

Årsredovisning

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mandelblomman 1.

På föreningens fastighet finns 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. Garageytan är 533 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 144 108 000 kr varav markvärdet motsvarar 38 208 000 kr och byggnadsvärdet 105 900 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector som också omfattar medlemmarnas särskilda bostadsrättstilläggsförsäkring.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har egenanställd personal för att sköta fastighetsskötsel och lokalvård.

Vid behov, t.ex. semester och sjukdom, har vikarier utfört ovan nämnda arbeten, alternativt serviceanskaffning.

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.

Hushållsel ingår i månadsavgiften från år 2020.

Gemensamma lokaler

Festlokal och bordtennislokal.

Antalet anställda

Föreningen har under året haft en heltidsanställd fastighetsskötare.

Lönekostnader redovisas i not till resultaträkningen.

Föreningens underhållsplan

Uppdateras kontinuerligt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-04 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Josef Manninger	Ordförande
Siv Älmqvist	Vice ordförande
Festim Bajrami	Kassör
Linnéa Malmberg	Sekreterare
Jan Hammarberg	Ledamot
Mirsade Maljoku	Suppleant
Maj-Lis Hoas Ekdahl	Suppleant
Merve Baz	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 203 300 kr.
Ansvarsförsäkring för styrelsen finns i fastighetsförsäkringen med Protector.

Styrelsen har vid behov varit tillgängliga för kontakt, via antingen telefon eller träff på expeditiionslokalen.

Revisorer

Björn Örtengren	Ordinarie
Lotta Saraste	Suppleant

Valberedning

Eva-Lis Manninger	Sammankallande
Petra Manninger	

Flagghissare

Fredrik Asplund, avgick under året.

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har följande större händelser skett

Styrelsen beslutade i november 2024 att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2025-01-01. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade räntekostnader.

1. Reparation fjärrvärme
2. Förnyelse av lån
3. Uppgradering av laddstationer
4. Brandskyddsbesiktning
5. Brandgata (önskemål från Räddningstjänsten)
6. Förnyelse av Telenoravtal
7. Stöd från Naturvårdsverket till laddstationer
8. Infört Kivra som betalningsmedel
9. Uppdatering av trivselregler
11. Renovering av hissen
12. En tvättstuga och två torkrum har blivit uthyrningsförråd

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets utgång 178 (178) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Under året har 9 (10) medlemmar lämnat föreningen och 9 (11) 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 godkänns 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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 817	7 166	6 468	6 455	6 215
Resultat efter finansiella poster, tkr	-507	-343	-555	423	-2 465
Soliditet, %	-40	-34	-29	-24	-26
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	724	661	572	572	562
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	89	87			
Skuldsättning/kvm, kr	1 405	1 467			
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 494	1 561	1 627	1 693	1 759
Sparande/kvm, kr	20	38			
Räntekänslighet, %	2,06	2,36	2,85	2,96	3,12
Energikostnad/kvm, kr	394	349	291	262	255
Eget kapital, tkr	-4 924	-4 418	-4 075	-3 521	-3 944
Taxeringsvärde, tkr	144 108	144 108	144 108	127 970	127 970
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr (garage & lokal)	470	444			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	10,32	10,78	11,24	13,17	13,69
Genomsnittlig skuldränta, %	4,33	2,31	0,88	0,91	0,90
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	61	61	65	65	65
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	56	91	-97	65	70
Antal överlåtelse, bostäder	8	8	11	18	12
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	23 552	22 396	21 829	23 645	21 244

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

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. (garage)

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel, hushållsel per kvadratmeter total boyta.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär följande för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, detta kommer att ske via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

75

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 034 000	31 326	-5 140 581	-342 579
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-342 579	342 579
Avsättning till yttre fond		50 085	-50 084	
Årets resultat				-506 533
Belopp vid årets utgång	1 034 000	81 411	-5 533 244	-506 533

