

Årsredovisning

Brf Mandelblomman

714400-2883

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 15
- Underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Mandelblomman får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Norrtälje kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Mandelblomman 1.

På föreningens fastighet finns 5 st flerbostadshus med totalt 137 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök
28 st 2 rum och kök
50 st 3 rum och kök
39 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 9 957 kvm. I fastigheten finns även 1 st lokal med en total uthyrningsbar yta om 99,3 kvm. Garageytan är 533 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 141 387 000 kr varav markvärdet motsvarar 36 134 000 kr och byggnadsvärdet 105 253 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector som också omfattar medlemmarnas särskilda bostadsrättstilläggsförsäkring.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen har egenanställd personal för att sköta fastighetsskötsel och lokalvård.

Vid behov, t.ex. semester och sjukdom, har vikarier utfört ovan nämnda arbeten, alternativt serviceanskaffning.

Styrelsen har varit arbetsledare för anställd personal.

Avtal finns tecknat med Motum avseende skötsel och underhåll av föreningens hiss.

Föreningen har ett Service och supportåtagande med Siemens.

I avtalet ingår förutom mätning, övervakning, uppföljning, kontinuerlig funktionskontroll av hela den tekniska installationen inklusive elmätarna. Det minimerar risken för driftsstopp.

Hushållsel ingår i månadsavgiften från år 2020.

Gemensamma lokaler

Festlokal och bordtennislokal.

Antalet anställda

Föreningen har under året haft en heltidsanställd fastighetsskötare.

Lönekostnader redovisas i not 8 till resultaträkningen.

Föreningens underhållsplan

Uppdateras kontinuerligt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2025-06-10 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Josef Manninger	Ledamot, ordförande	T.o.m. stämman 2027
Siv Älmqvist	Ledamot	T.o.m. stämman 2027
Festim Bajrami	Ledamot	T.o.m. stämman 2027
Linnéa Malmberg	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Jan Hammarberg	Ledamot	T.o.m. stämman 2026
Mirsade Maljoku	Suppleant	T.o.m. stämman 2026
Maj-Lis Hoas Ekdahl	Suppleant	T.o.m. stämman 2026
Merve Baz	Suppleant	T.o.m. stämman 2026

Föreningens firma tecknas, av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har hållit 10 st protokollförda sammanträden.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 286 550 kr.

Ansvarsförsäkring för styrelsen finns i fastighetsförsäkringen med Protector.

Styrelsen är alltid tillgänglig för kontakt via antingen telefon eller träff på expeditionen.

Revisorer

Lena Söderberg	Ordinarie
Christel Cernold	Suppleant

Valberedning

Eva-Lis Manninger	Sammankallande
Petra Manninger	

Flagghissare

Ingen flagghissare är utsedd.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-04.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har följande händelser skett

1. Avtalsbyte med Telenor: uppgradering från 250/250 Mbit till 500/500 Mbit.
2. Nytt elavtal tecknat med Norrtälje Energi.
3. Asfaltering av brandgatan genomförd.
4. Inköp av hjärtstartare till gemensamt utrymme.
5. Återkommande statuskontroll (flerårig kontroll) av avloppssystem utförd av Avloppsteknik.
6. Åtgärdande av anmärkningar från Avloppstekniks kontroll.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening. Föreningen hade vid årets utgång 176 (fg. år 178) medlemmar fördelade på 137 bostadsrättslägenheter. Under året har 18 (fg. år 9) medlemmar lämnat föreningen och 16 (fg. år 11) nya medlemmar har tillkommit. Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

8 (fg. år 7) lägenheter har under året hyrts ut i andra hand, med styrelsens godkännande.

Enligt föreningens policy är andrahandsuthyrning generellt sett icke tillåten.

Bostadsrättsinnehavaren kan enligt fyra undantag få styrelsens tillstånd att under längst 12 månader hyra ut sin lägenhet i andra hand. Förlängning sker ej automatiskt. Den totala uthyrningstiden som godkännes av styrelsen är 24 månader i följd utom vid undantag nr 1.

