allabrf.se

Årsredovisning

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 13
- Underskrifter	13 - 14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2 lokaler med en total uthyrningsbar yta om 99 kvm

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 113 712 000 kr varav markvärdet motsvarar 32 981 000 kr och byggnadsvärdet 80 731 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa som också omfattar medlemmarnas särskilda försäkring för bostadsrättslägenhet.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.
Föreningen har egen anställd personal för att sköta fastighetsskötsel och lokalvård.
Fastighetsskötsel och lokalvård har Jörgen Mellkvist svarat för.
Vid behov, t.ex. semester och sjukdom har vikarier utfört ovan nämnda arbeten.
Föreningen har inte haft någon vicevärd. Styrelsen har varit arbetsledare för anställd personal och övriga frågor har delats mellan styrelsen och fastighetsskötaren.

Avtal finns tecknat med Kone hissar 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 de nya elmätarna. Det minimerar risken för driftsstopp.
Föreningen får av Siemens resultatrapport för varje månad och en årsrapport vad gäller el, värme och vatten. Debitering av hushållsel sker vid två tillfällen i januari för perioden maj- oktober och i juli för perioden november tom april.
Besparing under maj 2016 till april 2017 uppgick till 231 162 kronor utöver det beting som Siemens har. Denna besparing delas lika mellan föreningen och Siemens.
Ett nytt femårigt avtal är tecknat med Siemens 2017-05-01. I det nya avtalet är kravet på 50 % återbetalning av det vi sparar i elförbrukning borttaget.

Gemensamma lokaler
Festlokalen, bordtennisrum och hobbyrum.

Antalet anställda
Föreningen har under året haft en heltidsanställd fastighetsskötare. V.id behov, t ex semester och sjukdom, har vikarier utfört

ovan nämnda arbeten.
Lönekostnader redovisas i not till resultaträkningen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-23 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Siv Älmqvist	Ordförande
Stefan Eklund	Vice ordförande
Anneli Andersson	Kassör
Carina Wahréus	Sekreterare
Josef Manninger	Ledamot
Jan Hammarberg	Suppleant
Anna-Karin Söderman	Suppleant
Helen Scott	Suppleant
Anders Svedberg	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 104 207 kr.
Ansvarsförsäkring för styrelsen finns i fastighetsförsäkringen med Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas på expeditionen varje helgfri tisdag kl. 18.30 - 19.00.
Begränsat öppethållande under sommar och storhelger.

Revisorer

Björn Örtengren	Ordinarie
Lotta Saraste	Suppleant

Valberedning

Gunnar Niska	Sammankallande
Lea Palm	

Flagghissare
Merja Svedberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-09-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har följande större händelser skett

1. Köpt in en större tvättmaskin, som även klarar mattor till tvättstugan i 22 huset
2. Norrtälje Låsservice har kodat om samtliga lås i 14 huset förutom lägenhetsdörrarna.
3. Flera vattenskador som påverkat resultatet negativt.
4. Köpt in en begagnad Atlas Hjullastare årsmodell 2007.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättförening. Föreningen hade vid årets utgång 182 (182) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Under året har tolv (12) medlemmar lämnat föreningen och tolv (12) nya medlemmar har tillkommit. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Elva (11) 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 85 kr per månad.
Kabel TV debiteras med 50 kr per månad.

Föreningens fastighetsförsäkring innefattar även en bostadsrättstilläggsförsäkring. Styrelsen rekommenderar dock medlemmarna att teckna bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring då det eventuellt kan ge ett bättre försäkringsskydd än föreningens särskilda försäkring.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	5927	5936	5950	5930	5913
Resultat efter finansiella poster, tkr	380	-441	310	-397	404
Soliditet %	17	14	16	15	16
Eget kapital, tkr	3226	2844	3285	2975	3372
Taxeringsvärde, tkr	113712	113712	107596	107596	107596
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	509	509	509	509	509
Hyresintäkt kr/kvm hyresbostadsyta lokaler	659	631	631	631	631
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	1471	1517	1558	1574	1603
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	12,88	13,29	14,42	14,71	14,98
Genomsnittlig skuldränta %	0,79	1,7	3,23	3,42	3,35
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	65	65	57	57	57
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	62	0	0	0	0
Antal överlåtelser	12	17	14	12	14
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	22693	22789	19238	17534	15427

