



# ÅRSREDOVISNING

## Brf Mandeln

769608-4370

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





## Innehållsförteckning:

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-17
Underskrifter.....	18

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

**Underhållskostnader** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**Revisionsberättelse** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen bildades den 11 juni 2002. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-10-14.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheterna Mandeln 2 och Mandeln 4 i Stockholms kommun. På föreningens mark uppfördes 1999 två flerfamiljshus med adress Tegelviksgatan 41, 45 - 49 och Nackagatan 21 - 23, 29. Föreningen förvärvade 2008 fastigheterna från Stockholmshem AB.

Brf Mandeln och Brf Sjölejonet 4 har en Gemensamhetsanläggning GA:1 för delar av fastigheten som båda föreningarna delar. Det är gården, återvinningsrummet och garaget samt tillfartsvägen till garaget. Samverkan sker i en gemensam arbetsgrupp, G3.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm och inkluderar försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnad och ytor

Bostadsytan uppgår till 9 925 kvm. Lokalyta: 474 kvm. Garageyta: 1 314 kvm. Förrådsyta: 134 kvm. Markarealen är 5 417 kvm. Dessa ytor var uppmätta och bestämda när Brf Mandeln förvärvade fastigheterna.

#### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	27 st
3 rum och kök	71 st
4 rum och kök	17 st
<b>Totalt</b>	<b>115 st</b>

Föreningen upplåter en bostad med hyresrätt. Föreningen har en lokal som utnyttjas som föreningslokal med övernattningsmöjlighet.

#### Parkering

I föreningens fastighet finns ett underliggande garage med 59 parkeringsplatser, varav tre är MC-platser. Brf Mandeln disponerar 40 bilplatser samt de tre MC-platserna. De resterande 16 bilplatserna disponeras av Brf Sjölejonet 4. Uthyrningen administreras av föreningens ekonomiska förvaltare, Brf Ekonomen.



### Lokaler

Föreningen disponerar också ett 30-tal förråd som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Därutöver upplåter föreningen fyra lokaler med hyresrätt på följande villkor;

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta kvm</b>	<b>Löptid t.o.m.</b>
Förskola	174	2022-04-30
Förskola	185	2021-12-31
Galleri	38	Outhyrd
Restaurang	36	2023-09-30

Galleripverksamheten upphörde vid årsskiftet och lokalen har fått ny hyresgäst.

### Fastighetens tekniska status

Planerat underhåll följer av styrelsen upprättad underhållsplan som uppdateras årligen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

### Förvaltning

Fr o m 1 januari 2020 biträder Brf Ekonomen i Stockholm AB styrelsen med ekonomisk förvaltning. Lagstadgat lägenhetsregister med uppdatering av överlåtelse och pantsättning samt lagstadgat medlemsregister förs löpande genom förvaltarens försorg.

Driftia AB biträder styrelsen med teknisk förvaltning. I den tekniska förvaltningen ingår fastighetsskötsel, felanmälan och systematiskt brandskyddsarbete. Avtal finns också för avrop av upphandling och projektledning.

Föreningen har avtal med separata leverantörer för trappstädning, förpackningsinsamling, gårdsskötsel, kabel-TV, bredband, hissar, ventilation m.m.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 189 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 192 st. Under året har 6 överlåtelse skett. Föregående år var det 4 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 476 kr.



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-05-18 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Eriksson	Ordförande
Martin Roxland	Ledamot
Li Johannesson	Ledamot
Per Lindroos	Ledamot
Johanna Löf	Ledamot
Henrik Thörnqvist	Ledamot
Anne-Marie Wester Dangler	Ledamot
Martin Hagman	Suppleant
Per Nordlund	Suppleant
Matts Pihl	Suppleant

### Trappvärdar:

Ove Lundgren	Tegelviksgatan 41
Matts Pihl	Tegelviksgatan 45
Monika Boman	Tegelviksgatan 47
Lisbeth Gustavsson	Tegelviksgatan 49
Malin Elmell	Tegelviksgatan 51
Viveca Onn	Nackagatan 23
Per Lindroos	Nackagatan 29
Vakant	Nackagatan 21

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

### Revisorer

Martin Rana, auktoriserad revisor	Ordinarie revisor
Göran Söderlind	Förtroendevald revisor

### Valberedning

Christina Lindblad  
Lisbeth Gustavsson



## **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Bytet av förvaltare redovisas ovan och har enligt styrelsen inneburit en positiv förändring vad gäller service och tillförlitlighet. Bytet till två förvaltare innebär att den ekonomiska förvaltningen har skilts från den tekniska förvaltningen.

Styrelsen tog under hösten 2019 initiativ till en skadeförebyggande insats och byter slangar bakom toaletterna. Arbetet har pågått under 2020 och beräknas avslutas under våren 2021. Slangarna är medlemmens ansvar och utbytet innebär inte att föreningen övertagit ansvaret. Tillsammans med tidigare genomförda åtgärder minskar risken för vattensador.

En juridisk granskning har genomförts av ansvaret för fönsterpartierna olika delar. Granskningen resulterade i att föreningen startat ett fönsterprojekt för byte av sönderbrända yttre fönsterlister och spruckna isolerglas.

Renovering av entrépartier har genomförts, liksom förbättring/målning har skett på taken på Tegelviksgatan.

Skalskyddet har förstärkts genom byte av låssystem och installation av porttelefon. Föreningen har nu ett låssystem med nycklar och nyckelbrickor som är möjliga att spärra och ge olika behörigheter.

Problemet med avrinning från tak och altaner utreddes under 2019 av RISE CBI Betonginstitutet och styrelsen påbörjade en upphandling av åtgärder under vintern/våren 2020. Styrelsen bedömde inte att det var möjligt att avropa från inkomna anbud. Projektet har återstartats med extern projektledare och metod för tätning testas på plats innan upphandling genomförs. Projektets omfattning innebär att det är viktigt att rätt åtgärder genomförs. Projektet kommer även att inkludera åtgärder för att komma tillrätta med problem med stuprännor.

Efter en proposition på stämman så har avtal om kollektivt bredband tecknats med Stockholm Stadsnät AB med start februari 2021 då avtalet med Open Univers upphörde.

Efter motioner på stämman så har information om huskurre spridits till föreningens medlemmar. Plats för förvaring av last cyklar har ordnats. Plats för cykeltvätt planeras till våren 2021. Insamling av matavfall startade i början av året efter beslut av föregående stämma.

Tidigare stämma har beslutat om uthyrning av den före detta grovtvättstugan. Bygglov för att bygga om den till en lokal för uthyrning beviljades våren 2020. Projektet är vilande och grovtvättstugan använts av föreningens entreprenörer i samband med underhållsprojekt.

Styrelsen har under året sagt upp avtalet med PR Eko som sköter trädgård och snöskottning och ny entreprenör finns från våren 2021.

Under året har två av föreningens tidigare tre hyresrätter sålts och därmed ombildats till bostadsrätter. De två försäljningarna har bidragit till ett positivt kassaflöde och till att möjliggöra amortering av föreningens lån.

### **Föreningens ekonomi**

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten. En hel del viktiga kostsamma underhållsåtgärder har genomförts under verksamhetsåret och ytterligare kostsamma underhållsåtgärder är planerade till kommande år.



I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

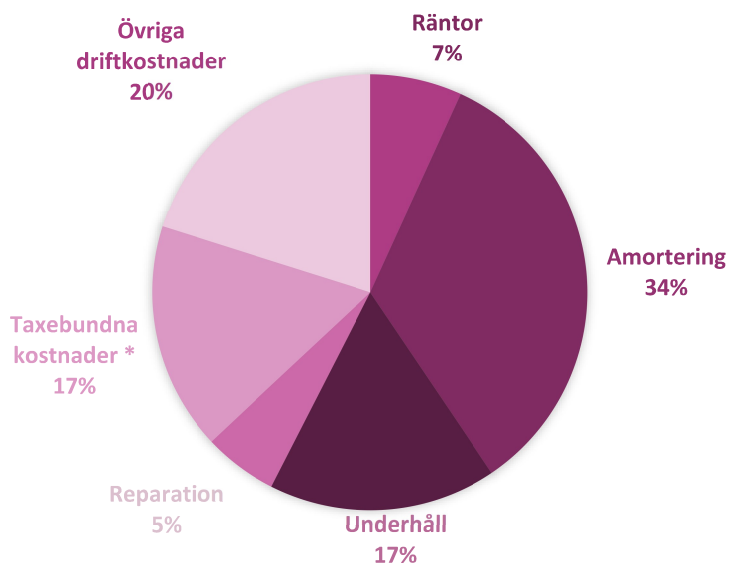
Sammanfattningsvis kan sägas, att föreningens ekonomi är god och styrelsen räknar med att ha oförändrade årsavgifter under kommande år. Till följd av underhållsprojekt har föreningen gjort negativa resultat, men kassaflödet från den löpande verksamheten har varit positivt.

Under året har många av föreningens medlemmar på olika sätt påverkats av byggnationen av kv Persikan och tillhörande dagvattenledning. Delar av fastigheten har inventerats innan sprängningarna startade och vibrationsmätare finns utplacerade av entreprenörerna. Styrelsen följer arbetet med fokus på att säkerställa att fastigheten inte tar skada.

Konsekvenserna med anledning av Covid-19 har begränsats till att restaurangen beviljats hyresrabatt och underhållsprojekt i behov av tillträde till bostäder har försenats.

Styrelsen tackar för förtroendet att förvalta föreningens egendom under året 2020.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift bostadsrätter, kr/kvm BOA	693	690	688	688	725
Sparande*, kr/kvm totalt	52	96	194	-	-
Hysesintäkter/kvm lokal, LOA	2 288	2 415	2 594	2 257	2 305
Driftkostnader, kr/kvm totalt	475	466	460	611	497
Fastighetsel, kr kvm totalt	25	23	24	26	26
Fjärrvärme, kr/kvm totalt	142	165	174	171	153
Vatten, Kr/kvm totalt	20	23	20	13	21
Räntekostnader, kr/kvm BOA	88	79	106	87	179
Genomsnittlig låneränta, %	1,35 %	1,36 %	1,36 %	1,36 %	1,18 %
Låneskuld, kr/kvm totalt	6 009	6 428	6 463	6 497	6 628
Yttre underhållsfond, tkr	6 653	7 155	5 630	6 370	
Nettoomsättning, tkr	9 040	9 240	9 315	9 259	9 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 553	-1 094	-77	-1 132	1 081
Soliditet, %	80,6 %	79,1 %	79,1 %	79 %	78,9 %

\*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.

## Förändringar i eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad Förlust</i>
Vid årets början	254 619 113	2 506 142	7 155 057	-2 032 677
Inbetalda insatser under året	4 522 337	6 172 663		
Avsättning till yttre underhållsfond			1 525 000	-1 525 000
Överföring från yttre underhållsfond			-2 026 646	2 026 646
Årets resultat				-1 552 586
<b>Vid årets slut</b>	<b>259 141 450</b>	<b>8 678 805</b>	<b>6 653 411</b>	<b>-3 083 617</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 531 031
Årets resultat	-1 552 586
<b>Totalt</b>	<b>-3 083 617</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	1 525 000
uttag från fond för yttre underhåll	-2 187 624
Balanseras i ny räkning	-2 420 993
<b>Summa</b>	<b>-3 083 617</b>

