

Årsredovisning

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 bostadsrättstilläggförsäkring.

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 2021-06-15 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Siv Älmqvist	Ordförande
Josef Manninger	Vice ordförande
Festim Bajrami	Kassör
Carina Wahréus	Sekreterare
Jan Hammarberg	Ledamot

Helen Scott	Suppleant
Maj-Lis Hoas Ekdahl	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har hållit 8 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 130 600 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	Sammanställande
Mirsade Maljoku	

Flagghissare

Vakant

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har följande större händelser skett

1. Sortering av matavfall.
2. Förnyelse av Siemens: 5-årigt funktionsavtal.
3. Laddstationer för elbilar.
4. Renoverat övre garaget.
5. Uppföljning av avloppsrenovering.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets utgång 174 (177) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Under året har sexton (16) medlemmar lämnat föreningen och tretton (13) nya medlemmar har tillkommit. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Sju (7) 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

År	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6455	6215	6080	5954	5927
Resultat efter finansiella poster, tkr	423	-2465	-282	-4425	380
Soliditet %	-24	-26	-10	-7	17
Eget kapital, tkr	-3521	-3944	-1479	-1197	3226
Taxeringsvärde, tkr	127970	127970	127970	113712	113712
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	572	562	522	509	509
Hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta lokaler	783	774	745	705	659
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1693	1759	1570	1626	1471
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	13,17	13,69	12,21	14,24	12,88
Genomsnittligskuldränta%	0,91	0,9	0,87	0,76	0,79
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	65	65	65	65	65
Anspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	65	70	535	8	62
Antal överlåtelse	18	12	9	17	12
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	23645	21244	23464	20450	22693

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 034 000		-2 512 890	-2 464 878
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-2 464 878	2 464 878
Avsättning till yttre fond		647 000		
Anspråktaget ur yttre fond		-647 000		
Årets resultat				423 147
Belopp vid årets utgång	1 034 000		-4 977 768	423 147

RESULTATDISPOSITION

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	-4 977 768
Årets resultat	423 147
<i>Summa</i>	-4 554 621

<i>Förslag till disposition:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	647 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-295 541
Balanseras i ny räkning	-4 906 080
<i>Summa</i>	-4 554 621

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

RESULTATRÄKNING

1

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	6 455 396	6 215 372
Övriga rörelseintäkter		65 783	86 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 521 179	6 301 580
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 649 618	-7 213 842
Personalkostnader	8	-771 917	-812 622
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-520 379	-590 247
Summa rörelsekostnader		-5 941 914	-8 616 711
Rörelseresultat		579 265	-2 315 131
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 118	-149 747
Summa finansiella poster		-156 118	-149 747
Resultat efter finansiella poster		423 147	-2 464 878
Resultat före skatt		423 147	-2 464 878
Årets resultat		423 147	-2 464 878

BALANSRÄKNING

1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	11 667 015	12 142 269
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	45 125
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 667 015</i>	<i>12 187 394</i>
Summa anläggningstillgångar		11 667 015	12 187 394
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		12 264	–
Övriga fordringar		43 236	44 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 298	405 469
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>186 798</i>	<i>450 397</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 815 407	2 384 786
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 815 407</i>	<i>2 384 786</i>
Summa omsättningstillgångar		3 002 205	2 835 183
SUMMA TILLGÅNGAR		14 669 220	15 022 577

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 034 000	1 034 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 034 000</i>	<i>1 034 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 977 768	-2 512 890
Årets resultat		423 147	-2 464 878
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-4 554 621</i>	<i>-4 977 768</i>
Summa eget kapital		-3 520 621	-3 943 768
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	16 198 000	16 958 000
Summa långfristiga skulder		16 198 000	16 958 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	14	660 000	560 000
Förskott från medlemmar		6 673	10 712
Inre fond		5 486	19 477
Leverantörsskulder		498 466	586 647
Skatteskulder		14 570	24 326
Övriga skulder		210 409	212 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	596 237	594 305
Summa kortfristiga skulder		1 991 841	2 008 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 669 220	15 022 577

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 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

	2021	2020
--	------	------

Årsavgifter, bostäder	5 693 628	5 600 508
Hysesintäkter, lokaler	77 743	76 838
Hysesintäkter, garage	136 800	114 000
Hysesintäkter, p-plats	226 600	151 410
Hysesintäkter, kabel-tv	131 520	82 200
Hysesintäkter, bredband	189 060	139 740
El	44	50 675
Summa	6 455 395	6 215 371

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2021	2020
--	------	------

Reparationer, bostäder och hyreslokaler	9 542	–
Reparationer tvättstuga	12 350	–
Reparationer, dörrar och lås	-113	-2 238
Portar	–	34 320
VA	27 590	5 563
Ventilation	844	–
El	–	4 270
Hissar	–	15 375
Värme	21 314	8 542
Markinventarier	193 500	5 563
Planteringar, träd och buskar	299	28 099
Garage- och p-platser	4 633	3 332
Summa	269 959	102 826

Not 4	Driftkostnader	2021	2020
	Snöröjning och sandning	2 969	–
	Hiss, besiktning	3 275	3 219
	Hiss, serviceavtal	10 661	12 060
	Siemens	209 375	240 000
	Fastighetsel	665 203	671 543
	Fjärrvärme	998 394	903 283
	Vatten och avlopp	943 351	962 440
	Avfallshantering	202 240	173 421
	Fastighetsförsäkring	272 145	262 958
	Kabel TV och bredband	312 482	310 826
	Summa	3 620 095	3 539 750

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2021	2020
	Fastighetsskatt	19 700	19 700
	Fastighetsavgift	199 883	195 773
	Summa	219 583	215 473

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2021	2020
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 114	32 025
	Kostnader för traktor	18 725	17 015
	Webb-hotell	284	–
	Kontorsmaterial	8 186	6 516
	Telefon och post, föreningens bredband	18 433	15 512
	Revisionsarvode	11 000	11 000
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	16 643	3 465
	Ekonomisk förvaltning	154 377	151 118
	Upprättande av energideklaration	–	11 875
	Bankkostnader	6 779	8 336
	Lämnade bidrag och gåvor	200	2 598
	Avgifter till Bolagsverket	700	700
	Summa	244 441	260 160

Not 7	Planerat underhåll	2021	2020
	Garage, nya plintar, delvis ny panel	123 213	–
	Ventilation	111 909	–
	Balkonger	60 419	9 200
	Belysning, trapphus, källargångar, fasader, hiss och lyktstolp	–	207 789
	Lektyr	–	3 063
	Tvättstuga, ny maskin samt kodlås	–	111 100
	Avloppsrenovering	–	686 530
	Takomläggning	–	2 077 950
	Summa	295 541	3 095 632

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2021	2020
	Styrelsearvoden	130 600	133 200
	Fastighetsskötare	376 906	386 557
	Sociala avgifter	146 385	146 623
	Särskild löneskatt	3 851	3 686
	Uttagsskatt, moms på personalkostnader	127 118	125 388
	Arbetsmarknadsförsäkringar	-13 143	17 168
	Övriga personalkostnader	200	–
	Summa	771 917	812 622

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	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	-12 486 852	-11 962 095
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-455 977	-524 757
	Utgående avskrivningar	-12 942 829	-12 486 852
	Redovisat värde	11 145 643	11 601 620

Specifikation till årets avskrivningar:
 Byggnader 183 758 kr
 Individuella elmätare 260 000 kr
 Fjärrvärme 12 219 kr

Not 10	Soprum	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Utgående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Ingående avskrivningar	-97 800	-81 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 300	-16 300
	Utgående avskrivningar	-114 100	-97 800
	Redovisat värde	521 372	537 672

Not 11	Motorvärmare	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Utgående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Ingående avskrivningar	-78 325	-74 260
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 977	-4 065
	Utgående avskrivningar	-81 302	-78 325
	Redovisat värde	0	2 977

Not 12	Traktor, anskaffad 2017	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	225 625	225 625
	Utgående anskaffningsvärden	225 625	225 625
	Ingående avskrivningar	-180 500	-135 375
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-45 125	-45 125
	Utgående avskrivningar	-225 625	-180 500
	Redovisat värde	0	45 125

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Biotea Technologies	18 828	24 755
	Ekonomisk förvaltning	42 756	41 163
	B2 Bredband AB	30 825	30 825
	Motorfordonsförsäkring traktor	1 233	1 209
	B2 Bredband AB, Kabel TV	32 789	31 818
	Roslagens hiss AB	4 867	3 554
	Fastighetsförsäkring	–	272 145
	Summa	131 298	405 469

Not 14	Fastighetslån	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank hypotek, ränta 0,88%, villkorsändras 230815	14 508 000	15 068 000
	Swedbank hypotek, ränta 0,88%, villkorsändras 230815	2 350 000	2 450 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-660 000	-560 000
	Summa	16 198 000	16 958 000

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupna semesterlöner	47 199	47 199
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	538 038	536 106
	Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
	Summa	596 237	594 305

Not 16	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 095 000	18 095 000
	Summa ställda säkerheter	18 095 000	18 095 000

UNDERSKRIFTER

Norrtälje /

Siv Älmqvist

Josef Manninger

Jan Hammarberg

Carina Wahréus

Festim Bajrami

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Örtengren
Revisor