

Årsredovisning

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 Trygg Hansa 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.

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 alternativt serviceanskaffning.

Lönkostnader redovisas i not till resultaträkningen.

Föreningens underhållsplan

Uppdaterad senast år 2015.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-06-01 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
Linnea Malmberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har hållit 10 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 Trygg Hansa.

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

Revisorer

Björn Örtengren	Ordinarie
Lotta Saraste	Suppleant

Valberedning

Eva-Lis Manninger	Sammankallande
Petra Manninger	

Flagghissare

Fredrik Asplund

Föreningens stadgar

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har följande större händelser skett

Styrelsen beslutade i november 2023 att höja årsavgiften med 10 % fr.o.m. 2024-01-01. Detta för att möta ökade kostnader från leverantörer samt ökade räntekostnader.

1. Förnyelse av lån
2. OVK-besiktning
3. Slutförande av arbetet med bytta altandörrar på markplan
4. Reparation tvättstugemaskin
5. Ny gräsklippare
6. Uppsägning av Bioteria-avtalet (avser återvinningshusen)
7. Biljettautomat bortplockad, ersatt av App.
8. Elstöd

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets utgång 178 (175) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Under året har 9 (10) medlemmar lämnat föreningen och 13 (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 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>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	7 166	6 468	6 455	6 215	6 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-343	-555	423	-2 465	-282
Soliditet, %	-34	-29	-24	-26	-10
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	661	572	572	562	522
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	87				
Skuldsättning/kvm, kr	1 467				
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 561	1 627	1 693	1 759	1 570
Sparande/kvm, kr	38				
Räntekänslighet, %	2,36	2,85	2,96	3,12	3,00
Energikostnad/kvm, kr	349	291	262	255	220
Eget kapital, tkr	-4 418	-4 075	-3 521	-3 944	-1 479
Taxeringsvärde, tkr	144 108	144 108	127 970	127 970	127 970
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr (garage & lokal)	444				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	10,78	11,24	13,17	13,69	12,21
Genomsnittlig skuldränta, %	2,31	0,88	0,91	0,90	0,87
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	61	65	65	65	65
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	91	-97	65	70	535
Antal överlåtelse, bostäder	8	11	18	12	9
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	22 396	21 829	23 645	21 244	23 464

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 034 000	351 459	-4 906 080	-554 634
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-554 634	554 634
Avsättning till yttre fond		647 000	-647 000	
lanspråktaget ur yttre fond		-967 133	967 133	
Årets resultat				-342 579
Belopp vid årets utgång	1 034 000	31 326	-5 140 581	-342 579

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 140 581
Årets resultat	-342 579
<i>Summa</i>	<i>-5 483 160</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	647 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-596 915
Balanseras i ny räkning	-5 533 245
<i>Summa</i>	<i>-5 483 160</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	7 165 748	6 467 893
Övriga rörelseintäkter		392 059	57 337
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 557 807	6 525 230
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 078 246	-5 573 786
Personalkostnader	8	-998 632	-887 820
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-460 058	-472 272
Summa rörelsekostnader		-7 536 936	-6 933 878
Rörelseresultat		20 871	-408 648
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 327	342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-365 777	-146 328
Summa finansiella poster		-363 450	-145 986
Resultat efter finansiella poster		-342 579	-554 634
Resultat före skatt		-342 579	-554 634
Årets resultat		-342 579	-554 634

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	10 734 685	11 194 743
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>10 734 685</i>	<i>11 194 743</i>
Summa anläggningstillgångar		10 734 685	11 194 743
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		154 365	37 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	316 068	430 265
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>470 433</i>	<i>468 184</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 938 369	2 497 948
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 938 369</i>	<i>2 497 948</i>
Summa omsättningstillgångar		2 408 802	2 966 132
SUMMA TILLGÅNGAR		13 143 487	14 160 875

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 034 000	1 034 000
Fond för yttre underhåll		31 326	351 459
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 065 326</i>	<i>1 385 459</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 140 581	-4 906 080
Årets resultat		-342 579	-554 634
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-5 483 160</i>	<i>-5 460 714</i>
Summa eget kapital		-4 417 834	-4 075 255
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	14 878 000	15 538 000
Summa långfristiga skulder		14 878 000	15 538 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	660 000	660 000
Förskott från medlemmar		520	120
Inre fond		5 486	5 486
Leverantörsskulder		1 016 107	1 143 809
Skatteskulder		22 275	8 204
Övriga skulder		259 826	232 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	719 107	647 548
Summa kortfristiga skulder		2 683 321	2 698 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 143 487	14 160 875

