	69 174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 738	-544 559
Summa finansiella poster		-347 050	-475 385
Resultat efter finansiella poster		-397 076	404 082
Resultat före skatt		-397 076	404 082
Årets resultat		-397 076	404 082

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8, 9, 10	9 280 321	8 844 891
Fastighetsförbättringar	11, 12	6 740 075	7 190 334
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 020 396</i>	<i>16 035 225</i>
Summa anläggningstillgångar		16 020 396	16 035 225
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		2 359	–
Övriga fordringar		318 514	154 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	74 232	275 183
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>395 105</i>	<i>429 809</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 005 573	4 440 691
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 005 573</i>	<i>4 440 691</i>
Summa omsättningstillgångar		4 400 678	4 870 500
SUMMA TILLGÅNGAR		20 421 074	20 905 725

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		494 000	494 000
Upplåtelseavgifter		540 000	540 000
Fond för yttre underhåll		2 902 716	2 332 716
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>3 936 716</i>	<i>3 366 716</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-564 967	-399 049
Årets resultat		-397 076	404 082
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-962 043</i>	<i>5 033</i>
Summa eget kapital		2 974 673	3 371 749
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	15 544 623	15 831 043
Summa långfristiga skulder		15 544 623	15 831 043
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	15	286 420	286 420
Förskott från medlemmar		1 070	–
Inre fond		164 682	169 645
Leverantörsskulder		580 739	612 970
Övriga skulder		259 803	68 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	609 064	565 619
Summa kortfristiga skulder		1 901 778	1 702 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 421 074	20 905 725
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 095 000	18 095 000
Summa ställda säkerheter		18 095 000	18 095 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,49	67
Soprum	2,50	40
Fastighetsförbättringar	5,00	20
Individuella elmätare	3,33	30
Fjärrvärme	5,00	20
Motorvärmare	4,00	25

Not 1	Nettoomsättning	2014-12-31	2013-12-31
	Årsavgifter, bostäder	5 067 600	5 067 700
	Hysesintäkter, lokaler	62 500	62 500
	Hysesintäkter, garage	111 500	100 100
	Hysesintäkter, p-plats	140 500	119 500
	Hysesintäkter, övrigt	960	960
	Hysesintäkter, kabel-tv	82 200	82 200
	Hysesintäkter, bredband	139 740	139 740
	EI	324 559	340 351
	Öresutjämning	–	-1
		5 929 559	5 913 050

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2014-12-31	2013-12-31
	Reparationer (samlingskonto)	–	32 851
	Reparationer, bostäder och hyreslokaler	1 001 919	–
	Reparationer tvättstuga	21 665	8 189
	Reparationer, trapphus	660	4 000
	Reparationer, dörrar och lås	1 390	16 028
	Reparationer, egna lokaler	6 988	56 635
	VA	2 894	27 807
	Ventilation	70 175	–
	El	6 833	–
	Hissar	18 109	–
	Portar	–	3 669
	Tak	64 471	18 915
	Fasader	–	24 000
	Planteringar, träd och buskar	24 918	16 268
	Markinventarier	3 637	2 646
	Garage- och p-platser	1 400	42 404
		1 225 059	253 412

Not 3	Driftkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Snöröjning och sandning	23 407	33 277
	Hiss, besiktning	2 348	2 290
	Hiss, serviceavtal	8 087	7 871
	Siemens	165 949	193 718
	Fastighetsel	573 881	629 125
	Fjärrvärme	904 731	902 280
	Vatten och avlopp	575 035	555 014
	Avfallshantering	184 153	176 230
	Fastighetsförsäkring	152 937	96 762
	Självrisker	–	44 000
	Försäkringsersättningar	-217 501	-7 950
	Kabel-TV och bredband	303 543	302 085
		2 676 570	2 934 702

Not 4	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsskatt	15 960	15 960
	Fastighetsavgift	166 729	165 770
		182 689	181 730

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Hyra inventarier och verktyg	998	4 467
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	146 330	56 788
	Kostnader för traktor	15 074	45 615
	Kreditupplysningar	2 564	–
	Inkassoavgifter	600	600
	Kontorsmaterial	5 770	2 150
	Telefon och post, föreningens bredband	19 791	23 062
	Revisionsarvode	11 000	11 000
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	13 400	1 527
	Ekonomisk förvaltning	128 248	127 500
	Ekonomisk förvaltning, extradebitering	4 031	15 875
	Bankkostnader	3 969	3 934
	Övriga externa tjänster	8 661	3 000
		360 436	295 518