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 533 244
Årets resultat	-506 533
<i>Summa</i>	<i>-6 039 777</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	647 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-487 108
Balanseras i ny räkning	-6 199 669
<i>Summa</i>	<i>-6 039 777</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 816 551	7 165 748
Övriga rörelseintäkter		326 701	392 059
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 143 252	7 557 807
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 504 635	-6 078 246
Personalkostnader	8	-1 030 281	-998 632
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-460 058	-460 058
Summa rörelsekostnader		-7 994 974	-7 536 936
Rörelseresultat		148 278	20 871
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 048	2 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-657 859	-365 777
Summa finansiella poster		-654 811	-363 450
Resultat efter finansiella poster		-506 533	-342 579
Resultat före skatt		-506 533	-342 579
Årets resultat		-506 533	-342 579

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	10 274 627	10 734 685
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 274 627	10 734 685
Summa anläggningstillgångar		10 274 627	10 734 685
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		167 513	154 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	378 767	316 068
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		546 280	470 433
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 365 462	1 938 369
<i>Summa kassa och bank</i>		1 365 462	1 938 369
Summa omsättningstillgångar		1 911 742	2 408 802
SUMMA TILLGÅNGAR		12 186 369	13 143 487

		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 034 000	1 034 000
Fond för yttre underhåll		81 411	31 326
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 115 411</i>	<i>1 065 326</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 533 244	-5 140 581
Årets resultat		-506 533	-342 579
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 039 777</i>	<i>-5 483 160</i>
Summa eget kapital		-4 924 366	-4 417 834
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	14 218 000	14 878 000
Summa långfristiga skulder		14 218 000	14 878 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	660 000	660 000
Förskott från medlemmar		4 384	520
Inre fond		5 486	5 486
Leverantörsskulder		1 183 213	1 016 107
Skatteskulder		26 526	22 275
Övriga skulder		270 447	259 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	742 679	719 107
Summa kortfristiga skulder		2 892 735	2 683 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 186 369	13 143 487

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	148 278	20 871
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	460 058	460 058
Erhållen ränta	3 048	2 327
Erlagd ränta	-657 859	-365 777
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-46 475</i>	<i>117 479</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-75 847	-2 249
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	209 414	-14 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 092	100 421
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-660 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-660 000
Årets kassaflöde	-572 908	-559 579
Likvida medel vid årets början	1 938 369	2 497 948
Kursdifferens i likvida medel	1	-
Likvida medel vid årets slut	1 365 462	1 938 369

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	2024	2023
Årsavgifter, bostäder		6 889 291	6 262 990
Hysesintäkter, lokaler		114 668	97 927
Hysesintäkter, garage		182 400	182 400
Hysesintäkter, p-plats		309 450	301 600
Hysesintäkter, kabel-tv		131 520	131 520
Hysesintäkter, bredband		189 060	189 060
Öresutjämning		162	251
Summa		7 816 551	7 165 748

I årsavgiften ingår bl.a hushållsel, värme, vatten, TV samt bredband.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
Reparationer samlingskonto		–	6 750
Reparationer, bostäder och hyreslokaler		–	84 050
Reparationer tvättstuga		–	12 199
Reparationer av markytor		48 452	–
Reparationer, dörrar och lås		29 446	2 785
VA		3 550	18 849
Ventilation		1 750	–
El		10 451	3 839
Värme		56 982	2 170
Markinventarier		8 288	–
Planteringar, träd och buskar		12 249	7 259
Summa		171 168	137 901

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Snöröjning och sandning	26 504	5 344
	Hiss, besiktning	33 755	3 560
	Hiss, serviceavtal	4 917	6 328
	Siemens	187 500	187 500
	Fastighetsel	1 663 805	1 652 654
	Fjärrvärme	1 223 277	1 005 651
	Vatten och avlopp	1 284 122	1 042 297
	Avfallshantering	289 990	217 479
	Fastighetsförsäkring	227 639	288 668
	Fastighetsskötsel	–	3 454
	Kabel TV och bredband	366 729	357 240
	Summa	5 308 238	4 770 175

