

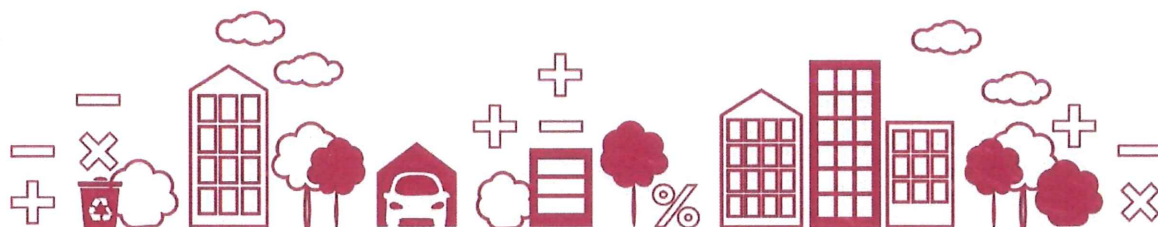
ÅRSREDOVISNING

Brf Mandeln

769608-4370

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-8
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10-11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13-18
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 för yttre- och inre underhåll 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

Styrelsen för Brf Mandeln, 769608-4370 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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 - 51 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
Totalt	115 st

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

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Förskola	174	2025-04-30
Förskola	185	2024-12-31
Kontor	38	2024-12-31
Restaurang	36	2023-09-30

Fastighetens tekniska status

Planerat underhåll följer av styrelsen upprättad underhållsplan för yttre och inre underhåll som uppdateras årligen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och anspråktagande av fonderade medel för fastighetsunderhåll.

För det planerade underhållet avsätter stämman årligen medel i form av avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Faktiska kostnader för utfört underhåll under det föregående räkenskapsåret redovisas som överföringar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. Avsättningar till och överföringar från fond för yttre underhåll är redovisningstekniska förflyttningar mellan fritt och bundet eget kapital. Föreningen behöver alltid säkerställa att det finns likvida medel och kassaflöde för att finansiera framtida underhåll. Mer om föreningens ekonomi och likviditet framgår av avsnittet "Föreningens ekonomi" under "Väsentliga händelser under räkenskapsåret".

Förvaltning

Brf Ekonomen i Stockholm AB biträder 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 192 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 192 st. Under året har 5 överlåtelse skett. Föregående år var det 6 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet, f. n. 1 208 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1 % av prisbasbeloppet, f. n. 483 kr.

Medlemskap

Brf Mandeln är medlem i organisationerna Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.



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 2021-05-19 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Thomas Eriksson	Ordförande
Anne-Marie Wester Dangler	Vice ordförande
Martin Roxland	Ledamot
Li Johannesson	Ledamot
Per Lindroos	Ledamot
Karl-Johan Dufmats	Ledamot
Henrik Thörnqvist	Ledamot
Johanna Löf	Suppleant
Per Nordlund	Suppleant
Matts Pihl	Suppleant

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 13 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.

Revisor

Martin Rana, auktoriserad revisor	Ordinarie revisor
Parameter Revision AB	

Valberedning

Christina Lindblad
Martin Hagman

Övriga uppdrag

G3

Martin Roxland
Per Lindroos
Matts Pihl

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



VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Styrelsen ser successivt över avtal med olika leverantörer och har under 2021 tecknat nya avtal för trädgårdsskötsel (inkl. vinterskötsel), entrémattor och städning av trapphus och andra gemensamma ytor.

Stämman 2020 beslutade om kollektivt bredband, vilket resulterade i att föreningen tecknat avtal med Stockholm Stadsnät AB med driftsättning februari 2021. Stämman 2021 gav styrelsen i uppdrag att utreda kollektivt el-abonnemang och styrelsen återkommer med förslag till stämman 2022.

En viktig del av styrelsens arbete är att arbeta skadeförebyggande. Efter tidigare byte av låssystem och installation av porttelefon har det avslutande steget tagits genom att avveckla portkoden. Vidare har arbetet med att förebygga vattenskador fortsatt genom bland annat byte av slangar bakom toaletterna. Arbetet planeras avslutas vår/vintern 2022 för de 14 lägenheter som kvarstår. Tillsammans med utökad information minskar risken för vattenskador. Information har bland annat handlat om att inte tömma fett och propplösare i avloppet.

Styrelsen har under året fortsatt att driva fönsterprojektet för byte av sönderbrända yttre fönsterlister och spruckna säkerhets-/isolerglas. Projektets har avgränsats till inkomna felanmälningar och avslutas vårvintern 2022. Framtida byten av fönsterlister och isolerglas ingår i föreningens ordinarie underhållsplan.