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 040 055	9 239 799
Övriga rörelseintäkter	3	228 954	382 332
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 269 009</b>	<b>9 622 131</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-4 934 953	-4 844 664
Underhållskostnader	5	-2 187 624	-2 026 646
Övriga externa kostnader	6	-561 365	-827 576
Personalkostnader	7	-171 839	-139 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 096 941	-2 097 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 952 722</b>	<b>-9 936 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-683 713</b>	<b>-313 990</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 148	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 021	-780 424
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 552 586</b>	<b>-1 094 336</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 552 586</b>	<b>-1 094 336</b>
<b>Skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 552 586</b>	<b>-1 094 336</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	322 758 169	324 842 202
Inventarier och installationer	10	89 278	102 186
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>322 847 447</b>	<b>324 944 388</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>322 847 447</b>	<b>324 944 388</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		48 242	609 205
Övriga fordringar		64 684	9 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	416 883	379 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>529 809</b>	<b>998 712</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>13 220 087</b>	<b>5 748 297</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 749 896</b>	<b>6 747 009</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>336 597 343</b>	<b>331 691 397</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		259 141 450	254 619 113
Upplåtelseavgifter		8 678 805	2 506 142
Fond för yttre underhåll		6 653 411	7 155 057
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>274 473 666</b>	<b>264 280 312</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-1 531 031	-938 340
Årets resultat		-1 552 586	-1 094 336
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 083 617</b>	<b>-2 032 676</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>271 390 049</b>	<b>262 247 636</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	62 124 127	66 484 127
Övriga långfristiga skulder		185 434	185 434
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 309 561</b>	<b>66 669 561</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13,15	360 000	360 000
Leverantörsskulder		1 217 921	923 273
Skatteskulder		74 329	46 878
Övriga kortfristiga skulder		67 668	25 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 177 815	1 418 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 897 733</b>	<b>2 774 200</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>336 597 343</b>	<b>331 691 397</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 552 586	-1 094 336
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 096 941	2 097 241
	<b>544 355</b>	<b>1 002 905</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>544 355</b>	<b>1 002 905</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	468 903	-577 782
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	123 533	103 272
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 136 791</b>	<b>528 395</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Avyttring av finansiella tillgångar	10 695 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>10 695 000</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-4 360 000	-360 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 360 000</b>	<b>-360 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 471 791</b>	<b>168 395</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 748 296</b>	<b>5 579 902</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 220 087</b>	<b>5 748 297</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbeten färdigställts.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningar;

Byggnader	100 år (1,0 %)
Ombyggnad lokaler	20 år (5,0 %)
Byggnadsinventarier	30 år (3,3 %)
Inventarier	10 år (10,0 %)

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital. Årets underhållskostnader redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med dem beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Inkomst- och fastighetsskatt

##### Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.



## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 877 354	6 843 807
Hyror, bostäder	177 846	408 332
Hyror, förråd	70 412	35 457
Hyror, lokaler	1 094 456	1 144 536
Hyror, garage	824 126	785 591
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	5 913	-
Gemensamhetslokal	-	22 076
	9 050 107	9 239 799
Hysesbortfall, lokaler	-10 052	-
<b>Summa</b>	<b>9 040 055</b>	<b>9 239 799</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vidarefakturerade kostnader GA	221 017	218 145
Försäkringsersättningar och skadestånd	-	130 582
Övriga intäkter	7 937	33 605
<b>Summa</b>	<b>228 954</b>	<b>382 332</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetskötsel och lokalvård	861 000	821 108
Teknisk förvaltning	-	96 383
Snöröjning	16 330	9 451
Gemensamhetsanläggning	225 209	283 515
Hisskostnader	123 588	119 662
Reparationer	711 524	354 655
El	255 638	241 595
Uppvärmning	1 475 280	1 715 105
Vatten	209 972	242 353
Sophämtning	245 483	220 851
Fastighetsförsäkring	290 387	284 775
Kabel-TV, Bredband	139 220	83 952
Fastighetskatt/-avgift	332 335	326 355
Övriga köpta fastighetsköstelsjänster	48 987	44 904
<b>Summa</b>	<b>4 934 953</b>	<b>4 844 664</b>



## Not 5 Underhållskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme- & kylsystem	208 528	331 250
Balkonger	38 972	58 735
Vatten & Avlopp	-	258 794
Ventilationssystem	29 261	239 333
Elinstallationer	2 000	87 687
Fasad & Tak	287 827	135 173
Projektarvoden	-	902 189
Låsinstallationer	140 125	13 485
Portar	992 713	-
Fönster	485 013	-
Övrigt	3 185	-
<b>Summa</b>	<b>2 187 624</b>	<b>2 026 646</b>

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Befarade hyresförluster	-	54 448
Extern revision	58 538	50 783
Föreningsgemensamma aktiviteter	2 641	6 081
Ekonomisk förvaltning	201 590	531 273
Bygglovs-kostnader	14 481	-
Mäklararvoden	103 950	-
Konsultarvoden	49 156	-
Övriga förvaltningskostnader	131 009	184 991
<b>Summa</b>	<b>561 365</b>	<b>827 576</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	141 903	116 325
Sociala avgifter	29 936	23 669
<b>Summa</b>	<b>171 839</b>	<b>139 994</b>

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	2 084 033	2 084 383
Inventarier och installationer	12 908	12 858
<b>Summa</b>	<b>2 096 941</b>	<b>2 097 241</b>



## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	339 028 579	339 028 579
<b>Vid årets slut</b>	<b>339 028 579</b>	<b>339 028 579</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 186 377	-12 101 994
-Årets avskrivning	-2 084 033	-2 084 383
Vid årets slut	<b>-16 270 410</b>	<b>-14 186 377</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>322 758 169</b>	<b>324 842 202</b>
<b>Varav mark</b>	<b>132 279 600</b>	<b>132 279 600</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnader	170 400 000	170 400 000
Taxeringsvärde mark	220 400 000	220 400 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>390 800 000</b>	<b>390 800 000</b>

## Not 10 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	128 578	128 578
<b>Vid årets slut</b>	<b>128 578</b>	<b>128 578</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-26 392	-13 534
-Årets avskrivning enligt plan	-12 908	-12 858
Vid årets slut	<b>-39 300</b>	<b>-26 392</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 278</b>	<b>102 186</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna intäkter gemensamhetsanläggning	65 665	60 244
Bredband	11 261	19 402
Ekonomisk förvaltning	32 184	-
Fastighetsförsäkring	307 773	300 107
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>416 883</b>	<b>379 753</b>





## Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	Ränta	Förfallodag	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,25 %	2022-12-30	12 800 000	12 800 000
Stadshypotek	1,05 %	2024-03-30	15 000 000	19 000 000
Stadshypotek	1,25 %	2021-12-30	18 000 000	18 000 000
SBAB	1,82 %	2025-01-17	4 684 127	5 044 127
SBAB	1,80 %	2025-03-20	12 000 000	12 000 000
			62 484 127	66 844 127
-varav kortfristig del av långfristiga skulder			-360 000	-360 000
<b>Summa långfristiga lån</b>			<b>62 124 127</b>	<b>66 484 127</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

## Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Varav kortfristig del av långfristig skuld (amortering)	360 000	360 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>360 000</b>	<b>360 000</b>

## Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	64 167	64 167
Förskottsaviserade avgifter & hyror	789 207	1 002 111
Fjärrvärme	186 163	222 584
El	28 553	16 215
Vatten	40 484	40 557
Extra fastighetstjänster	-	25 047
Övriga upplupna kostnader	24 241	17 480
Revision	45 000	30 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>1 177 815</b>	<b>1 418 161</b>

## Not 15 Ställda säkerheter för skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	99 000 000	99 000 000
	<b>99 000 000</b>	<b>99 000 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Stockholm 2021 -

Thomas Eriksson  
Styrelseordförande

Martin Roxland

Li Johannesson

Per Lindroos

Johanna Löf

Henrik Thörnqvist

Anne-Marie Wester Dangler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Martin Rana, Parameter Revision AB  
Auktoriserad revisor

Göran Söderlind  
Föreningsvald revisor

## Verification

Transaction ID	B1a7lttwu-Syx6mxftPu
Document	Årsredovisning Brf Mandeln 2020.pdf
Pages	18
Sent by	Ronja Persson

## Signing parties

<b>Anne-Marie Dangler</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Henrik Thörnqvist</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Johanna Löf</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Li Johannesson</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Per Lindroos</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Martin Roxland</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Thomas Eriksson</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Martin Rana</b>	Action: Sign	Method: Swedish BankID