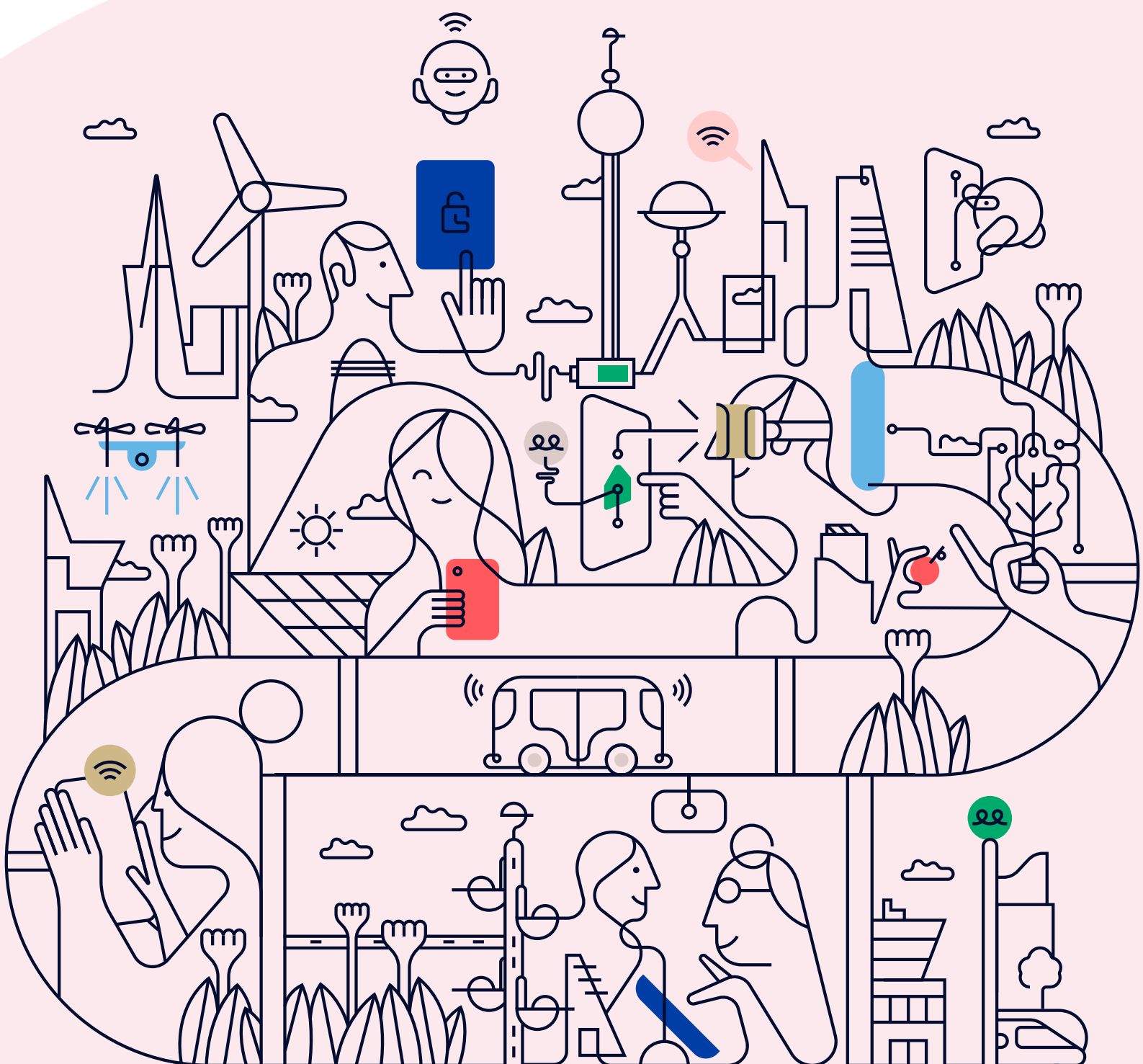




Välkommen till årsredovisningen för Brf Mandelblomman

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsahavare

Föreningen har sitt säte i Finspång kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Finspång Hårstorp 3:334

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 4 696 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 696 kvm.

Styrelsens sammansättning

Conny Eriksson	Ordförande
Elisabeth Viklund	Vice Ordförande
Carina Ingeborg Samuelsson	Styrelseledamot
John Backman	Styrelseledamot
Maria Gunilla Kristin Liljeqvist	Styrelseledamot
Hans-Erik Svensson	Styrelseledamot - avgått i förtid pga sjukdom

Valberedning

Ola Palmkvist sammankallande Anette Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av hela styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Josephine Sjöstedt Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-20. Investering i batteri för lagring av el..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2003	●	Miljöhus 647 tkr
2010	●	Bredband 367 tkr
2010-2012	●	Målning Fasader 1053 tkr
2011	●	Värmepumpar 879 tkr
2013	●	Målning Garage 114 tkr Lekplats 142 tkr
2014	●	Ventilation 1751 tkr Elinstallationer 322 tkr
2016	●	Nyanläggning parkeringsplatser 464 tkr Varmvattenberedare 58 tkr
2017	●	Varmvattenberedare 32 tkr
2018	●	Isolering grunder 12 tkr Varmvattenberedare 126 tkr Belysning garage 215 tkr
2019	●	Installationer 91 tkr
2020	●	Solanläggning 4158 tkr Låssystem 736 tkr Varmvattenberedare 201 tkr
2021	●	Byte entré och altandörrar 1221 tkr Varmvattenberedare
2022	●	Byte entré och altandörrar 332 tkr Varmvattenberedare 28 tkr Ventilation 712 tkr Målning Garage 37 tkr
2023	●	Målning Garage 95 tkr Fönsterbyte 8228 tkr
2024	●	Målning Fasader 357 tkr Fönsterbyte 125 tkr

Avtal med leverantörer

Avfallshantering Vatten och Avlopp	Finspångs Tekniska verk
Ekonomisk Förvaltare	SBC
Ellevrantör	Bixia
Nätägare	Vattenfall
Snöröjning	Maskinringen Öst EK Förening
Ventilation	SIQ AB

Övrig verksamhetsinformation

Revisionen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad xx månad 2025 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen.

Målningen.

Målning av fasader är slutförd under 2025, ett år tidigare än planerat.

Tack vare att största delen av målningen utfördes av medlemmar kunde kostnaden hållas nere, Projektet som pågått i 3 år har kostat föreningen totalt 1 806 225 kr jämfört med om vi lejt ut målningen mm, är våran beräkning till att kostnaden uppgått till ca 7 000 000kr

IMD el

Förklaring lagt om elavgiften från 1/10

För att få elkostnaden mer rättvis och aktuell valdes att ta en fast avgift per hushåll samt en rörlig avgift på faktisk förbrukning på antal kWh och på så sätt försöka undvika över- och underskott på elkostnaden.

Årets resultat blev ett underskott på 89728 i resultat IMD el.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ändrat redovisningsprincip från K2 till K3 på grunda av lagkrav från och med räkenskapsår 2026 och passade bra när vi byte ekonomisk förvaltare. Ser också en rättvisare fördelning av kostnaderna utslaget per år för medlemmarna när man kan ta mer på avskrivningar.

Avgiftshöjning 2% för 2026 för att undvika större höjningar längre fram när våra stora lån ska skrivas om.

Vår lagda budget för 2026 är ett överskott på 936 445kr innan avsättning till underhållsfond.

Ett av våra stora lån har vi omförhandlat under 2025.

Batterilagring

På vår extra stämman togs beslut om investering på inköp av batteri till en huskropp för 330 000 kr.

Bokslutet visar ett resultatet på 185 137 kr Detta är 109 146 kr sämre än budget och beror på följande.

Underskottet i Eldebitering 89 728 kr.

Högre personalkostnader med 290 343 kr som hade att göra med fasadmålningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

FRAMTIDEN;

Följa upp batterilagringen och om det är lönsamt att även investera i övriga huskroppar.

Rengöra våra tak

Byte garageportar

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 75 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 322 107	4 758 210	4 322 578	3 860 417
Resultat efter fin. poster	185 137	432 575	-7 652 454	-617 887
Soliditet (%)	0	-2	-3	20
Yttre fond	2 132 821	2 006 578	2 188 926	1 983 583
Taxeringsvärde	42 081 000	42 081 000	43 707 000	43 707 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	912	858	797
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	90	88	89
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 167	6 257	6 342	5 511
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 167	6 257	6 342	5 511
Sparande / kvm totalyta, kr	176	307	274	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	141	148	182	203
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	63	58	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	206	210	240	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	2,34	-	-
Räntekänslighet (%)	7,01	6,90	7,40	6,90

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 682 132 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	4 695 995	-	-	4 695 995
Fond, yttre underhåll	2 006 578	-	126 243	2 132 821
Balanserat resultat	-7 590 486	432 575	-126 243	-7 284 154
Årets resultat	432 575	-432 575	185 137	185 137
Eget kapital	-455 338	0	185 137	-270 201

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 157 911
Årets resultat	185 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 243
Totalt	-7 099 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	61 681
Balanseras i ny räkning	-7 037 336