Föreningen har sedan tidigare problemet med avrinning från tak och altaner. I väntan på att upphandling av entreprenör kunde slutföras, beslutade styrelsen hösten 2021 om att genomföra en enklare tätning där det fanns störst risk för skador. I februari 2022 tog styrelsen beslut om anlitande av entreprenör för att åtgärda bristerna och arbetet beräknas påbörjas under våren. Projektet omfattar även underhåll av vissa fasadpartier, stuprör och pelare.

Föreningen hyr ut garageplatser och extra förråd till boende i föreningen. Under hösten har ytterligare 7 av föreningens garageplatser försetts med "laddstolpe" och föreningen har ansökt om och beviljats 50% i statligt bidrag. Förråden som hyrs ut är extra förråd. Hyresnivåerna har i många fall varit låga och styrelsen har därför sett över hyresnivåerna och fastställt en hyresnivå som motsvarar ca 50% av marknadshyran för förråd. En konsekvens av förändringen är att hyresgäster ser över sitt behov av förråd och att flera i förråds kön har kunnat erbjudas förråd. Styrelsen har även antagit en policy för att reglera bytes möjligheter och fördelning av förråd.

Föreningens ekonomi

Under föregående två år har två av föreningens tidigare tre hyresrätter sålts och ombildats till bostadsrätter. De två försäljningarna har bidragit till ett positivt kassaflöde och styrelsen har vid årsskiftet 2021/2022 genomfört en amortering om 7 miljoner kr av föreningens lån i samband med omläggning av lån som förföll. Lånet förnyades med 8 års löptid för att sprida ut förfall av föreningens lån över en längre tidsperiod och på så vis minska påverkan av eventuella ränteförändringar. Efter amorteringen bedöms föreningens likviditet motsvara de behov som finns för att klara variationer i löpande driftkostnader och för att klara de närmaste årens underhåll, med god marginal för oväntade händelser.

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



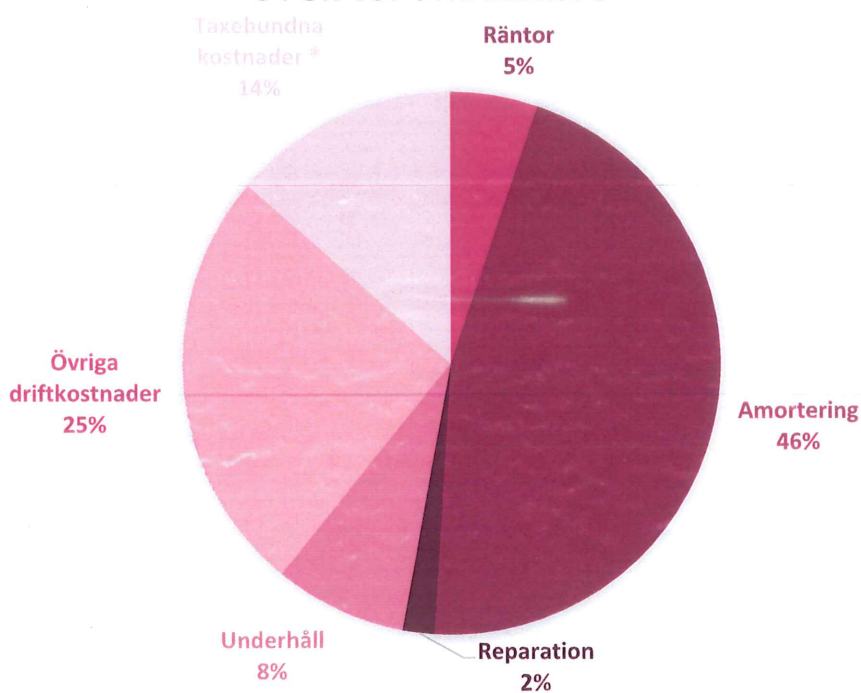
I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten. Avskrivningar bidrar negativt till föreningens resultat.

Kassaflödet från den löpande verksamheten har varit positivt och tillsammans med genomförda amorteringar så bedömer styrelsen föreningens ekonomi som god. Styrelsen räknar därför med att ha oförändrade årsavgifter under kommande år.

Konsekvenserna med anledning av Covid-19 har begränsats till att restaurangen beviljats hyresrabatt under kvartal 1 och underhållsprojekt i behov av tillträde till bostäder har försenats.

Styrelsen tackar för förtroendet att förvalta föreningens egendom under året 2021.

UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter, kr/kvm BOA	707	707	707	707	707
Hysesintäkter/kvm lokal, LOA	2 461	2 504	2 643	2 840	2 470
Sparande till framtida underhåll, kr/kvm	330	268	300	262	206
Driftkostnader, kr/kvm	457	485	480	399	519
Fastighetsel, kr/kvm	24	25	24	25	27
Fjärrvärme, kr/kvm	154	145	170	180	176
Vatten, Kr/kvm	25	21	24	24	22
Genomsnittlig låneränta, %	1,53 %	1,39 %	1,27 %	1,16 %	1,28 %
Fastighetslån, kr/kvm	5 369	6 139	6 622	6 657	6 693
Nettoomsättning, tkr	9 111	9 040	9 240	9 315	9 259
Resultat efter finansiella poster, tkr	4	-1 553	-1 094	-77	-1 132
Soliditet, %	82,6 %	80,6 %	79,1 %	79,1 %	79 %

Kr/kvm beräknas på den totala ytan om inget annat anges.

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	259 141 450	8 678 805	6 653 411	-3 083 617
Avsättning till yttre underhållsfond			1 525 000	-1 525 000
Överföring från yttre underhållsfond			-2 187 624	2 187 624
Årets resultat				4 121
Vid årets slut	259 141 450	8 678 805	5 990 787	-2 416 872

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-2 420 993
Årets resultat	4 121
Totalt	-2 416 872
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	1 525 000
uttag från fond för yttre underhåll	-1 284 524
Balanseras i ny räkning	-2 657 618
Summa	-2 416 872

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 110 781	9 040 055
Övriga rörelseintäkter	3	377 744	228 954
Summa rörelseintäkter		9 488 525	9 269 009
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 694 196	-4 934 953
Underhållskostnader	5	-1 284 254	-2 187 624
Övriga externa kostnader	6	-406 446	-561 365
Arvode och personalkostnader	7	-182 743	-171 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 096 941	-2 096 941
Summa rörelsekostnader		-8 664 580	-9 952 722
Rörelseresultat		823 945	-683 713
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 879	6 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-843 703	-875 021
Resultat efter finansiella poster		4 121	-1 552 586
Resultat före skatt		4 121	-1 552 586
Skatt		0	0
Årets resultat		4 121	-1 552 586



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	320 674 136	322 758 169
Inventarier och installationer	10	76 370	89 278
Summa byggnader och mark		320 750 506	322 847 447
Summa anläggningstillgångar		320 750 506	322 847 447
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 747	48 242
Övriga fordringar		118 249	64 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	531 173	416 883
Summa kortfristiga skulder		700 169	529 809
Kassa och bank		6 847 860	13 220 087
Summa omsättningstillgångar		7 548 029	13 749 896
SUMMA TILLGÅNGAR		328 298 535	336 597 343



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		267 820 255	267 820 255
Fond för yttre underhåll		5 990 787	6 653 411
Summa bundet eget kapital		273 811 042	274 473 666
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 420 993	-1 531 031
Årets resultat		4 121	-1 552 586
Summa ansamlad förlust		-2 416 872	-3 083 617
Summa eget kapital		271 394 170	271 390 049
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	54 764 127	62 124 127
Övriga långfristiga skulder		193 750	185 434
Summa långfristiga skulder		54 957 877	62 309 561
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	360 000	360 000
Förskott från kunder		17 531	-
Leverantörsskulder		220 301	1 217 921
Skatteskulder		4 256	74 329
Övriga kortfristiga skulder		19 534	67 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 324 866	1 177 815
Summa kortfristiga skulder		1 946 488	2 897 733
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		328 298 535	336 597 343



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	4 121	-1 552 586
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 096 941	2 096 941
	2 101 062	544 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 101 062	544 355
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-170 360	468 903
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-951 245	123 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital	979 457	1 136 791
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	-	10 695 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	10 695 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-7 360 000	-4 360 000
Depositioner	8 316	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 351 684	-4 360 000
Årets kassaflöde	-6 372 227	7 471 791
Likvida medel vid årets början	13 220 087	5 748 296
Likvida medel vid årets slut	6 847 860	13 220 087



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).

Nyckeltal

Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader, enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

Genomsnittlig skuldränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

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 20,6 %.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 954 745	6 877 354
Hyror, bostäder	145 358	177 846
Hyror, förråd	83 509	70 412
Hyror, lokaler	1 075 666	1 094 456
Hyror, garage	818 486	824 126
Administrationsavgift andrahandsuthyrning	6 347	5 913
Gemensamhetslokal	36 750	-
	9 120 861	9 050 107
Hysesbortfall, lokaler	-10 080	-10 052
Summa	9 110 781	9 040 055

