



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Mandelpilen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 2017-01-31 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sala Backe 44:3	2018	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners - Nordeuropa Försäkring.

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 7019 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Emmelie Fritzell	Ordförande
Wilma Andersson	Styrelseledamot
Emelie Asklund	Styrelseledamot
Mikael Nordström	Styrelseledamot
Tim Andersson	Suppleant
Madelene Jansdotter	Suppleant

### Valberedning

Azita Sohrabian  
Marie-Therese Bergström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Bo Svensson    Revisor    Sund Affärsbyrå

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	HSB Boservice
El & Värme	Vattenfall AB
Vatten & Avfallshantering (hushållsavfall & kompost)	Uppsala Vatten och Avfall AB
Avfallshantering (sortering)	PreZero Recycling
Lokalvård	PD Miljövårdsservice
Garage	Parkando
Bredband/telefoni	Tele2 Sverige AB

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen tog beslut om att höja avgiften med 6% från och med mars 2023.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 6%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 161 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 160 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 126 399	5 962 127	5 838 927	5 823 953
Resultat efter fin. poster	-810 960	-1 084 168	-372 204	-260 547
Soliditet (%)	66	66	66	65
Yttre fond	553 994	630 241	527 250	316 350
Taxeringsvärde	217 121 000	217 121 000	139 448 000	139 448 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	801	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 638	12 688	12 861	13 553
Skuldsättning per kvm totalyta	12 542	12 592	12 764	13 451
Sparande per kvm totalyta	258	243	328	334
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	28	35	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	76	66	56
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	49	49	42
Energikostnad per kvm totalyta	160	153	150	142
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 131 476 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.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	202 370 000	-	-	202 370 000
Fond, yttre underhåll	630 241	-285 227	208 980	553 994
Balanserat resultat	-1 092 532	-798 942	-208 980	-2 100 454
Årets resultat	-1 084 168	1 084 168	-810 960	-810 960
<b>Eget kapital</b>	<b>200 823 540</b>	<b>0</b>	<b>-810 960</b>	<b>200 012 580</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 891 473
Årets resultat	-810 960
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 980
<b>Totalt</b>	<b>-2 911 414</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	58 458
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-2 852 956</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 126 399	5 962 127
Övriga rörelseintäkter	3	74 640	15 574
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 201 039</b>	<b>5 977 701</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 450 200	-2 663 510
Övriga externa kostnader	9	-212 448	-659 311
Personalkostnader	10	-137 991	-219 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 563 056	-2 563 056
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 363 695</b>	<b>-6 105 440</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>837 344</b>	<b>-127 739</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		24 817	1 696
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 673 121	-958 126
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 648 304</b>	<b>-956 430</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-810 960</b>	<b>-1 084 168</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-810 960</b>	<b>-1 084 168</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	297 786 247	300 349 303
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>297 786 247</b>	<b>300 349 303</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>297 786 247</b>			
<b>300 349 303</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		37 846	56 867
Övriga fordringar	13	3 205 798	1 818 922
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 243 644</b>	<b>1 875 789</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		27 195	28 745
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>27 195</b>	<b>28 745</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>3 270 840</b>			
<b>1 904 534</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>301 057 087</b>			
<b>302 253 837</b>			

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		202 370 000	202 370 000
Fond för yttre underhåll		553 994	630 241
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>202 923 994</b>	<b>203 000 241</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 100 454	-1 092 532
Årets resultat		-810 960	-1 084 168
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 911 414</b>	<b>-2 176 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>200 012 580</b>	<b>200 823 540</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	57 683 236	53 295 736
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 683 236</b>	<b>53 295 736</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	30 350 000	35 087 500
Leverantörsskulder		158 319	129 509
Skatteskulder		160 860	157 690
Övriga kortfristiga skulder		12 032 691	12 065 478
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	659 401	694 384
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 361 271</b>	<b>48 134 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>301 057 087</b>	<b>302 253 837</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>837 344</b>	<b>-127 739</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 563 056	2 563 056
	<b>3 400 400</b>	<b>2 435 317</b>
Erhållen ränta	24 817	1 696
Erlagd ränta	-1 673 121	-958 126
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 752 096</b>	<b>1 478 888</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-370 331	-178 972
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 790	106 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 345 974</b>	<b>1 406 487</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-350 000	-1 207 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-350 000</b>	<b>-1 207 440</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>995 974</b>	<b>199 047</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 662 732</b>	<b>1 463 685</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 658 706</b>	<b>1 662 732</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Mandelpilen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 449 614	5 186 063
Hysesintäkter lokaler, moms	104 508	99 508
Hysesintäkter garage, moms	322 089	493 008
Hysesintäkter övr objekt, moms	20 473	0
Deb. fastighetsskatt, moms	5 232	0
Varmvatten	0	120 800
Varmvatten, moms	133 825	9 752
Kyla moms	7 020	0
Uppvärmning	0	3 975
Uppvärmning, moms	3 972	0
Hysesintäkter gym	2 200	0
Påminnelseavgift	1 080	0
Dröjsmålsränta	236	0
Pantsättningsavgift	10 500	24 392
Överlåtelseavgift	20 588	0
Andrahandsuthyrning	45 060	24 457
Öres- och kronutjämning	3	173
<b>Summa</b>	<b>6 126 399</b>	<b>5 962 127</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	62 231	0
Övriga intäkter	12 409	15 574
<b>Summa</b>	<b>74 640</b>	<b>15 574</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	134 955	129 519
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 260
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 747	8 251
Städning enligt avtal	190 242	182 035
Städning utöver avtal	5 940	1 865
Hissbesiktning	9 671	10 840
Myndighetstillsyn	5 240	0
Gårdkostnader	6 689	349
Gemensamma utrymmen	0	4 676
Snöröjning/sandning	13 306	4 466
Serviceavtal	93 189	28 619
Förbrukningsmaterial	3 821	21 529
<b>Summa</b>	<b>464 799</b>	<b>403 411</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	14 949
Dörrar och lås/porttele	8 677	39 643
Övriga gemensamma utrymmen	5 717	7 823
VVS	0	9 968
Värmeanläggning/undercentral	12 563	0
Ventilation	2 695	67 165
Elinstallationer	0	3 817
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	15 759
Hissar	26 337	18 180
Garage/parkering	4 586	22 041
Vattenskada	0	10 268
Skador/klotter/skadegörelse	5 578	0
<b>Summa</b>	<b>66 153</b>	<b>209 614</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Gemensamma utrymmen	0	194 146
Värmeanläggning	0	33 683
Ventilation	58 458	0
<b>Summa</b>	<b>58 458</b>	<b>227 828</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	205 986	195 003
Uppvärmning	676 417	534 420
Vatten	241 793	342 901
Sophämtning/renhållning	260 724	223 719
Grovsopor	2 994	0
<b>Summa</b>	<b>1 387 915</b>	<b>1 296 043</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	148 224	139 010
Kabel-TV	285 002	266 394
Fastighetsskatt	39 650	121 210
<b>Summa</b>	<b>472 876</b>	<b>526 614</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	724
Tele- och datakommunikation	6 697	4 544
Juridiska åtgärder	3 992	70 453
Inkassokostnader	5 120	4 639
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	448
Revisionsarvoden extern revisor	16 218	16 218
Fritids och trivselkostnader	123	499
Föreningskostnader	1 222	36 387
Förvaltningsarvode enl avtal	140 746	136 783
Överlåtelsekostnad	16 542	0
Pantsättningskostnad	13 396	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 538	0
Administration	5 794	51 003
Konsultkostnader	0	329 254
Bostadsrätterna Sverige	0	8 060
OBS-konto	0	299
<b>Summa</b>	<b>212 448</b>	<b>659 311</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	166 500
Arbetsgivaravgifter	32 991	53 063
<b>Summa</b>	<b>137 991</b>	<b>219 563</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 672 840	957 615
Dröjsmålsränta	273	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	8	112
Övriga räntekostnader	0	399
<b>Summa</b>	<b>1 673 121</b>	<b>958 126</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	309 320 000	309 320 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>309 320 000</b>	<b>309 320 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 970 697	-6 407 641
Årets avskrivning	-2 563 056	-2 563 056
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-11 533 753</b>	<b>-8 970 697</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>297 786 247</b>	<b>300 349 303</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>53 014 371</i>	<i>53 014 371</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	179 000 000	179 000 000
Taxeringsvärde mark	38 121 000	38 121 000
<b>Summa</b>	<b>217 121 000</b>	<b>217 121 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	451 524	59 936
Momsavräkning	0	24 778
Klientmedel	0	970 406
Övriga kortfristiga fordringar	122 763	100 221
Transaktionskonto	1 563 559	0
Borgo räntekonto	1 067 952	663 581
<b>Summa</b>	<b>3 205 798</b>	<b>1 818 922</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Stadshypotek AB	2024-03-30	1,32 %	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek AB	2026-03-30	0,94 %	23 645 736	23 645 736
Stadshypotek AB	2026-03-30	3,75 %	34 387 500	34 737 500
<b>Summa</b>			<b>88 033 236</b>	<b>88 383 236</b>
Varav kortfristig del			30 350 000	35 087 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 86 283 236 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad arvoden	105 500	166 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 148	52 314
Förutbet hyror/avgifter	520 753	475 570
<b>Summa</b>	<b>659 401</b>	<b>694 384</b>

### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjdes med 10 % från och med januari 2024. I februari genomfördes 5 års garantibesiktning och arbetet med efterföljande åtgärder påbörjades. I mars utfördes det årliga filterbytet i alla lägenheter. Delar av föreningens lån villkorsändrades i april 2024. Senare under 2024 planeras för obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Emelie Asklund  
Styrelseledamot

---

Emmelie Fritzell  
Ordförande

---

Mikael Nordström  
Styrelseledamot

---

Wilma Andersson  
Styrelseledamot

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

---

Sund Affärsbyrå  
Bo Svensson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

15.04.2024 09:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.04.2024 09:22

DOCUMENT ID:

SyVp8XpJC

ENVELOPE ID:

Bjg7TIQTJC-SyVp8XpJC

DOCUMENT NAME:

Brf Mandelpilen, 769633-8347 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Elisabeth Asklund emelie.asklund@gmail.com	Signed Authenticated	05.04.2024 09:32 05.04.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/02) IP: 83.250.229.214
2. WILMA ANDERSSON wilma_a_@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 11:33 08.04.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/11/02) IP: 78.71.157.138
3. Jan Mikael Nordström miknor06@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 18:20 05.04.2024 17:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/02/17) IP: 78.66.175.230
4. Emmelie Therése Fritzell emmelie_bohlin@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 08:06 15.04.2024 08:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/03/26) IP: 83.254.231.180
5. BO SVENSSON bo.svensson@sundaffarsbyra.se	Signed Authenticated	15.04.2024 09:35 15.04.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/03) IP: 185.55.11.94

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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:

3

- 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. 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 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 2023 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 tryggt 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 2024-04-15

Bo Svensson  
Revisor