

# Årsredovisning

---

## *Brf Mandelblomman*

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

## 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 144 108 000 kr varav markvärdet motsvarar 38 208 000 kr och byggnadsvärdet 105 900 000 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 driftstopp.

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 2022-06-14 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

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

Mirsade Maljoku	Suppleant
Maj-Lis Hoas Ekdahl	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har hållit 9 st protokollförda sammanträden.  
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.  
Arvode till styrelsen har under året uppgått till 162 200 kr.  
Ansvarsförsäkring för styrelsen finns i fastighetsförsäkringen med Trygg Hansa.

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

### Revisorer

Björn Örtengren	Ordinarie
Lotta Saraste	Suppleant

### Valberedning

Eva-Lis Manninger	Sammanställande
Petra Manninger	

### Flagghissare

Vakant

### Föreningens stadgar

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

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2022 har följande större händelser skett

1. Byte av garageportar.
2. Upprustning av lekplatser, grillplatser samt inköp av 2 st pergola
3. Förnyelse av elavtal
4. Stor trappstädning
5. Nya balkongdörrar på markplan
6. Nya möbler till festlokalen
7. Ökat internet hastigheten till 250 Mbit/s
8. Uppstart av hemsida

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets utgång 175 (174) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Under året har 10 (16) medlemmar lämnat föreningen och 11 (13) nya medlemmar har tillkommit. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Sex (6) 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

### Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättning, tkr	6468	6455	6215	6080	5954
Resultat efter finansiella poster, tkr	-555	423	-2465	-282	-4425
Soliditet %	-29	-24	-26	-10	-7
Eget kapital, tkr	-4075	-3521	-3944	-1479	-1197
Taxeringsvärde, tkr	144108	127970	127970	127970	113712
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	572	572	562	522	509
Räntekänslighet/årsavgifter %	2,85	2,96			
Hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta lokaler	865	783	774	745	705
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1627	1693	1759	1570	1626
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	11,24	13,17	13,69	12,21	14,24
Genomsnittlig skuldränta %	0,88	0,91	0,9	0,87	0,76
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	65	65	65	65	65
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	-97	65	70	535	8
Antal överlåtelser	11	18	12	9	17
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	21829	23645	21244	23464	20450

<u>Förbrukning</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	90	67	67	61	57
Vattenkostnad kr/kvm UBA	100	95	97	84	83
Värmekostnad kr/kvm UBA	101	100	91	75	66
Sophantering kr/kvm UBA	20	20	17	19	19

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	1 034 000		-4 977 768	423 147
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			423 147	-423 147
Avsättning till yttre fond		647 000	-647 000	
lanspråktaget ur yttre fond		-295 541	295 541	
Årets resultat				-554 634
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 034 000</b>	<b>351 459</b>	<b>-4 906 080</b>	<b>-554 634</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-4 906 080
Årets resultat	-554 634
<i>Summa</i>	<i>-5 460 714</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till fond för yttre underhåll	647 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-967 133
Balanseras i ny räkning	-5 140 581
<i>Summa</i>	<i>-5 460 714</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	6 467 893	6 455 396
Övriga rörelseintäkter		57 337	65 783
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 525 230</b>	<b>6 521 179</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 573 786	-4 649 618
Personalkostnader	8	-887 820	-771 917
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-472 272	-520 379
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 933 878</b>	<b>-5 941 914</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-408 648</b>	<b>579 265</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		342	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 328	-156 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 986</b>	<b>-156 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-554 634</b>	<b>423 147</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-554 634</b>	<b>423 147</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-554 634</b>	<b>423 147</b>

# BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10, 11	11 194 743	11 667 015
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 194 743</i>	<i>11 667 015</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 194 743</b>	<b>11 667 015</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		–	12 264
Övriga fordringar		37 919	43 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	430 265	131 298
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>468 184</i>	<i>186 798</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 497 948	2 815 407
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 497 948</i>	<i>2 815 407</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 966 132</b>	<b>3 002 205</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 160 875</b>	<b>14 669 220</b>

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 034 000	1 034 000
Fond för yttre underhåll		351 459	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 385 459</i>	<i>1 034 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 906 080	-4 977 768
Årets resultat		-554 634	423 147
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 460 714</i>	<i>-4 554 621</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-4 075 255</b>	<b>-3 520 621</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	15 538 000	16 198 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 538 000</b>	<b>16 198 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	14	660 000	660 000
Förskott från medlemmar		120	6 673
Inre fond		5 486	5 486
Leverantörsskulder		1 143 809	498 466
Skatteskulder		8 204	14 570
Övriga skulder		232 963	210 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	647 548	596 237
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 698 130</b>	<b>1 991 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 160 875</b>	<b>14 669 220</b>



## 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	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	5 693 388	5 693 628
Hysesintäkter, lokaler	85 901	77 743
Hysesintäkter, garage	136 800	136 800
Hysesintäkter, p-plats	231 180	226 600
Hysesintäkter, kabel-tv	131 520	131 520
Hysesintäkter, bredband	189 060	189 060
El	44	44
Summa	<b>6 467 893</b>	<b>6 455 395</b>

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2022	2021
Reparationer, bostäder och hyreslokaler	35 939	9 542
Reparationer tvättstuga	14 245	12 350
Reparationer, dörrar och lås	-1 601	-113
Portar	2 161	-
VA	4 276	27 590
Ventilation	-	844
Värme	-	21 314
Dörrar	2 000	-
Markinventarier	74 109	193 500
Planteringar, träd och buskar	21 239	299
Garage- och p-platser	-	4 633
Summa	<b>152 368</b>	<b>269 959</b>

