

Årsredovisning

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

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 1 st lokal med en total uthyrningsbar yta om 99,3 kvm

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 127 970 000 kr varav markvärdet motsvarar 36 208 000 kr och byggnadsvärdet 91 762 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa som också omfattar medlemmarnas särskilda bostadsrättstilläggsförsäkring.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Föreningen har egen anställd personal för att sköta fastighetsskötsel och lokalvård.
Vid behov, t.ex. semester och sjukdom, har vikarier utfört ovan nämnda arbeten.
Styrelsen har varit arbetsledare för anställd personal.

Avtal finns tecknat med Roslagens hiss AB 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 elmätarna. Det minimerar risken för driftsstopp.
Föreningen får av Siemens resultatrapport för varje månad och en årsrapport vad gäller el, värme och vatten.
Hushållsel ingår i månadsavgiften från år 2020.

Gemensamma lokaler

Festlokal, bordtennislokal och hobbyrum.

Antalet anställda

Föreningen har under året haft en heltidsanställd fastighetsskötare. 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 2020-06-30 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Siv Älmqvist	Ordförande
Josef Manninger	Vice ordförande
Anneli Andersson	Kassör
Carina Wahréus	Sekreterare
Jan Hammarberg	Ledamot
Helen Scott	Suppleant
Anders Svedberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har hållit 6 st protokollförda sammanträden.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 133 200 kr.
Ansvarsförsäkring för styrelsen finns i fastighetsförsäkringen med Trygg Hansa.

Styrelsen kunde kontaktas på expeditionen varje helgfri tisdag kl. 18.30 - 19.00 med begränsat öppethållande under sommar och storhelger, men fr.o.m. 2020-03-17 har expeditionen hållits stängd pga corona. Styrelsen har vid behov varit tillgänglig för kontakt.

Revisorer

Björn Örtengren	Ordinarie
Lotta Saraste	Suppleant

Valberedning

Eva-Lis Manninger	Sammankallande
Merja Svedberg	

Flagghissare

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har följande större händelser skett

1. Ny tvättmaskin.
2. Avloppsrenovering.
3. Takomläggning.
4. Byte till miljöbelysning; trapphus, fasad, källargång, hiss och lyktstolpar.
5. Hissens nödtelefon kopplad till larmcentral.
6. Energideklaration.
7. Kodlås installerade till tvättstugorna och bodtennisloken.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets utgång 177 (177) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Under året har elva (11) medlemmar lämnat föreningen och elva (11) nya medlemmar har tillkommit. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Nio (9) 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. Med familjemedlem menas rakt uppgående och nedgående släktled samt syskon.
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 115 kr per månad.
Kabel TV debiteras med 80 kr per månad.

FLERÅRSÖVERSIKT

<u>År</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning, tkr	6215	6080	5954	5927	5936
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2465	-282	-4425	380	-441
Soliditet %	-26	-10	-7	17	14
<hr/>					
Eget kapital, tkr	-3944	-1479	-1197	3226	2844
Taxeringsvärde, tkr	127970	127970	113712	113712	113712
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	562	522	509	509	509
Hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta lokaler	659	659	659	659	631
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1759	1570	1626	1471	1517
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	13,69	12,21	14,24	12,88	13,29
Genomsnittlig skuldränta %	0,9	0,87	0,76	0,79	1,7
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	65	65	65	65	65
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	70	535	8	62	0
Antal överlåtelse	12	9	17	12	17
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	21244	23464	20450	22693	22789

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 034 000	49 026	-2 279 923	-281 993
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-281 993	281 993
Avsättning till yttre fond		647 000	-647 000	
lanspråktaget ur yttre fond		-696 026	696 026	
Årets resultat				-2 464 878
Belopp vid årets utgång	1 034 000		-2 512 890	-2 464 878