Not 6	Styrelsearvoden och personalkostnader	2014-12-31	2013-12-31
	Styrelsearvoden	93 800	91 750
	Fastighetsskötare	428 210	366 625
	Lokalvårdare	63 074	102 559
	Vicevärd, arbetsledning	87 300	89 540
	Övriga personalkostnader	–	16 837
	Bilersättning	–	259
	Sociala avgifter	183 175	179 777
	Särskild löneskatt	3 490	2 598
	Uttagsskatt, moms på personalkostnader	190 431	133 117
	Arbetsmarknadsförsäkringar	3 212	18 197
	Erhållna bidrag från arbetsförmedlingen	-156 550	-268 583
		896 142	732 676

Not 7	Byggnader	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
	Utgående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
	Ingående avskrivningar	-3 547 631	-3 363 873
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-183 758	-183 758
	Utgående avskrivningar	-3 731 389	-3 547 631
	Redovisat värde	8 519 735	8 703 493
	Taxeringsvärden	107 596 000	107 596 000

Not 8	Fjärrvärme	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	232 156	232 156
	Utgående anskaffningsvärden	232 156	232 156
	Ingående avskrivningar	-122 190	-109 971
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-12 219	-12 219
	Utgående avskrivningar	-134 409	-122 190
	Redovisat värde	97 747	109 966
Not 9	Soprum	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	651 772	0
	Utgående anskaffningsvärden	651 772	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 300	0
	Utgående avskrivningar	-16 300	0
	Redovisat värde	635 472	0
Not 10	Motorvärmare	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Utgående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Ingående avskrivningar	-49 870	-45 805
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 065	-4 065
	Utgående avskrivningar	-53 935	-49 870
	Redovisat värde	27 367	31 432
Not 11	Fastighetsförbättringar	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 805 192	3 805 192
	Utgående anskaffningsvärden	3 805 192	3 805 192
	Ingående avskrivningar	-2 594 858	-2 404 599
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-190 259	-190 259
	Utgående avskrivningar	-2 785 117	-2 594 858
	Redovisat värde	1 020 075	1 210 334

Not 12	Individuella elmätare	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
	Utgående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
	Ingående avskrivningar	-1 820 000	-1 560 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-260 000	-260 000
	Utgående avskrivningar	-2 080 000	-1 820 000
	Redovisat värde	5 720 000	5 980 000

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Fastighetsförsäkring	–	152 937
	Ekonomisk förvaltning	35 319	34 631
	Tele 2	28 903	75 521
	Motorfordonsförsäkring traktor	559	529
	Telia	–	859
	Upplupna ränteintäkter	9 451	10 706
		74 232	275 183

Not 14	Förändringar i eget kapital				
	Insats/upplåte- lseavg	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 034 000	2 332 716	-399 049	404 082	3 371 749
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			404 082	-404 082	0
Förändr. fond yttre underhåll		570 000	-570 000		0
Årets resultat				-397 076	-397 076
Belopp vid årets utgång	1 034 000	2 902 716	-564 967	-397 076	2 974 673

Not 15	Fastighetslån	2014-12-31	2013-12-31
	Stadshypotek, 426333, ränta 4,18%, villkorsändras 2015-10-30	3 015 144	3 067 428
	Stadshypotek, 954121, ränta 3,19%, villkorsändras 2016-09-01	3 295 033	3 355 033
	Swedbank hypotek, ränta 3,54%, villkorsändras 2016-06-27	6 559 092	6 685 228
	Swedbank hypotek, ränta 2,66%, villkorsändras 2015-09-25	2 961 774	3 009 774
	Kortfristig del av fastighetslån	-286 420	-286 420
		15 544 623	15 831 043

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
	Upplupna semesterlöner, inkl beräknade sociala avgifter	49 667	61 646
	Upplupna räntekostnader	94 414	95 944
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	453 219	396 328
	Övriga upplupna kostnader	764	701
	Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
		609 064	565 619

UNDERSKRIFTER

Norrtälje /

Anders Olander

Siv Älmqvist

Stefan Eklund

Carina Nyström

Conny Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats Norrtälje /

Björn Örtengren
Revisor