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems-insatser	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	1 034 000	4 119 716	-1 868 807	-438 376	**2 846 533**
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-438 376	438 376	**0**
Avsättning till yttre fond		647 000	-647 000		**0**
Ianspråktaget ur yttre fond		-615 163	615 163		**0**
Årets resultat				379 938	**379 938**
Belopp vid årets utgång	**1 034 000**	**4 151 553**	**-2 339 020**	**379 938**	**3 226 471**

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 339 020
Årets resultat	381 234
Summa	*-1 957 786*
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	647 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-70 444
Balanseras i ny räkning	-2 534 342
Summa	*-1 957 786*

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

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 926 637	5 935 535
Övriga rörelseintäkter		35 395	18 083
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**5 962 032**	**5 953 618**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 041 241	-4 758 029
Personalkostnader	8	-715 983	-719 649
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-711 726	-666 601
Summa rörelsekostnader		**-5 468 950**	**-6 144 279**
Rörelseresultat		***493 082***	***-190 661***
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 614	12 143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 462	-259 858
Summa finansiella poster		**-111 848**	**-247 715**
Resultat efter finansiella poster		***381 234***	***-438 376***
Resultat före skatt		***381 234***	***-438 376***
Årets resultat		***381 234***	***-438 376***

BALANSRÄKNING 1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9, 10, 11, 12	8 631 295	8 847 637
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	180 500	0
Fastighetsförbättringar	14, 15	5 389 298	5 839 557
Summa materiella anläggningstillgångar		*14 201 093*	*14 687 194*
Summa anläggningstillgångar		**14 201 093**	**14 687 194**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		333 040	303 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	353 940	345 783
Summa kortfristiga fordringar		*686 980*	*649 052*
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 047 447	4 298 458
Summa kassa och bank		*4 047 447*	*4 298 458*
Summa omsättningstillgångar		**4 734 427**	**4 947 510**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 935 520**	**19 634 704**

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		494 000	494 000
Upplåtelseavgifter		540 000	540 000
Fond för yttre underhåll		4 151 553	4 119 716
Summa bundet eget kapital		*5 185 553*	*5 153 716*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 339 020	-1 868 807
Årets resultat		381 234	-438 376
Summa fritt eget kapital		*-1 957 786*	*-2 307 183*
Summa eget kapital		**3 227 767**	**2 846 533**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	14 188 128	14 648 128
Summa långfristiga skulder		**14 188 128**	**14 648 128**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	17	460 000	460 000
Förskott från medlemmar		566	3 694
Inre fond		104 387	136 166
Leverantörsskulder		227 417	894 665
Skatteskulder		12 796	3 405
Övriga skulder		195 673	189 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	518 786	452 796
Summa kortfristiga skulder		**1 519 625**	**2 140 043**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 935 520**	**19 634 704**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,49	67
Soprum	2,50	40
Fastighetsförbättringar	5,00	20
Individuella elmätare	3,33	30
Fjärrvärme	5,00	20
Motorvärmare	4,00	25
Traktor	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	5 067 600	5 067 600
Hyresintäkter, lokaler	71 135	63 700
Hyresintäkter, garage	114 000	113 860
Hyresintäkter, p-plats	151 480	150 670
Hyresintäkter, kabel-tv	82 200	82 200
Hyresintäkter, bredband	139 740	139 740
El	300 482	317 765
	5 926 637	**5 935 535**

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2017	2016
Reparationer samlingskonto, öresutjämning	3	–
Reparationer, bostäder och hyreslokaler	631 439	722 910
Reparationer tvättstuga	14 700	7 469
Reparationer, balkonger	8 406	–
Reparationer, dörrar och lås	20 341	1 772
VA	9 882	10 947
Ventilation	3 247	15 753
Hissar	3 351	–
Värme	12 161	–
Planteringar, träd och buskar	10 465	26 223
	713 995	**785 074**

Not 4 Driftkostnader	2017	2016
Snöröjning och sandning	1 875	4 913
Hiss, besiktning	2 563	2 504
Hiss, serviceavtal	9 048	8 615
Siemens	416 772	355 152
Fastighetsel	558 510	554 790
Fjärrvärme	623 987	730 638
Vatten och avlopp	774 412	762 710
Avfallshantering	181 231	161 181
Fastighetsförsäkring	231 684	224 935
Försäkringsersättningar	-272 704	-149 127
Kabel-TV och bredband	305 440	304 039
Radonmätning	9 499	–
	2 842 317	**2 960 350**

Not 5 Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2017	2016
Fastighetsskatt	17 120	17 120
Fastighetsavgift	180 155	173 716
	197 275	**190 836**