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 512 890
Årets resultat	-2 464 878
<i>Summa</i>	<i>-4 977 768</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	647 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-647 000
Balanseras i ny räkning	-4 977 768
<i>Summa</i>	<i>-4 977 768</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 215 372	6 079 736
Övriga rörelseintäkter		86 208	42 149
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 301 580	6 121 885
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-7 213 842	-4 777 700
Personalkostnader	8	-812 622	-776 869
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-590 247	-711 726
Summa rörelsekostnader		-8 616 711	-6 266 295
Rörelseresultat		-2 315 131	-144 410
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 747	-137 897
Summa finansiella poster		-149 747	-137 583
Resultat efter finansiella poster		-2 464 878	-281 993
Resultat före skatt		-2 464 878	-281 993
Årets resultat		-2 464 878	-281 993

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	12 142 269	12 687 391
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	45 125	90 250
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>12 187 394</i>	<i>12 777 641</i>
Summa anläggningstillgångar		12 187 394	12 777 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44 928	89 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	405 469	383 272
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>450 397</i>	<i>473 024</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 384 786	2 158 751
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 384 786</i>	<i>2 158 751</i>
Summa omsättningstillgångar		2 835 183	2 631 775
SUMMA TILLGÅNGAR		15 022 577	15 409 416

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 034 000	1 034 000
Fond för yttre underhåll		–	49 026
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 034 000</i>	<i>1 083 026</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 512 890	-2 279 923
Årets resultat		-2 464 878	-281 993
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 977 768</i>	<i>-2 561 916</i>
Summa eget kapital		-3 943 768	-1 478 890
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	16 958 000	15 068 000
Summa långfristiga skulder		16 958 000	15 068 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	560 000	560 000
Förskott från medlemmar		10 712	–
Inre fond		19 477	22 422
Leverantörsskulder		586 647	470 566
Skatteskulder		24 326	19 009
Övriga skulder		212 878	202 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	594 305	545 501
Summa kortfristiga skulder		2 008 345	1 820 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 022 577	15 409 416

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,49-5	20-67
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter, bostäder	5 600 508	5 194 374
Hysesintäkter, lokaler	76 838	73 993
Hysesintäkter, garage	114 000	114 000
Hysesintäkter, p-plats	151 410	152 570
Hysesintäkter, kabel-tv	82 200	82 200
Hysesintäkter, bredband	139 740	139 740
El	50 675	322 859
Summa	6 215 371	6 079 736

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparationer, bostäder och hyreslokaler	–	218 495
Reparationer tvättstuga	–	4 357
Reparationer, dörrar och lås	-2 238	3 167
Portar	34 320	–
VA	5 563	863
Ventilation	–	16 375
El	4 270	71 968
Hissar	15 375	1 364
Värme	8 542	–
Markinventarier	5 563	–
Planteringar, träd och buskar	28 099	13 120
Garage- och p-platser	3 332	3 359
Summa	102 826	333 068

Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Snöröjning och sandning	–	6 531
	Hiss, besiktning	3 219	3 104
	Hiss, serviceavtal	12 060	9 840
	Siemens	240 000	240 000
	Fastighetsel	671 543	606 314
	Fjärrvärme	903 283	742 540
	Vatten och avlopp	962 440	835 955
	Avfallshantering	173 421	192 762
	Fastighetsförsäkring	262 958	245 780
	Kabel TV och bredband	310 826	310 219
	Summa	3 539 750	3 193 045

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsskatt	19 700	19 700
	Fastighetsavgift	195 773	188 649
	Summa	215 473	208 349

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	32 025	15 892
	Kostnader för traktor	17 015	13 319
	Kontorsmaterial	6 516	9 362
	Telefon och post, föreningens bredband	15 512	17 402
	Revisionsarvode	11 000	11 000
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	3 465	6 453
	Ekonomisk förvaltning	151 118	145 616
	Upprättande av energideklaration	11 875	–
	Bankkostnader	8 336	5 723
	Lämnade bidrag och gåvor	2 598	–
	Avgifter till Bolagsverket	700	-1 200
	Summa	260 160	223 567

Not 7	Planerat underhåll	2020	2019
	Upprustning av Biobod	–	15 625
	Ventilation	–	603 407
	Balkonger, garantibesiktning	9 200	–
	Belysning, trapphus, källargångar, fasader, hiss och lyktstolp	207 789	–
	Lekytor	3 063	–
	Värme	–	56 889
	OVK-besiktning	–	143 750
	Tvättstuga, ny maskin samt kodlås	111 100	–
	Avloppsrenovering	686 530	–
	Takomläggning	2 077 950	–
	Summa	3 095 632	819 671

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	133 200	119 217
	Fastighetskötare	386 557	368 492
	Sociala avgifter	146 623	143 774
	Särskild löneskatt	3 686	3 787
	Uttagsskatt, moms på personalkostnader	125 388	125 012
	Arbetsmarknadsförsäkringar	17 168	16 587
	Summa	812 622	776 869

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Fastighetsförbättringar	3 805 192	3 805 192
	Individuella elmätare	7 800 000	7 800 000
	Fjärrvärme	232 156	232 156
	Utgående anskaffningsvärden	24 088 472	24 088 472
	Ingående avskrivningar	-11 962 095	-11 315 859
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-524 757	-646 236
	Utgående avskrivningar	-12 486 852	-11 962 095
	Redovisat värde	11 601 620	12 126 377

Specifikation till årets avskrivningar:

Byggnader	183 758 kr
Fastighetsförbättringar	68 780 kr
Individuella elmätare	260 000 kr
Fjärrvärme	12 219 kr

Not 10	Soprum	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Utgående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Ingående avskrivningar	-81 500	-65 200
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 300	-16 300
	Utgående avskrivningar	-97 800	-81 500
	Redovisat värde	537 672	553 972
Not 11	Motorvärmare	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Utgående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Ingående avskrivningar	-74 260	-70 195
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-4 065	-4 065
	Utgående avskrivningar	-78 325	-74 260
	Redovisat värde	2 977	7 042
Not 12	Traktor, anskaffad 2017	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	225 625	225 625
	Utgående anskaffningsvärden	225 625	225 625
	Ingående avskrivningar	-135 375	-90 250
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-45 125	-45 125
	Utgående avskrivningar	-180 500	-135 375
	Redovisat värde	45 125	90 250
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Biotera Technologies	24 755	16 136
	Ekonomisk förvaltning	41 163	40 350
	B2 Bredband AB	30 825	30 825
	Motorfordonsförsäkring traktor	1 209	1 185
	B2 Bredband AB, Kabel TV	31 818	31 818
	Roslagens hiss AB	3 554	-
	Fastighetsförsäkring	272 145	262 958
	Summa	405 469	383 272

Not 14	Fastighetslån	2020-12-31	2019-12-31
	Swedbank hypotek, ränta 0,900%, villkorsändras 210815	15 068 000	15 628 000
	Swedbank hypotek, ränta 1,040%, villkorsändras 210815	2 450 000	-
	Kortfristig del av fastighetslån	-560 000	-560 000
	Summa	16 958 000	15 068 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna semesterlöner	47 199	29 220
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	536 106	505 281
	Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
	Summa	594 305	545 501

Not 16	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 095 000	18 095 000
	Summa ställda säkerheter	18 095 000	18 095 000

UNDERSKRIFTER

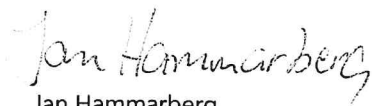
Norrtälje 2014-2021



Siv Älmqvist



Josef Manninger



Jan Hammarberg

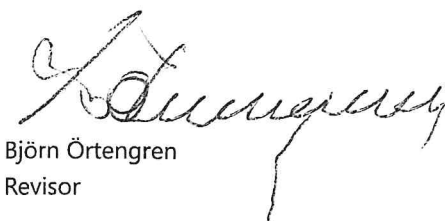


Carina Wahréus



Anneli Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5 2021



Björn Örtengren
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Det är styrelsen för en bostadsrättsförening som har ansvaret för att dels upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och dels för den interna kontrollen att upprättad årsredovisning inte innehåller väsentliga felaktigheter vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 2020.

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 org. nr. 556821-7359.

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,
- styrelsens förslag under rubriken resultatdisposition antages samt
- styrelsen med sin ekonomiska förvaltare beviljas ansvarsfrihet för år 2020.

Norrtälje den 17 maj 2021


Björn Örtengren


Lotta Saraste