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 871	-408 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	460 058	472 272
Erhållen ränta	2 327	342
Erlagd ränta	-365 777	-146 328
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>117 479</i>	<i>-82 362</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-2 249	-281 386
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-14 809	706 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten	100 421	342 541
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-660 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-660 000
Årets kassaflöde	-559 579	-317 459
Likvida medel vid årets början	2 497 948	2 815 407
Likvida medel vid årets slut	1 938 369	2 497 948

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	6 262 990	5 693 388
Hysesintäkter, lokaler	97 927	85 901
Hysesintäkter, garage	182 400	136 800
Hysesintäkter, p-plats	301 600	231 180
Hysesintäkter, kabel-tv	131 520	131 520
Hysesintäkter, bredband	189 060	189 060
Öresutjämning	251	44
Summa	7 165 748	6 467 893

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

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparationer samlingskonto	6 750	–
Reparationer, bostäder och hyreslokaler	84 050	35 939
Reparationer tvättstuga	12 199	14 245
Reparationer, dörrar och lås	2 785	-1 601
Portar	–	2 161
VA	18 849	4 276
El	3 839	–
Värme	2 170	–
Dörrar	–	2 000
Markinventarier	–	74 109
Planteringar, träd och buskar	7 259	21 239
Summa	137 901	152 368

Not 4	Driftkostnader	2023	2022
	Snöröjning och sandning	5 344	–
	Hiss, besiktning	3 560	6 681
	Hiss, serviceavtal	6 328	6 427
	Siemens	187 500	187 500
	Fastighetsel	1 652 654	893 528
	Fjärrvärme	1 005 651	1 003 900
	Vatten och avlopp	1 042 297	991 910
	Avfallshantering	217 479	196 137
	Fastighetsförsäkring	288 668	280 278
	Fastighetskötsel	3 454	12 600
	Kabel TV och bredband	357 240	325 259
	Summa	4 770 175	3 904 220

Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsskatt	21 080	21 080
	Fastighetsavgift	217 693	208 103
	Summa	238 773	229 183

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 166	76 637
	Kostnader för traktor	86 382	12 587
	Kreditupplysningar	250	–
	Webb-hotell	3 588	5 729
	Kontorsmaterial	17 498	7 198
	Telefon och post, föreningens bredband	16 227	29 734
	Revisionsarvode	12 000	13 000
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	11 471	9 288
	Ekonomisk förvaltning	168 249	160 749
	Bankkostnader	6 853	5 960
	Avgifter till Bolagsverket	800	–
	Summa	334 484	320 882

Not 7	Planerat underhåll	2023	2022
	Garage, nya plintar, delvis ny panel	–	140 300
	Trapphus	86 250	–
	Hissar	79 776	–
	Lekytor	–	599 581
	OVK-besiktning	193 750	–
	Avloppsrenovering	57 058	–
	Dörrar, dörrar och lås invändigt	180 081	227 252
	Summa	596 915	967 133

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	203 300	162 200
	Fastighetsskötare	448 448	412 280
	Sociala avgifter	171 426	159 100
	Särskild löneskatt	8 781	–
	Uttagsskatt, moms på personalkostnader	146 219	139 212
	Arbetsmarknadsförsäkringar	20 458	15 028
	Summa	998 632	887 820

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	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	-13 398 801	-12 942 829
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-443 758	-455 972
	Utgående avskrivningar	-13 842 559	-13 398 801
	Redovisat värde	10 245 913	10 689 671

Specifikation till årets avskrivningar:

Byggnader 183 758 kr

Individuella elmätare 260 000 kr

Not 10	Soprum	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Utgående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Ingående avskrivningar	-130 400	-114 100
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 300	-16 300
	Utgående avskrivningar	-146 700	-130 400
	Redovisat värde	488 772	505 072

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Bioteria Technologies	–	19 392
	Ekonomisk förvaltning	45 694	44 631
	TV, bredband	35 345	71 637
	Motorfordonsförsäkring traktor	–	1 258
	Roslagens hiss AB	4 917	4 679
	Fastighetsförsäkring	1 352	288 668
	Simply BRF AB	1 121	–
	Protector Försäkring	227 639	–
	Summa	316 068	430 265

Not 12	Fastighetslån	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank hypotek, ränta 4,76%, villkorsändras 3-mån	15 538 000	13 948 000
	Swedbank hypotek, ränta 0,88%, villkorsändras 230815	–	2 250 000
	Kortfristig del av fastighetslån	-660 000	-660 000
	Summa	14 878 000	15 538 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna semesterlöner	66 171	47 199
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	640 936	588 349
	Upplupet revisionsarvode	12 000	12 000
	Summa	719 107	647 548

Not 14	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 095 000	18 095 000
	Summa ställda säkerheter	18 095 000	18 095 000

UNDERSKRIFTER

Norrtälje /

Siv Älmqvist

Josef Manninger

Festim Bajrami

Carina Wahréus

Jan Hammarberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Örtengren
Revisor