1. Uthyrning till familjemedlem. Med familjemedlem menas rakt uppgående och nedgående släktled samt syskon.
2. Studier eller arbete på annan ort.
3. Vård av anhörig eller därmed jämförbar orsak.
4. Om det annars skulle inverka menligt på bostadsrättshavarens ekonomi.

Bredband finns i fastigheten och samtliga lägenheter debiteras med 115 kr per månad.
Kabel TV debiteras med 80 kr per månad.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 183	7 817	7 166	6 468	6 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	-507	-343	-555	423
Soliditet, %	-43	-40	-34	-29	-24
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	759	724	661	572	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	92	89	87		
Skuldsättning/kvm, kr	1 343	1 405	1 467		
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	1 428	1 494	1 561	1 627	1 693
Sparande/kvm, kr	54	20	38		
Räntekänslighet, %	1,88	2,06	2,36	2,85	2,96
Energikostnad/kvm, kr	369	394	349	291	262
Eget kapital, tkr	-4 863	-4 924	-4 418	-4 075	-3 521
Taxeringsvärde, tkr	141 387	144 108	144 108	144 108	127 970
Hyresintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr (garage & lokal)	504	470	444		
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	10,06	10,32	10,78	11,24	13,17
Genomsnittlig skuldränta, %	2,51	4,33	2,31	0,88	0,91
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	61	61	61	65	65
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	46	56	91	-97	65
Antal överlåtelse, bostäder	14	8	8	11	18
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	23 068	23 552	22 396	21 829	23 645

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt:

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. (garage)

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmetertotalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel, hushållsel per kvadratmeter total boyta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 034 000	81 411	-5 533 244	-506 533
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-506 533	506 533
Avsättning till yttre fond		647 000	-647 000	
lanspråktaget ur yttre fond		-487 108	487 108	
Årets resultat				61 567
Belopp vid årets utgång	1 034 000	241 303	-6 199 669	61 567

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 199 669
Årets resultat	61 567
<i>Summa</i>	<i>-6 138 102</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	647 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-280 199
Balanseras i ny räkning	-6 504 903
<i>Summa</i>	<i>-6 138 102</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	8 182 596	7 816 551
Övriga rörelseintäkter		61 719	326 701
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 244 315	8 143 252
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-6 214 721	-6 504 635
Personalkostnader	8	-1 102 432	-1 030 281
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-460 000	-460 058
Summa rörelsekostnader		-7 777 153	-7 994 974
Rörelseresultat		467 162	148 278
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 133	3 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-406 728	-657 859
Summa finansiella poster		-405 595	-654 811
Resultat efter finansiella poster		61 567	-506 533
Resultat före skatt		61 567	-506 533
Årets resultat		61 567	-506 533

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	9 814 627	10 274 627
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		9 814 627	10 274 627
Summa anläggningstillgångar		9 814 627	10 274 627
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		6 502	–
Övriga fordringar		16 810	167 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	383 168	378 767
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		406 480	546 280
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 206 009	1 365 462
<i>Summa kassa och bank</i>		1 206 009	1 365 462
Summa omsättningstillgångar		1 612 489	1 911 742
SUMMA TILLGÅNGAR		11 427 116	12 186 369

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 034 000	1 034 000
Fond för yttre underhåll		241 303	81 411
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 275 303</i>	<i>1 115 411</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 199 669	-5 533 244
Årets resultat		61 567	-506 533
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-6 138 102</i>	<i>-6 039 777</i>
Summa eget kapital		-4 862 799	-4 924 366
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 558 000	14 218 000
Summa långfristiga skulder		13 558 000	14 218 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	660 000	660 000
Förskott från medlemmar		12 951	4 384
Inre fond		5 486	5 486
Leverantörsskulder		972 151	1 183 213
Skatteskulder		23 314	26 526
Övriga skulder		302 309	270 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	755 704	742 679
Summa kortfristiga skulder		2 731 915	2 892 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 427 116	12 186 369

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	467 162	148 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	460 000	460 058
Erhållen ränta	1 133	3 048
Erlagd ränta	-406 728	-657 859
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>521 567</i>	<i>-46 475</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	139 800	-75 847
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-160 820	209 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten	500 547	87 092
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-660 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-660 000
Årets kassaflöde	-159 453	-572 908
Likvida medel vid årets början	1 365 462	1 938 369
Kursdifferens i likvida medel	-	1
Likvida medel vid årets slut	1 206 009	1 365 462

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1,49-5	20-67
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 233 755	6 889 291
Hysesintäkter, lokaler	133 117	114 668
Hysesintäkter, garage	185 600	182 400
Hysesintäkter, p-plats	309 500	309 450
Hysesintäkter, kabel-tv	131 520	131 520
Hysesintäkter, bredband	189 060	189 060
Öresutjämning	44	162
Summa	8 182 596	7 816 551

I årsavgiften ingår bl.a hushållsel, värme, vatten, TV samt bredband.

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2025	2024
Reparationer dörrar och lås	23 021	29 446
VA	52 020	3 550
Värme	30 856	56 982
Ventilation	62 462	1 750
El	3 359	10 451
Hissar	48 838	–
Portar	3 111	–
Reparationer av markytor	–	48 452
Planteringar, träd och buskar	21 572	12 249
Markinventarier	60 406	8 288
Summa	305 645	171 168

Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Fastighetsskötsel, grundavtal	32 825	–
	Snöröjning och sandning	6 775	26 504
	Hiss, besiktning	7 836	33 755
	Hiss, serviceavtal	1 776	4 917
	Siemens	187 500	187 500
	Fastighetsel	1 470 525	1 663 805
	Fjärrvärme	1 179 816	1 223 277
	Vatten och avlopp	1 253 907	1 284 122
	Avfallshantering	311 392	289 990
	Fastighetsförsäkring	250 404	227 639
	Kabel-tv och bredband	363 237	366 729
	Summa	5 065 993	5 308 238
Not 5	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	2025	2024
	Fastighetsskatt	23 870	21 080
	Fastighetsavgift	236 188	223 310
	Summa	260 058	244 390
Not 6	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	31 302	9 613
	Drivmedeln för maskiner/fordon	3 744	10 177
	Förs/skatt maskiner/fordon	4 351	7 529
	Rep/underhåll maskiner/fordon	10 269	–
	Kreditupplysningar	250	–
	Kontorsmaterial	6 174	25 473
	Telefon och post, förenigens bredband	16 103	18 168
	Webbhotell	4 771	4 734
	Revisionsarvoden	16 000	16 000
	Årsredovisning tryck/publicering	6 423	–
	Föreningsstämma, gemensamma aktiviteter, styrelsemöten	9 652	12 049
	Ekonomisk förvaltning	182 501	172 500
	Avgifter till Bolagsverket	–	1 850
	Bankkostnader	8 365	6 737
	Övriga externa tjänster	2 920	8 901
	Summa	302 825	293 731

Not 7	Planerat underhåll	2025	2024
	Underhåll bostäder/lokaler	–	156 732
	VA	222 949	–
	OVK-besiktning	–	23 063
	Underhåll av markytor	57 250	–
	Markinventarier	–	307 313
	Summa	280 199	487 108

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	286 550	227 900
	Fastighetsskötare	450 927	443 274
	Sociala avgifter	190 214	184 431
	Särskild löneskatt	4 621	4 670
	Uttagsskatt, moms på personalkostnader	151 611	149 652
	Arbetsmarknadsförsäkringar	18 509	20 354
	Summa	1 102 432	1 030 281

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	12 251 124	12 251 124
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	3 805 192	3 805 192
	Försäljningar/utrangeringar	7 800 000	7 800 000
	Omklassificeringar	232 156	232 156
	Utgående anskaffningsvärden	24 088 472	24 088 472
	Ingående avskrivningar	-14 286 317	-13 842 559
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-444 000	-443 758
	Utgående avskrivningar	-14 730 317	-14 286 317
	Redovisat värde	9 358 155	9 802 155

Specifikation till årets avskrivningar:

Byggnader	184 000 kr
Individuella elmätare	260 000 kr

Not 10	Soprum	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Utgående anskaffningsvärden	635 472	635 472
	Ingående avskrivningar	-163 000	-146 700
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-16 000	-16 300
	Utgående avskrivningar	-179 000	-163 000
	Redovisat värde	456 472	472 472
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Ekonomisk förvaltning	49 788	48 194
	TV, bredband	67 589	79 047
	Simply BRF AB	1 121	1 121
	Protector Försäkring	257 915	250 404
	Trygg Hansa, Försäkring traktor	1 428	-
	Motum AB	5 327	-
	Summa	383 168	378 766
Not 12	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Swedbank hypotek, ränta 2,78%, villkorsändras 2026-11-15	14 218 000	14 878 000
	Kortfristig del av fastighetslån (amortering)	-660 000	-660 000
	Summa	13 558 000	14 218 000
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna semesterlöner	62 123	47 244
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	677 581	679 435
	Upplupet revisionsarvode	16 000	16 000
	Summa	755 704	742 679

Not 14	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 095 000	18 095 000

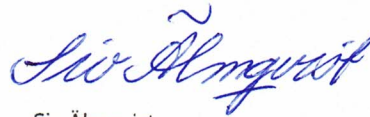
Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-10

UNDERSKRIFTER

Norrtälje 15/4 / 2026



Josef Manninger



Siv Älmqvist



Festim Bajrami




Linnéa Malmberg



Jan Hammarberg

Min revisionsberättelse har lämnats 15/5 - 2026



Lena Söderberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Det är styrelsen för en bostadsrättsförening som har ansvaret för att dels upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och dels för den interna kontrollen att upprättad årsredovisning inte innehåller väsentliga felaktigheter vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel samt för föreningens förvaltning enligt stadgarna.

Undertecknade revisorer har granskat Bostadsrättsföreningen Mandelblomman, org.nr 714400-2883, vad gäller räkenskaper och årsredovisning samt styrelsens förvaltning för år 2025.

Granskningen har icke givit anledning till någon anmärkning.

Revisionen har planerats och genomförts så att vi i rimlig grad kan försäkra oss om att årsredovisningen och förvaltningen inte innehåller väsentliga fel.

Föreningens räkenskaper har på uppdrag av Brf Mandelblommans styrelse förts av ABJ Boförvaltning AB org.nr. 556821-7359.

Vi har tagit del av räkenskaperna med därtill hörande verifikationer, saldobesked och andra handlingar samt styrelseprotokoll som lämnar uppgifter om föreningens verksamhet och styrelse förvaltning.

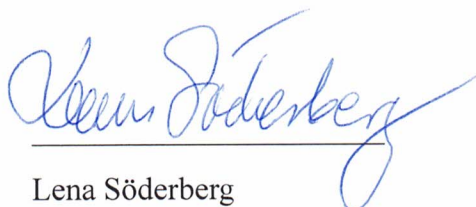
Räkenskaperna har granskats till art, belopp och kontoföring samt den löpande förvaltningen genom uppföljning av protokoll och arbetsrutiner.


Den till förvaltningsberättelsen fogade ekonomiska redovisningen överensstämmer med de granskade handlingarna. Årsredovisningen har upprättats enligt god redovisningssed.

Efter slutförd granskning tillstyrker vi att:

- Balansräkningen och resultaträkning fastställs
- Styrelsens förslag under rubriken resultatdisposition antages, samt
- Styrelsen med sin ekonomiska förvaltare beviljas ansvarsfrihet för år 2025

Norrtälje den 15 maj 2026


Lena Söderberg


Christel Cernold

Valberedningens förslag till nyval/omval till BRF Mandelblommans styrelse 2026

Ledamot

JanHammarberg(omval)

Sekreterare

Linnea Malmberg(omval)

Suppleanter

Maj-Lis Hoas Ekdahl(omval)

Mirsade Maljoku(omval)

Merve Baz(omval)

Revisorer

Lena Söderberg(omval)

Christel Cernold(omval)

Valberedning

Eva Manninger

Petra Manninger

Norrtälje 2026-05-12