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	21 080	21 080
	Fastighetsavgift	223 310	217 693
	Summa	244 390	238 773

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	9 613	11 166
	Kostnader för traktor	17 706	86 382
	Kreditupplysningar	–	250
	Webb-hotell	4 734	3 588
	Kontorsmaterial	25 473	17 498
	Telefon och post, föreningens bredband	18 168	16 227
	Revisionsarvode	16 000	12 000
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	12 049	11 471
	Ekonomisk förvaltning	172 500	168 249
	Bankkostnader	6 737	6 853
	Avgifter till Bolagsverket	1 850	800
	Övriga externa tjänster	8 901	–
	Summa	293 731	334 484

Not 7	Planerat underhåll	2024	2023
	Trapphus	–	86 250
	Hissar	–	79 776
	Underhåll bostäder/lokaler	156 732	–
	OVK-besiktning	23 063	193 750
	Avloppsrenovering	–	57 058
	Installation elladdstolpar	307 313	–
	Dörrar, dörrar och lås invändigt	–	180 081
	Summa	487 108	596 915

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvoden	227 900	203 300
	Fastighetsskötare	443 274	448 448
	Sociala avgifter	184 431	171 426
	Särskild löneskatt	4 670	8 781
	Uttagsskatt, moms på personalkostnader	149 652	146 219
	Arbetsmarknadsförsäkringar	20 354	20 458
	Summa	1 030 281	998 632

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 805 192	3 805 192
	Försäljningar/utrangeringar	7 800 000	7 800 000
	Omklassificeringar	232 156	232 156
	Utgående anskaffningsvärden	24 088 472	24 088 472
	Ingående avskrivningar	-13 842 559	-13 398 801
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-443 758	-443 758
	Utgående avskrivningar	-14 286 317	-13 842 559
	Redovisat värde	9 802 155	10 245 913

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

Not 10	Soprum	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Utgående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Ingående avskrivningar	-146 700	-130 400
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 300	-16 300
	Utgående avskrivningar	-163 000	-146 700
	Redovisat värde	472 472	488 772

25

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Ekonomisk förvaltning	48 194	45 694
	TV, bredband	79 047	35 345
	Roslagens hiss AB	–	4 917
	Fastighetsförsäkring	–	1 352
	Simply BRF AB	1 121	1 121
	Protector Försäkring	250 404	227 639
	Summa	378 766	316 068

Not 12	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Swedbank hypotek, ränta 2,78%, villkorsändras 3-mån	14 878 000	15 538 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-660 000	-660 000
	Summa	14 218 000	14 878 000

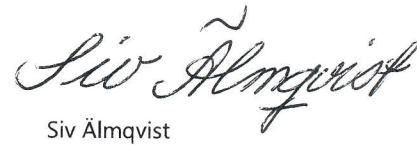
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna semesterlöner	47 244	66 171
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	679 435	640 936
	Upplupet revisionsarvode	16 000	12 000
	Summa	742 679	719 107

Not 14	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 095 000	18 095 000
	Summa ställda säkerheter	18 095 000	18 095 000

UNDERSKRIFTER

Norrtälje 14, 4 - 2025


Josef Manning

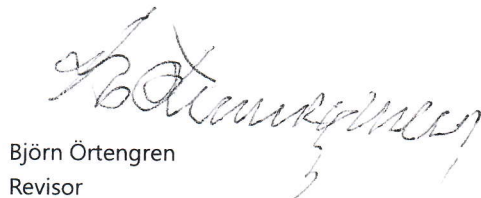

Siv Älmqvist


Festim Bajrami


Linnéa Malmberg


Jan Hammarberg

Min revisionsberättelse har lämnats 30/4 2025


Björn Örtengren
Revisor