Not 4	Driftkostnader	2022	2021
	Snöröjning och sandning	–	2 969
	Hiss, besiktning	6 681	3 275
	Hiss, serviceavtal	6 427	10 661
	Siemens	187 500	209 375
	Fastighetsel	893 528	665 203
	Fjärrvärme	1 003 900	998 394
	Vatten och avlopp	991 910	943 351
	Avfallshantering	196 137	202 240
	Fastighetsförsäkring	280 278	272 145
	Fastighetsskötsel	12 600	–
	Kabel TV och bredband	325 259	312 482
	Summa	<b>3 904 220</b>	<b>3 620 095</b>

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2022	2021
	Fastighetsskatt	21 080	19 700
	Fastighetsavgift	208 103	199 883
	Summa	<b>229 183</b>	<b>219 583</b>

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2022	2021
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	76 637	9 114
	Kostnader för traktor	12 587	18 725
	Webb-hotell	5 729	284
	Kontorsmaterial	7 198	8 186
	Telefon och post, föreningens bredband	29 734	18 433
	Revisionsarvode	13 000	11 000
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	9 288	16 643
	Ekonomisk förvaltning	160 749	154 377
	Bankkostnader	5 960	6 779
	Lämnade bidrag och gåvor	–	200
	Avgifter till Bolagsverket	–	700
	Summa	<b>320 882</b>	<b>244 441</b>

Not 7	Planerat underhåll	2022	2021
	Garage, nya plintar, delvis ny panel	140 300	123 213
	Ventilation	–	111 909
	Balkonger	–	60 419
	Lektyr	599 581	–
	Dörrar, dörrar och lås invändigt	227 252	–
	Summa	<b>967 133</b>	<b>295 541</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2022	2021
	Styrelsearvoden	162 200	130 600
	Fastighetskötare	412 280	376 906
	Sociala avgifter	159 100	146 385
	Särskild löneskatt	–	3 851
	Uttagskatt, moms på personalkostnader	139 212	127 118
	Arbetsmarknadsförsäkringar	15 028	-13 143
	Övriga personalkostnader	–	200
	<b>Summa</b>	<b>887 820</b>	<b>771 917</b>

Not 9	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	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	-12 942 829	-12 486 852
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-455 972	-455 977
	Utgående avskrivningar	-13 398 801	-12 942 829
	<b>Redovisat värde</b>	<b>10 689 671</b>	<b>11 145 643</b>

Specifikation till årets avskrivningar:

Byggnader	183 758 kr
Individuella elmätare	260 000 kr
Fjärrvärme	12 214 kr

Not 10	Soprum	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Utgående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Ingående avskrivningar	-114 100	-97 800
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 300	-16 300
	Utgående avskrivningar	-130 400	-114 100
	<b>Redovisat värde</b>	<b>505 072</b>	<b>521 372</b>

Not 11	Motorvärmare	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Utgående anskaffningsvärden	81 302	81 302
	Ingående avskrivningar	-81 302	-78 325
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-2 977
	Utgående avskrivningar	-81 302	-81 302
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Motorvärmarna är till fullo avskrivna 2021-12-31.

Not 12	Traktor, anskaffad 2017	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	225 625	225 625
	Utgående anskaffningsvärden	225 625	225 625
	Ingående avskrivningar	-225 625	-180 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	0	-45 125
	Utgående avskrivningar	-225 625	-225 625
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Traktorn är till fullo avskriven 2021-12-31.

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Bioteria Technologies	19 392	18 828
	Ekonomisk förvaltning	44 631	42 756
	B2 Bredband AB	35 345	30 825
	Motorfordonsförsäkring traktor	1 258	1 233
	B2 Bredband AB, Kabel TV	36 292	32 789
	Roslagens hiss AB	4 679	4 867
	Fastighetsförsäkring	288 668	–
	<b>Summa</b>	<b>430 265</b>	<b>131 298</b>

Not 14	Fastighetslån	2022-12-31	2021-12-31
	Swedbank hypotek, ränta 0,88%, villkorsändras 230815	13 948 000	14 508 000
	Swedbank hypotek, ränta 0,88%, villkorsändras 230815	2 250 000	2 350 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-660 000	-660 000
	<b>Summa</b>	<b>15 538 000</b>	<b>16 198 000</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupna semesterlöner	47 199	47 199
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	588 349	538 038
	Upplupet revisionsarvode	12 000	11 000
	<b>Summa</b>	<b>647 548</b>	<b>596 237</b>

Not 16	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 095 000	18 095 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 095 000</b>	<b>18 095 000</b>

UNDERSKRIFTER

Norrtälje 12/14 2023

  
Siv Älmqvist

  
Josef Manninger

  
Jan Hammarberg

  
Carina Wahréus



Festim Bajrami

Vår revisionsberättelse har lämnats 30/4 2023

  
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 2022.

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.

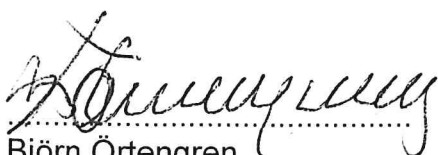
Räkenskaperna har granskats till art, belopp och kontoföring samt den löpande förvaltningen genom uppföljning av protokoll och arbetsrutiner.

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 2022.

Norrtälje den 30 april 2023

  
Björn Örtengren

  
Lotta Saraste