



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 145 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 11 644 kr/kvm
 Räntekänslighet 14 %	 Energikostnad 197 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 807 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Mandelkubben

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
145 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
11 644 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
14 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
197 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
807 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Mandelkubben med säte i Örebro org.nr. 769630-3374 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun. Fastigheten består av fem flerbostadshus i fyra våningar med adress Kornellvägen 16-30.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mandelkubben 2	2017-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 898
74	p-platser inkl besök/handikapp platser	0
Totalt 149 objekt		4 898

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 21 st 2 rok, 45 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Claes Pergelius	Ordförande
Ronny Sjöstrand	Ledamot
Annika Springare	Ledamot
Stefan Lilljebjörn	Ledamot
Marcus Persson	Ledamot
Carl Julius Strömberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Lillebjörn, Annika Springare, Ronny Sjöstrand samt Claes Pergelius.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Jonas Pettersson, Crowe Västerås AB, vald av föreningen.

Förvaltare från HSB Mälardalarna from juni 2025.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med 8%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad.

Redovisningsprincip

Föreningen har beslutat att övergå från K2 till K3 regelverket under 2025 vilket kommer vara obligatoriskt från bokslut 2026. Detta påverkar till störst del hur man hanterar investeringar och underhåll i föreningen. Avskrivningen på byggnadens påverkas då man nu skriver av utifrån olika byggnadskomponenters livslängd.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med upprättad underhållsplan samt ändring till K3 regelverket. Årets avsättning uppgår till 560 000 kr.

From juni bytte föreningen förvaltare till HSB Mälardalarna. Avtal som påverkades är Administration, Fastighetsskötsel, Städ, Förvaltare samt Uhplan.

Föreningen har elavläsning av laddstolpar med leverantör Elaway AB.

Under året har löpande reparationer och underhåll skett.

En energideklaration är upprättad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Laddstolpar
2024	Rensning av frånluftskanaler, montage av tilluftsdon för att uppnå rätt funktion. Luftmätning och injustering.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 99 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

Genom föreningens administrativa avtal med HSB Mälardalarna har samtliga medlemmar tillgång till Mitt HSB på www.hsb.se/malardalarna. Där finns bland annat information om sin egna lägenhet, avier samt gemensamma dokument.

Föreningens mailadress: brfmandelkubben@gmail.com

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	145	170	35	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	11 644	11 707	11 770	11 833	12 296
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 644	11 707	11 770	11 833	12 296
Räntekänslighet, %	14	16	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	197	184	168	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	807	748	680	641	641
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	83	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	871	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 260	3 874	3 573	3 374	3 330
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 589	-1 096	-1 270	-735	-617
Soliditet, %	58	58	58	59	58

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningsbelopp utifrån K3 regelverket. Avskrivningar är inte likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 302 274 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 145 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	86 235 000	0	0	86 235 000
Underhållsfond, kr	2 700 529	0	472 547	3 173 076
S:a bundet eget kapital, kr	88 935 529	0	472 547	89 408 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 297 339	-1 096 360	-472 547	-8 866 245
Årets resultat, kr	-1 096 360	1 096 360	-1 588 754	-1 588 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 393 699	0	-2 061 301	-10 454 999
S:a eget kapital, kr	80 541 830	0	-1 588 754	78 953 077

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 560 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 453 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 393 698
Årets resultat, kr	-1 588 754
Reservation till underhållsfond, kr	-560 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 453
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 454 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 454 999
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 259 647	3 873 891
Övriga rörelseintäkter		4 640	516 054
Summa Rörelseintäkter		4 264 287	4 389 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 080 615	-2 502 678
Övriga externa kostnader	Not 4	-44 553	-35 948
Personalkostnader	Not 5	-62 956	-50 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 210 458	-1 384 705
Summa Rörelsekostnader		-4 398 582	-3 974 162
Rörelseresultat		-134 295	415 784
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 515	22 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 466 975	-1 534 341
Summa Finansiella poster		-1 454 459	-1 512 143
Resultat efter finansiella poster		-1 588 754	-1 096 360
Resultat före skatt		-1 588 754	-1 096 360
Årets resultat		-1 588 754	-1 096 360



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	135 187 925	137 385 520
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	72 888	85 751
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		135 260 813	137 471 271
Summa Anläggningstillgångar		135 260 813	137 471 271

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	6 347
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	646 145	2 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 093	39 400
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		715 238	48 310
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	720 558	1 042 114
<i>Summa Kassa och bank</i>		720 558	1 042 114
Summa Omsättningstillgångar		1 435 796	1 090 424
Summa Tillgångar		136 696 609	138 561 695

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	86 235 000	86 235 000
Fond för yttre underhåll	3 173 076	2 700 529
Summa Bundet eget kapital	89 408 076	88 935 529

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 866 245	-7 297 339
Årets resultat	-1 588 754	-1 096 360
Summa Ansamlad förlust	-10 454 999	-8 393 698

Summa Eget kapital	78 953 077	80 541 831
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	51 480 000	51 760 000
Summa Långfristiga skulder		51 480 000	51 760 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 553 125	5 580 625
Leverantörsskulder		142 591	151 125
Övriga kortfristiga skulder		0	20 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	567 816	507 753
Summa Kortfristiga skulder		6 263 532	6 259 864

Summa Skulder		57 743 532	58 019 864
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		136 696 609	138 561 695
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-134 295	415 784
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 210 458	1 384 705
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 210 458	1 384 705
Erhållen ränta	798	22 198
Erlagd ränta	-1 465 963	-1 535 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	610 999	287 557
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-31 381	8 606
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	30 156	-9 569
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 225	-963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	609 774	286 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-307 500	-307 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-307 500	-307 500
Årets kassaflöde	302 274	-20 906
Likvida medel vid årets början	1 042 114	1 063 020
Likvida medel vid årets slut	1 344 388	1 042 114



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Under 2025 har föreningen övergått från regelverk K2 till K3 inför kommande lagkrav. Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen över stämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 15-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 269 471 kr

Förändring jämfört med föregående år 0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar

kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 954 206	3 661 621
	Hyror garage och parkeringsplatser	225 900	212 353
	Hyror förbrukningsbaserad elladdning	64 492	0
	Övriga primära intäkter	16 250	-83
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 260 847	3 873 891
	Hyresbortfall	-1 200	0
	<i>Summa</i>	-1 200	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 259 647	3 873 891

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-434 943	-393 742
	Snö och halk-bekämpning	-4 144	-114 674
	Reparationer	-118 891	-78 532
	Planerat underhåll	-87 453	-543 958
	Försäkringsskador	-1 086	0
	El	-261 725	-229 076
	Uppvärmning	-502 373	-515 057
	Vatten	-202 848	-158 940
	Sophämtning	-178 241	-172 105
	Fastighetsförsäkring	-95 682	-90 274
	Kabel-TV och bredband	-189 073	-206 321
	Övriga driftkostnader	-4 157	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 080 615	-2 502 678

Noten är inte jämförbar med fg årsredovisning pga förändring i redovisning.

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-432	-1 434
	Administrationskostnader	-9 275	-950
	Extern revision	-24 800	-22 825
	Föreningsverksamhet	-4 033	-1 280
	Övriga förvaltningskostnader	-6 013	-9 459
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-44 553	-35 948

Noten är inte jämförbar med fg årsredovisning pga förändring i redovisning.

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 346	-42 400
	Sociala avgifter	-15 610	-8 431
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 956	-50 831

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-2 197 595	-1 371 843
----------------------------	------------	------------

Avskrivningar på maskiner och inventarier	-12 862	-12 862
---	---------	---------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 210 457	-1 384 705
--	-------------------	-------------------

Förändring i regelverk till K3 vilket påverkar avskrivningar.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	582	0
-----------------------------------	-----	---

Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 933	22 198
--	--------	--------

<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 515	22 198
---	---------------	---------------

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 466 974	-1 534 341
--	------------	------------

Övriga räntekostnader	-1	0
-----------------------	----	---

<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 466 975	-1 534 341
---	-------------------	-------------------

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 924 359	135 924 359
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 176 000	11 176 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	147 100 359	147 100 359
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 714 839	-8 342 996
	Årets avskrivningar	-2 197 595	-1 371 843
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 912 434	-9 714 839
	<i>Utgående redovisat värde</i>	135 187 925	137 385 520
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	113 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	139 000 000	130 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	61 500 000	61 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	61 500 000	61 500 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	128 625	128 625
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 625	128 625
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-42 874	-30 012
	Årets avskrivningar	-12 862	-12 862
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-55 736	-42 874
	<i>Utgående redovisat värde</i>	72 889	85 751

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	623 830	0
Övriga fordringar	22 315	2 563
<i>Summa Övriga fordringar</i>	646 145	2 563

Not 12 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Swedbank (avslutat 2025)	0	321 556
SBAB	720 558	720 558
<i>Summa Kassa och bank</i>	720 558	1 042 114

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,78%	2026-03-30	5 273 125	27 500
SBAB	1,26%	2030-11-14	26 880 000	140 000
SBAB	3,84%	2027-11-17	24 880 000	140 000
			57 033 125	307 500

Långfristig del	51 480 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	280 000
Lån som ska konverteras inom ett år	5 273 125
Kortfristig del	5 553 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	307 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 230 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,53%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	387 385	345 853
Upplupna räntekostnader	1 012	0
Övriga upplupna kostnader	179 419	161 900
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	567 816	507 753

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är registrerad. I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-05-07.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mandelkubben

Org.nr 769630-3374

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandelkubben för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Mandelkubben för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

Västerås den

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Mandelkubben signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577843873**

Claes Pergelius

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 09:46:06



Marcus Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 15:04:00



Ronny Mats Sjöstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 11:00:56



Annika Springare

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:55:44



Stefan Lilljebjörn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:47:54



Jonas Pettersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 21:02:59



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Mandelkubben signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578306619**

Jonas Pettersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 21:06:18



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.