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Vidarefakturerade kostnader GA	219 211	221 017
Vidarefakturerade kostnader bredband	75 900	-
Erhållna statliga bidrag, tillfällig hyresrabatt	5 040	-
Erhållna statliga bidrag, laddstationer	57 526	-
Övriga intäkter	20 067	7 937
Summa	377 744	228 954



Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	805 497	861 000
Snöröjning	110 356	16 330
Gemensamhetsanläggning	219 210	225 209
Hisskostnader	122 879	123 588
Reparationer	309 317	711 524
El	249 155	255 638
Uppvärmning	1 577 765	1 475 280
Vatten	260 270	209 972
Sophämtning	204 975	245 483
Fastighetsförsäkring	305 341	290 387
Kabel-TV, Bredband, porttelefon	193 647	139 220
Fastighetskatt/-avgift	335 784	332 335
Övriga köpta fastighetsskötseltjänster	-	48 987
Summa	4 694 196	4 934 953

Not 5 Underhållskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Värme- & kylsystem	-	208 528
Balkonger	165 919	38 972
Vatten & Avlopp	180 851	-
Ventilationssystem	29 750	29 261
Elinstallationer	-	2 000
Fasad & Tak	-	287 827
Låsinstallationer	-	140 125
Portar	-	992 713
Fönster	708 469	485 013
Laddstationer	115 051	-
Övrigt	84 214	3 185
Summa	1 284 254	2 187 624

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Extern revision	44 516	58 538
Föreningsgemensamma aktiviteter	-	2 641
Ekonomisk förvaltning	193 148	201 590
Bygglovs-kostnader	-	14 481
Mäklararvoden	2 500	103 950
Konsultarvoden	60 150	49 156
Övriga förvaltningskostnader	106 132	131 009
Summa	406 446	561 365



Not 7 Anställda och personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	142 800	141 903
Sociala avgifter	39 943	29 936
Summa	182 743	171 839

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	2 084 033	2 084 033
Inventarier och installationer	12 908	12 908
Summa	2 096 941	2 096 941

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	339 028 579	339 028 579
Vid årets slut	339 028 579	339 028 579
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-16 270 410	-14 186 377
-Årets avskrivning	-2 084 033	-2 084 033
Vid årets slut	-18 354 443	-16 270 410
Redovisat värde vid årets slut	320 674 136	322 758 169
Varav mark	132 279 600	132 279 600
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde byggnader	170 400 000	170 400 000
Taxeringsvärde mark	220 400 000	220 400 000
Summa taxeringsvärde	390 800 000	390 800 000

Not 10 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	128 578	128 578
Vid årets slut	128 578	128 578
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
-Vid årets början	-39 300	-26 392
-Årets avskrivning enligt plan	-12 908	-12 908
Vid årets slut	-52 208	-39 300
Redovisat värde vid årets slut	76 370	89 278



Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter gemensamhetsanläggning	-	65 665
Bredband	44 617	11 261
Ekonomisk förvaltning	35 238	32 184
Fastighetsförsäkring	319 078	307 773
Sopsug	41 910	-
Statligt stöd laddstationer	82 180	-
Övriga förutbetalda kostnader	8 150	-
Redovisat värde vid årets slut	531 173	416 883

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	Ränta	Förfallodag	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	1,25 %	2022-12-30	12 800 000	12 800 000
Stadshypotek	1,05 %	2024-03-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	1,55 %	2029-12-30	11 000 000	18 000 000
SBAB	1,82 %	2025-01-17	4 324 127	4 684 127
SBAB	1,80 %	2025-03-20	12 000 000	12 000 000
			55 124 127	62 484 127
varav kortfristig del av långfristiga skulder			-360 000	-360 000
Summa långfristiga lån			54 764 127	62 124 127

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

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Varav kortfristig del av långfristig skuld (amortering)	360 000	360 000
Redovisat värde vid årets slut	360 000	360 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	-	64 167
Förskottsaviserade avgifter & hyror	804 293	789 207
Snöröjning	9 413	-
Fjärrvärme	238 940	186 163
El	27 642	28 553
Vatten	43 481	40 484
Städning	17 383	-
Övriga upplupna kostnader	20 865	24 241
Revision	45 000	45 000
Styrelsearvode	117 849	-
Redovisat värdet vid årets slut	1 324 866	1 177 815



Not 15 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	99 000 000	99 000 000
	99 000 000	99 000 000

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.

Underskrifter

Stockholm 2022-04-05

Thomas Eriksson
Styrelseordförande

Anne-Marie Wester Dangler

Martin Roxland

Li Johannesson

Per Lindroos

Henrik Thörnqvist

Karl-Johan Dufmats

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 04-13

Martin Rana, Parameter Revision AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mandeln
Org.nr. 769608-4370

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandeln för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mandeln för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-04-13

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor