



Välkommen till årsredovisningen för Brf Mandelpilen

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. 5
.....	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-07 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sala Backe 44:3	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 111 bostadsrätter om totalt 6 966 kvm och 1 lokal om 53 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 019 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jennifer Hammarbäck	Ordförande
Daniel Horst Mai	Styrelseledamot
Filip Mejersten	Styrelseledamot
Gunilla Åhlander	Styrelseledamot
Tim Andersson	Suppleant
Mikael Nordström	Suppleant
Madelene Jansdotter	Suppleant

Valberedning

Hanna Bergström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Bo Svensson Revisor Sund Affärsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Upprättande av energideklaration
- 2024 ● OVK-besiktning + rengöring + injustering
- 2025 ● Byte av filter ventilation, fastighet
Utjämnning gräsmatta, byte del av trä på sittbänkar innergård

Planerade underhåll

- 2026 ● Oljning trätrall
- 2028 ● Radonmätning av inomhusluft
VA, stamspolning
- 2029 ● Upprättande av energideklaration
- 2030 ● Oljning trätrall
Ventilation, injustering + rensning
OVK-besiktning + rengöring
Målning trapphus

- 2033** ● Målning källardörrar
- 2034** ● Oljning trätrall
- 2036** ● Byte av frånluftsvärmepump
OVK-besiktning + rengöring
- 2038** ● Målning balkongplattor + balkongräcken
Byte av cirkulationspump för radiatorer/hetvatten
Fjärrvärme UC. renovering, styrning mm.
Radonmätning av inomhusluft
Byte av trätrall
VA, stamspolning
- 2039** ● Upprättande av energideklaration
- 2042** ● Målning trapphus
Oljning trätrall
OVK-besiktning + rengöring + injustering + rensning ventilationskanal
- 2043** ● Plåtkompletteringar fasad, målning
Fönsterdörrar aluminium, strykning utsida
Byte av ackumulatortankar
Aluminiumfönster 1-luft < 1m2, strykning utsida
Byte av termostatventiler
Målning entrépartier
Aluminiumfönster 2-luft, strykning utsida
- 2046** ● Renovering av hissar
Oljning trätrall
- 2047** ● Byte av armatur, belysning fasad
Byte av frånluftsfläktar
Byte av hängränna
Byte av takpapp inkl. plåtningar
Värme, UC byte. ink. injust. av värmesyst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Tecknat nytt service- och jourtjänstavtal för garageporten.

Nytt förvaltningsavtal med Fastighetsägarna trädde i kraft.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 25. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 085 730	6 781 782	6 126 399	5 962 127
Resultat efter fin. poster	-3 331 420	-1 815 131	-810 960	-1 084 168
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	756 691	704 516	553 994	630 241
Taxeringsvärde	211 908 000	208 965 000	217 121 000	217 121 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	919	886	801	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,0	91,0	90,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 537	12 587	12 638	12 688
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 442	12 492	12 542	12 592
Sparande / kvm totalyta, kr	132	129	258	243
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	28	29	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	137	96	76
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	51	34	49
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	216	160	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,81	2,85	1,90	1,08
Räntekänslighet (%)	13,64	14,20	15,77	-

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 vatten (totalt 122 682 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Resultatet påverkas i huvudsak av avskrivningar på föreningens byggnad, räntekostnader på föreningens lån samt ökade underhållskostnader. Avskrivningar är en redovisningsmässig kostnad och påverkar därmed inte föreningens kassaflöde.

Då fastigheten färdigställdes 2018 och föreningen fortfarande är relativt ny så är ett negativt redovisningsresultat inte ovanligt, under föreningens första 10-20 år. Resultatet ligger i linje med de ekonomiska förutsättningar som framgår av den ekonomiska planen. Föreningens ekonomi ska bedömas ur ett långsiktigt perspektiv där kassaflöde och föreningens förmåga att bära sina kostnader är av större betydelse än det redovisade resultatet.

Föreningen har ett långsiktigt perspektiv på sin ekonomi där avgifter och kostnader anpassas för att säkerställa en stabil ekonomi över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	202 370 000	-	-	202 370 000
Fond, yttre underhåll	704 516	-156 805	208 980	756 691
Balanserat resultat	-3 061 936	-1 658 326	-208 980	-4 929 242
Årets resultat	-1 815 131	1 815 131	-3 331 420	-3 331 420
Eget kapital	198 197 449	0	-3 331 420	194 866 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 720 262
Årets resultat	-3 331 420
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 980
Totalt	-8 260 662
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	56 414
Balanseras i ny räkning	-8 204 248

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	7 085 730	6 781 782
Övriga rörelseintäkter	3	188 988	0
Summa rörelseintäkter		7 274 718	6 781 782
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 506 374	-3 155 784
Övriga externa kostnader	9	-301 520	-252 057
Personalkostnader	10	-150 607	-151 260
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 205 256	-2 563 056
Summa rörelsekostnader		-8 163 756	-6 122 157
RÖRELSERESULTAT		-889 038	659 625
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 980	28 485
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 455 361	-2 503 241
Summa finansiella poster		-2 442 381	-2 474 756
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 331 420	-1 815 131
ÅRETS RESULTAT		-3 331 420	-1 815 131

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	291 017 935	295 223 191
Summa materiella anläggningstillgångar		291 017 935	295 223 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		291 017 935	295 223 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		56 513	38 456
Övriga fordringar	13	768 991	551 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	147 897	84 634
Summa kortfristiga fordringar		973 401	674 405
Kassa och bank			
Kassa och bank		24 995	27 195
SBC klientmedel i SHB		3 378 956	3 229 871
Summa kassa och bank		3 403 951	3 257 066
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 377 352	3 931 471
SUMMA TILLGÅNGAR		295 395 287	299 154 662

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 370 000	202 370 000
Fond för yttre underhåll		756 691	704 516
Summa bundet eget kapital		203 126 691	203 074 516
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 929 242	-3 061 936
Årets resultat		-3 331 420	-1 815 131
Summa ansamlad förlust		-8 260 662	-4 877 067
SUMMA EGET KAPITAL		194 866 029	198 197 449
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 000 000	72 333 236
Summa långfristiga skulder		15 000 000	72 333 236
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	72 333 236	15 350 000
Leverantörsskulder		22 991	38 059
Skatteskulder		158 730	79 300
Övriga kortfristiga skulder		11 960 306	12 045 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 053 995	1 110 860
Summa kortfristiga skulder		85 529 258	28 623 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 395 287	299 154 662

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-889 038	659 625
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 205 256	2 563 056
	3 316 218	3 222 681
Erhållen ränta	12 980	28 485
Erlagd ränta	-2 495 445	-2 235 128
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 752	1 016 038
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-298 996	-62 272
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-37 871	-5 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	496 885	948 360
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-350 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-350 000	-350 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	146 885	598 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 257 066	2 658 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 403 951	3 257 066

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Mandelpilen 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.

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 bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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	0,84 %
Yttertak	4,30 %
Fasader	2,86 %
Balkonger	7,27 %
Fönster	1,78 %
Stamledningar VA	2,20 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	5,25 %
Ventilation	8,59 %
El	2,20 %
Hissar	4,50 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	6 278 427	6 051 540
Hysesintäkter lokaler, moms	113 076	111 324
Hysesintäkter garage, moms	450 223	379 530
Deb. fastighetsskatt, moms	5 232	5 232
Varmvatten, moms	114 311	130 988
Uppvärmning, moms	3 972	3 972
Övriga serviceavgifter	400	600
Påminnelseavgift	780	1 140
Pantsättningsavgift	35 148	11 747
Överlåtelseavgift	38 946	26 247
Administrativ avgift	1 225	686
Andrahandsuthyrning	43 996	56 418
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	2 366
Öres- och kronutjämnning	-6	-8
Summa	7 085 730	6 781 782

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	3 297	0
Återvunnen moms	185 691	0
Summa	188 988	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	244 481	148 833
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 587	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	77 583	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 018	8 805
Larm och bevakning	2 964	57 822
Städning enligt avtal	302 763	191 131
Städning utöver avtal	709	0
Besiktningar	0	90 030
Hissbesiktning	10 715	8 555
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	35 022
Brandskydd	20 183	0
Myndighetstillsyn	2 823	0
Gårdkostnader	0	2 236
Gemensamma utrymmen	0	1 429
Sophantering	0	7 598
Garage/parkering	1 310	0
Snöröjning/sandning	8 694	7 856
Serviceavtal	169 446	105 704
Förbrukningsmaterial	20 491	36 574
Summa	883 768	701 594

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	216	0
Trapphus/port/entr	0	10 418
Dörrar och lås/porttele	104 892	2 451
Övriga gemensamma utrymmen	11 319	3 145
VVS	21 755	5 392
Värmeanläggning/undercentral	17 673	9 047
Ventilation	80 891	51 505
Elinstallationer	58 349	7 577
Tele/TV/bredband/porttelefon	11 276	0
Hissar	39 581	119 567
Mark/gård/utemiljö	49 547	0
Garage/parkering	8 713	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 709	0
Summa	413 919	209 103

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	10 657	0
Ventilation	0	146 202
Hiss	44 712	0
Summa	55 369	146 202

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	175 665	199 926
Uppvärmning	834 616	959 005
Vatten	439 335	359 874
Sophämtning/renhållning	180 876	240 977
Grovsopor	0	929
Summa	1 630 492	1 760 711

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	110 969	160 953
Kabel-TV	100 008	219 131
Bredband	192 768	0
Fastighetsskatt	119 080	39 650
Korr. fastighetsskatt	0	-81 560
Summa	522 825	338 174

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 085	369
Tele- och datakommunikation	-1 434	3 347
Inkassokostnader	7 271	5 705
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 373
Revisionsarvoden extern revisor	15 925	16 225
Styrelseomkostnader	1 700	800
Föreningskostnader	2 098	487
Förvaltningsarvode enl avtal	150 072	146 745
Överlåtelsekostnad	38 361	40 090
Pantsättningskostnad	29 589	22 347
Administration	5 855	3 966
Konsultkostnader	50 998	10 603
Summa	301 520	252 057

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	115 100
Arbetsgivaravgifter	36 007	36 160
Summa	150 607	151 260

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	2 455 377	2 503 241
Dröjsmålsränta	-16	0
Summa	2 455 361	2 503 241

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	309 320 000	309 320 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	309 320 000	309 320 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 096 809	-11 533 753
Årets avskrivning	-4 205 256	-2 563 056
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 302 065	-14 096 809
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	291 017 935	295 223 191
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 014 371</i>	<i>53 014 371</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	177 800 000	170 844 000
Taxeringsvärde mark	34 108 000	38 121 000
Summa	211 908 000	208 965 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	634 319	459 708
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	130 509	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 163	91 607
Summa	768 991	551 315

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	9 712	0
Förutbet försäkr premier	54 810	0
Förutbet kabel-TV	25 219	25 362
Förutbet bredband	48 727	48 716
Upplupna intäkter	9 429	10 556
Summa	147 897	84 634

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-30	0,94 %	23 645 736	23 645 736
Handelsbanken	2026-03-30	3,75 %	33 687 500	34 037 500
Handelsbanken	2026-01-02	2,75 %	15 000 000	15 000 000
Handelsbanken	2029-06-30	3,43 %	15 000 000	15 000 000
Summa			87 333 236	87 683 236
Varav kortfristig del			72 333 236	15 350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 583 236 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	628	604
Uppl kostn el	17 916	17 795
Uppl kostnad Värme	109 769	144 656
Uppl kostn räntor	228 029	268 113
Uppl kostnad Sophämtning	412	6 799
Uppl kostnad arvoden	115 600	115 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	36 322	36 322
Förutbet hyror/avgifter	545 319	520 971
Summa	1 053 995	1 110 860

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

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

Uppsala

Jennifer Hammarbäck
Ordförande

Daniel Horst Mai
Styrelseledamot

Filip Mejersten
Styrelseledamot

Gunilla Åhlander
Styrelseledamot

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

Sund Affärsbyrå
Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 14:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 09:59

DOCUMENT ID:

B1ASzm9hWx

ENVELOPE ID:

SJAHfXq2Zx-B1ASzm9hWx

DOCUMENT NAME:

Brf Mandelpilen, 769633-8347 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

628da326bf13e9bea5aac42d3bb9fe47e4f0bc51e7e088
dc0caa8a17c30ce74f395a897d701b06a20271a7f71a43
56a12748963096cf5e04bad44937cc28eb0a

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. Daniel Horst Mai danielmai@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:06 13.04.2026 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 192.176.237.43
2. GUNILLA ÅHLANDER gunilla.ahlander@hotmail.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:10 13.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.61.17
3. FILIP MEJERSTEN filip.emejersten@gmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:18 13.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 193.44.11.130
4. IDA JENNIFER LINNEA HAMMARBÄCK Jennifer_hammarback@hotmail.com	 Signed Authenticated	13.04.2026 11:27 13.04.2026 11:26	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.152.138
5. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 14:25 16.04.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.19.145.194

* 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

 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Mandelpilen

Org.nr 769633-8347

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Mandelpilen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna dag för elektronisk signering

Bo Svensson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 11:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.04.2026 09:59

DOCUMENT ID:

Skl0BMmqhZx

ENVELOPE ID:

S10HGQ92We-Skl0BMmqhZx

DOCUMENT NAME:

Mandelpilen.pdf

3 pages

SHA-512:

c574c313d84dfb2649091c32c56dd8fb59346c1264f016
55b6577045e7dc31bbb5839ed69983ab927a70209cec5
82377363c188703e4389edff0945590d761c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO SVENSSON	Signed	13.04.2026 11:32	eID	Swedish BankID
bo.svensson@sundaffars byra.se	Authenticated	13.04.2026 11:31	Low	IP: 84.19.145.194

* 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