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2017	2016
Förbrukningsinventrarier och förbrukningsmaterial	20 595	16 502
Kostnader för traktor	13 859	6 976
Kreditupplysningar	–	1 400
Kontorsmaterial	439	6 518
Telefon och post, föreningens bredband	19 094	17 325
Revisionsarvode	11 000	11 000
Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	7 294	6 915
Ekonomisk förvaltning	138 877	133 876
Bankkostnader	5 003	5 193
Avgifter till Bolagsverket	900	900
Övriga administrationskostnader	150	–
	217 211	**206 605**

Not 7 Planerat underhåll	2017	2016
OVK	–	151 688
Hårdgjorda	–	463 475
Tvättstuga	70 444	–
	70 444	**615 163**

Not 8 Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvoden	104 207	103 800
Fastighetsskötare	341 352	343 520
Övriga arvoden	–	3 178
Sociala avgifter	136 165	137 634
Särskild löneskatt	3 387	3 405
Uttagsskatt, moms på personalkostnader	115 768	116 542
Arbetsmarknadsförsäkringar	15 104	11 570
	715 983	**719 649**

Not 9 Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
Utgående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
Ingående avskrivningar	-4 098 905	-3 915 147
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-183 758	-183 758
Utgående avskrivningar	-4 282 663	-4 098 905
Redovisat värde	**7 968 461**	**8 152 219**
Taxeringsvärden	113 712 000	113 712 000

Not 10 Fjärrvärme	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	232 156	232 156
Utgående anskaffningsvärden	232 156	232 156
Ingående avskrivningar	-158 847	-146 628
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-12 219	-12 219
Utgående avskrivningar	-171 066	-158 847
Redovisat värde	**61 090**	**73 309**

Not 11 Soprum	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	651 772	651 772
Utgående anskaffningsvärden	651 772	651 772
Ingående avskrivningar	-48 900	-32 600
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-16 300	-16 300
Utgående avskrivningar	-65 200	-48 900
Redovisat värde	**586 572**	**602 872**

Not 12 Motorvärmare	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 302	81 302
Utgående anskaffningsvärden	81 302	81 302
Ingående avskrivningar	-62 065	-58 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 065	-4 065
Utgående avskrivningar	-66 130	-62 065
Redovisat värde	**15 172**	**19 237**

Not 13 Traktor, anskaffad 2017	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 625	–
Utgående anskaffningsvärden	225 625	–
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-45 125	–
Utgående avskrivningar	-45 125	–
Redovisat värde	**180 500**	**–**

Not 14 Fastighetsförbättringar	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 805 192	3 805 192
Utgående anskaffningsvärden	3 805 192	3 805 192
Ingående avskrivningar	-3 165 635	-2 975 376
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-190 259	-190 259
Utgående avskrivningar	-3 355 894	-3 165 635
Redovisat värde	**449 298**	**639 557**

Not 15 Individuella elmätare	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Utgående anskaffningsvärden	7 800 000	7 800 000
Ingående avskrivningar	-2 600 000	-2 340 000
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-260 000	-260 000
Utgående avskrivningar	-2 860 000	-2 600 000
Redovisat värde	**4 940 000**	**5 200 000**

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Biotera Technologies	15 666	13 542
Ekonomisk förvaltning	37 881	37 288
B2 Bredband AB	30 825	30 825
Motorfordonsförsäkring traktor	608	594
B2 Bredband AB, Kabel TV	30 122	30 122
Upplupna ränteintäkter	204	1 728
Fastighetsförsäkring	238 634	231 684
	353 940	**345 783**

Not 17 Fastighetslån	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank hypotek, ränta 0,720%, villkorsändras 3-månader	6 038 354	6 238 354
Swedbank hypotek, ränta 0,755%, villkorsändras 3-månader	2 778 774	2 838 774
Swedbank hypotek, ränta 0,898%, villkorsändras 3-månader	2 751 000	2 851 000
Swedbank hypotek, ränta 0,900%, villkorsändras 3-månader	3 080 000	3 180 000
Kortfristig del av fastighetslån	-460 000	-460 000
	14 188 128	**14 648 128**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna semesterlöner	27 989	27 394
Upplupna räntekostnader	408	508
Förskottsbetalda avgifter och hyror	479 389	413 163
Övriga upplupna kostnader	–	731
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
	518 786	**452 796**

Not 19 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	18 095 000	18 095 000
	18 095 000	*18 095 000*
Summa ställda säkerheter	**18 095 000**	**18 095 000**

UNDERSKRIFTER

Norrtälje /

Siv Älmqvist

Josef Manninger

Stefan Eklund

Carina Nyström

Anneli Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Björn Örtengren
Revisor