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 322 099	4 758 630
Övriga rörelseintäkter	3	31 441	18 105
Summa rörelseintäkter		4 353 540	4 776 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 102 227	-2 516 542
Övriga externa kostnader	9	-166 802	-225 005
Personalkostnader	10	-727 543	-426 527
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-597 923	-525 718
Summa rörelsekostnader		-3 594 495	-3 693 791
RÖRELSERESULTAT		759 045	1 082 944
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 713	-19
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-581 621	-650 351
Summa finansiella poster		-573 908	-650 370
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 137	432 575
ÅRETS RESULTAT		185 137	432 575

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	24 961 138	24 855 126
Markanläggningar	13	232 234	255 454
Maskiner och inventarier	14	2 653 179	2 653 172
Summa materiella anläggningstillgångar		27 846 552	27 763 753
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	15	235 000	235 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		235 000	235 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 081 552	27 998 753
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 970	19 573
Övriga fordringar	16	1 206 239	996 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	238 892	264 977
Summa kortfristiga fordringar		1 482 101	1 280 584
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	390 638
Summa kassa och bank		0	390 638
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 482 101	1 671 222
SUMMA TILLGÅNGAR		29 563 653	29 669 975

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 695 995	4 695 995
Fond för yttre underhåll		2 132 821	2 006 578
Summa bundet eget kapital		6 828 816	6 702 573
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 284 154	-7 590 486
Årets resultat		185 137	432 575
Summa ansamlad förlust		-7 099 017	-7 157 911
SUMMA EGET KAPITAL		-270 201	-455 338
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 858 533	17 858 533
Summa långfristiga skulder		9 858 533	17 858 533
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	19 100 000	11 500 000
Leverantörsskulder		204 038	211 533
Övriga kortfristiga skulder		142 872	49 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	528 411	505 651
Summa kortfristiga skulder		19 975 321	12 266 780
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 563 653	29 669 975

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	759 045	1 082 944
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	597 923	525 718
	1 356 968	1 608 662
Erhållen ränta	7 713	-19
Erlagd ränta	-571 855	-651 009
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	792 826	957 635
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 462	79 033
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 775	-325 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	905 063	711 622
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-680 722	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-680 722	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-175 659	311 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 315 822	1 004 200
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 140 163	1 315 822

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mandelblomman är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,86 %
Yttertak	2,74 %
Fasader	1,14 - 6,67 %
Fönster	1,18 %
Stamledningar VA	4,56 %
Stamledningar Värme	0,86 %
Ventilation	3,60 %
El	4,56 %
Markanläggningar	5,00 %
Installationer	4,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD el.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 637 620	3 531 696
Hysesintäkter lokaler	0	9 500
Hysesintäkter p-plats	121 400	131 400
Hysesintäkter förråd	2 400	0
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-14 000
El, moms	493 537	782 096
Elintäkter laddstolpe moms	11 937	1 814
Intäkter solel, moms	28 116	0
Gemensamhetslokal	11 800	0
Övriga serviceavgifter	0	300
Serviceavgifter, moms	0	301 077
Nycklar/lås vidarefakturerings	900	0
Påminnelseavgift	420	420
Pantsättningsavgift	6 174	2 865
Överlåtelseavgift	5 549	8 598
Administrativ avgift	2 254	0
Andrahandsuthyrning	0	2 868
Öres- och kronutjämning	-8	-4
Summa	4 322 099	4 758 630

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Skattereduktion	18 000	0
Övriga erhållna bidrag	10 281	18 000
Övriga intäkter	2 860	105
Återbäring försäkringsbolag	300	0
Summa	31 441	18 105

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	42 816	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	61 681	0
Brandskydd	0	94 751
Gårdkostnader	7 510	0
Gemensamma utrymmen	479	0
Snöröjning/sandning	42 457	54 441
Serviceavtal	14 212	82 927
Fordon	695	0
Förbrukningsmaterial	31 043	14 615
Summa	200 893	246 733

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	0	11 233
Bostadsrättslägenheter	1 200	1 181
Dörrar och lås/porttele	13 100	0
VVS	17 476	0
Värmeanläggning/undercentral	5 100	8 569
Ventilation	161 315	86 947
Elinstallationer	20 345	3 273
Tak	6 246	0
Garage/parkering	0	8 670
Summa	224 782	119 872

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Installationer	0	357 348
Fönster	0	125 000
Summa	0	482 348

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	663 971	693 068
Vatten	304 530	294 284
Sophämtning/renhållning	61 634	49 039
Summa	1 030 135	1 036 391

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	129 786	114 566
Kabel-TV	85 091	0
Bredband	115 933	201 024
Fastighetsskatt	315 607	315 607
Summa	646 417	631 197

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	3 738	0
Extern representation ej avd.gill	0	13 387
Inkassokostnader	518	525
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	17 107
Revisionsarvoden extern revisor	4 720	21 313
Styrelseomkostnader	1 065	0
Föreningskostnader	14 815	0
Förvaltningsarvode enl avtal	68 064	96 020
Överlåtelsekostnad	4 116	13 466
Pantsättningskostnad	6 174	2 865
Övriga förvaltningsarvoden	28 732	34 916
Korttidsinventarier	19 342	6 631
Administration	8 650	14 075
Konsultkostnader	6 869	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	4 700
Summa	166 802	225 005

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	33 676	22 000
Övriga arvoden	37 850	29 900
Löner till kollektivanst	416 499	299 496
Bilersättning skattefri	138	0
SPP/tjänstepension/FORA	0	3 558
Arbetsgivaravgifter	101 479	71 573
Uttagsskatt	137 901	0
Summa	727 543	426 527

Föreningen har haft ett medeltal på 1 anställd under 2024-2025.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	581 587	644 862
Dröjsmålsränta	7	923
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	4 566
Övriga räntekostnader	27	0
Summa	581 621	650 351

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	53 062 032	53 062 032
Årets inköp	535 722	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53 597 754	53 062 032
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-16 356 517	-15 818 733
Årets avskrivning	-606 728	-537 783
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 963 245	-16 356 517
Akkumulerad nedskrivning		
Ingående ackumulerad nedskrivning	-11 850 389	-12 029 940
Årets nedskrivning	177 018	179 551
Utgående ackumulerat nedskrivning	-11 673 371	-11 850 389
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	24 961 138	24 855 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 767 000	29 767 000
Taxeringsvärde mark	12 314 000	12 314 000
Summa	42 081 000	42 081 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	464 462	464 462
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	464 462	464 462
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-209 008	-185 785
Årets avskrivning	-23 220	-23 223
Utgående ackumulerad avskrivning	-232 228	-209 008
Utgående restvärde enligt plan	232 234	255 454

NOT 14, INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 302 580	3 302 580
Årets inköp	145 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 447 580	3 302 580
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-649 408	-505 145
Årets avskrivning	-144 993	-144 263
Utgående ackumulerad avskrivning	-794 401	-649 408
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 653 179	2 653 172

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
Intresseföreningen Finspång	235 000	235 000	235 000
Summa	235 000	235 000	235 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 326	56 080
Skattefordringar	14 771	14 770
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 979	0
Transaktionskonto	458 064	925 184
Borgo räntekonto	682 099	0
Summa	1 206 239	996 034

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	37 647	0
Förutbet försäkr premier	43 463	42 866
Förutbet kabel-TV	10 317	33 504
Förutbet bredband	23 187	0
Upplupna intäkter	124 278	0
Övr förutb kostn uppl int	0	188 607
Summa	238 892	264 977

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2027-04-23	2,65 %	9 858 533	9 858 533
Swedbank hypotek AB	2026-11-25	1,48 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-11-28	2,44 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,35 %	3 100 000	3 500 000
Summa			28 958 533	29 358 533
Varav kortfristig del			19 100 000	11 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 958 533 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	18 544	0
Uppl kostn el	102 012	106 702
Uppl kostn räntor	70 192	60 426
Uppl kostnad Sophämtning	0	2 688
Förutbet hyror/avgifter	337 663	313 335
Beräkn arvode revision	0	22 500
Summa	528 411	505 651

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 514 000	36 514 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Har bytt elleverantör från den 2026-03-20 till Finspångs Tekniska verk

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Finspång kommun

Conny Eriksson
Ordförande

Elisabeth Viklund
Vice Ordförande

Carina Ingeborg Samuelsson
Styrelseledamot

John Backman
Styrelseledamot

Maria Gunilla Kristin Liljeqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Josephine Sjöstedt
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 10:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.05.2026 20:01

DOCUMENT ID:

Hye_9PGCWe

ENVELOPE ID:

BJyd5vG0Wx-Hye_9PGCWe

DOCUMENT NAME:

Brf Mandelblomman, 716425-9389 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

23 pages

SHA-512:

1655f9253cd0b9f019c3671c80f2fd9956f6d98c23b68333b5aca734977e6123fe21d0f8b523621f9dc90572b16ef439eb766b8c855a72f5885cfede3d3b2af7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CONNY EVERT ERIKSSON conny.eriksson@telia.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 20:53 01.05.2026 20:50	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.132.118
2. ELISABETH ANN-CHRISTIN VIKLUND Elisabeth.viklund@outlook.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 21:12 01.05.2026 21:10	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.16.223
3. MARIA GUNILLA KRISTIN LILJEQVIST marialiljeqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 12:49 01.05.2026 20:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.38.76
4. JOHN BACKMAN Johnbackman@live.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:03 03.05.2026 08:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.123
5. CARINA SAMUELSSON Csamuelsson32@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:03 04.05.2026 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.44
6. JOSEPHINE KARIN ELISABETH SJÖSTEDT josephine.sjostedt@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:38 04.05.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.251.100

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed