



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Mandelpilen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mandelpilen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se länenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Styrelsen

Wilma Andersson	Ledamot	
Madelene Jansdotter	Ledamot	
Mathias Norén	Ledamot	Ställer inte upp för nyval
Kenneth Säaf	Ledamot	
Tim Andersson	Suppleant	
Sheila Alexandra Hardy	Suppleant	
Liza Mellwing	Suppleant	Ställer inte upp för nyval
Azita Sohrabian	Suppleant	Ställer inte upp för nyval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Liza Mellwing, Mathias Norén och Azita Sohrabian.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Svensson

Ordinarie Extern

Sund Revision

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sala Backe 44:3	2018	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg och partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 och består av 3 flerbostadshus.

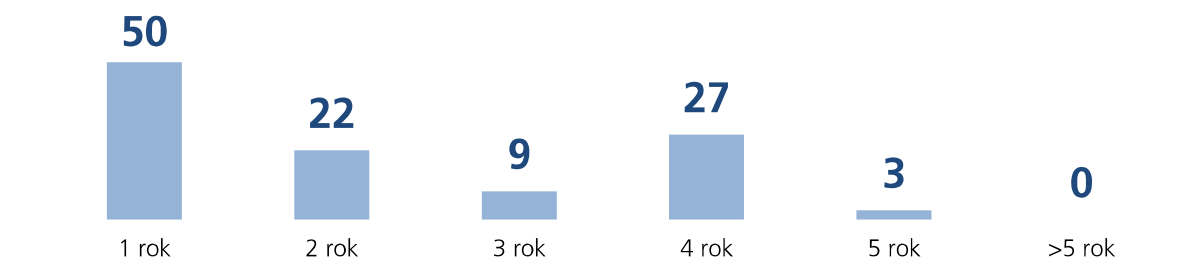
Värdeåret är 2018.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 019 m², varav 6 966 m² utgör boyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 111 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	53 m ²	2023-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband	Tele 2
El & Värme	Vattenfall
Garage	Parkando
Vatten & Avfallshantering (hushållsavfall & kompost)	Uppsala Vatten
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Avfallshantering (sortering)	Suez

Övrig information

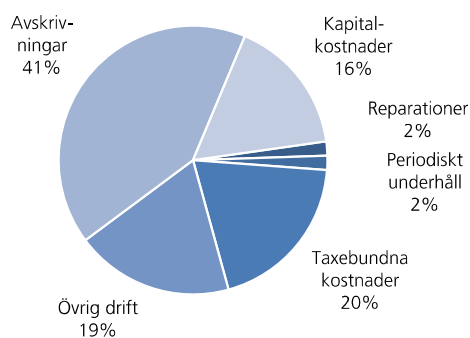
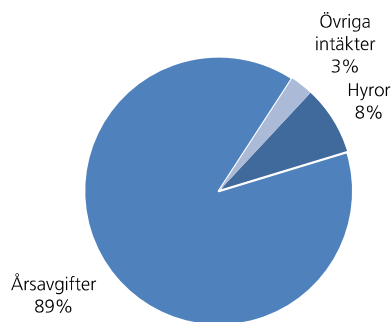
Extra amortering på 900 000kr

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 162 540	2 029 086
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 839 827	5 830 125
Finansiella intäkter	449	686
Ökning av kortfristiga skulder	0	208 866
	5 840 276	6 039 677
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 632 055	2 460 862
Finansiella kostnader	1 017 369	1 067 440
Ökning av kortfristiga fordringar	22 161	40 669
Minskning av långfristiga skulder	4 819 133	337 252
Minskning av kortfristiga skulder	48 413	0
	8 539 131	3 906 223
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 463 685	4 162 540
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 698 855	2 133 454

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 genomfördes tvåårs besiktningen av fastigheten och dess utrymmen.

Efter tvåårs besiktningen påbörjades åtgärder av Lindbäcks bygg.

Under verksamhetsåret tillkom ett antal personer till styrelsen vilket gjorde att styrelsen blev fulltaliga.

Under 2021 fick de föreningsmedlemmar som önskade glasa in sina balkonger. Lumon anlätades för uppdraget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 111 st

Överlåtelser under året: 14 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 165

Tillkommande medlemmar: 19

Avgående medlemmar: 24

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 160

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	745	746	372	13
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 829	1 824	898	150
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 861	13 553	13 601	0
Elkostnad/m ² totalyta	35	44	17	0
Värmekostnad/m ² totalyta	66	56	17	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	42	13	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	152	63	0
Soliditet (%)	66	65	65	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-372	-261	82	0
Nettoomsättning (tkr)	5 839	5 824	2 883	89

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 966 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	202 370 000	0	0	202 370 000
Fond för yttre underhåll	527 250	210 900	0	316 350
S:a bundet eget kapital	202 897 250	210 900	0	202 686 350
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-617 337	-210 900	-260 547	-145 890
Årets resultat	-372 204	-372 204	260 547	-260 547
S:a ansamlad förlust	-989 541	-583 104	0	-406 437
S:a eget kapital	201 907 709	-372 204	0	202 279 913

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-372 204
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-406 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 900
summa balanserat resultat	-989 541

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

107 909
-881 632

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 838 927	5 823 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	6 172
Summa rörelseintäkter		5 839 827	5 830 125

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 293 509	-2 179 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 050	-172 383
Personalkostnader	Not 6	-144 497	-109 017
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 563 056	-2 563 056
Summa rörelsekostnader		-5 195 112	-5 023 918

RÖRELSERESULTAT**644 716** **806 207****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		449	686
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 369	-1 067 440
Summa finansiella poster		-1 016 920	-1 066 754

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-372 204** **-260 547****ÅRETS RESULTAT****-372 204** **-260 547**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	302 912 359	305 475 416
Summa materiella anläggningstillgångar	302 912 359	305 475 416
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	302 912 359	305 475 416
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 051	135
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 493 619	3 917 113
Summa kortfristiga fordringar	1 494 669	3 917 249
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	31 845	285 960
Summa kassa och bank	31 845	285 960
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 526 515	4 203 209
SUMMA TILLGÅNGAR	304 438 874	309 678 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 370 000	202 370 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	527 250	316 350
Summa bundet eget kapital		202 897 250	202 686 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-617 337	-145 890
Årets resultat		-372 204	-260 547
Summa ansamlad förlust		-989 541	-406 437
SUMMA EGET KAPITAL		201 907 709	202 279 913
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	50 810 916	65 000 000
Summa långfristiga skulder		50 810 916	65 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	38 779 760	29 409 809
Leverantörsskulder		209 463	284 162
Skatteskulder		72 960	72 960
Övriga skulder		12 038 136	12 044 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	619 930	587 324
Summa kortfristiga skulder		51 720 249	42 398 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		304 438 874	309 678 625

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 190 009	5 195 030
Hyror lokaler momspliktiga	96 931	96 678
Hyror garage moms	391 745	393 511
Varmvattenintäkter	121 300	120 258
Vatten-/värmeintäkter	637	130
Elintäkter moms	28	0
Värmeintäkter	3 975	3 975
Serviceavgifter, moms	17 041	0
Avgift andrahandsuthyrning	17 094	14 195
Öresutjämning	168	176
	5 838 927	5 823 953

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	900	6 172
	900	6 172

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	128 866	180 715
	Fastighetskötsel beställning	4 587	0
	Fastighetskötsel gård beställning	573	699
	Snöröjning/sandning	3 166	0
	Städning entreprenad	175 903	129 929
	Städning enligt beställning	0	23 380
	Hissbesiktning	9 093	8 780
	Garage/parkering	7 000	0
	Gård	0	1 495
	Serviceavtal	63 371	8 733
	Förbrukningsmateriel	58 507	33 360
		451 065	387 091
	Reparationer		
	Lokaler	784	0
	Sophantering/återvinning	1 976	0
	Entré/trapphus	14 733	0
	Lås	3 902	0
	VVS	15 399	28 992
	Ventilation	1 018	49 005
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 543	0
	Hiss	30 998	12 077
	Garage/parkering	23 493	28 938
	Skador/klotter/skadegörelse	6 369	1 065
		103 216	120 077
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	107 909	0
	Lås	0	38 511
		107 909	38 511
	Taxebundna kostnader		
	El	246 776	309 540
	Värme	463 984	390 271
	Vatten	342 111	297 537
	Sophämtning/renhållning	151 332	153 613
		1 204 203	1 150 962
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	129 584	124 345
	Självrisk	2 500	0
	Kabel-TV	258 552	321 996
		390 636	446 341
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 480	36 480
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 293 509	2 179 462

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	190
	Tele- och datakommunikation	3 345	3 345
	Juridiska åtgärder	12 865	0
	Inkassering avgift/hyra	586	2 699
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 218	16 218
	Föreningskostnader	14 074	750
	Styrelseomkostnader	521	0
	Förvaltningsarvode	133 868	130 990
	Administration	7 208	18 192
	Konsultarvode	5 364	0
		194 050	172 383
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	111 000	83 224
	Sociala kostnader	33 497	25 793
		144 497	109 017
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	2 563 056	2 563 056
		2 563 056	2 563 056

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	309 320 000	309 320 000
	Utgående anskaffningsvärde	309 320 000	309 320 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 844 584	-1 281 528
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 563 056	-2 563 056
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 407 641	-3 844 584
	Planenligt restvärde vid årets slut	302 912 359	305 475 416
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	53 014 371	53 014 371
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	115 548 000	115 548 000
	Taxeringsvärde mark	23 900 000	23 900 000
		139 448 000	139 448 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	135 800 000	135 800 000
	Lokaler	3 648 000	3 648 000
		139 448 000	139 448 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	37 001	36 962
	Momsavräkning	24 778	3 572
	Klientmedel hos SBC	1 431 840	3 876 579
		1 493 619	3 917 113
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	316 350	105 450
	Reservering enligt stadgar	210 900	210 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	527 250	316 350

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,000 %	35 000 000	35 000 000	2022-03-30
Handelsbanken	0,000 %	30 000 000	30 000 000	2024-03-30
Handelsbanken	0,000 %	24 590 676	29 409 809	2026-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		89 590 676	94 409 809	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 779 760	-29 409 809	
		50 810 916	65 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 691 876 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	110 000 000	110 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	111 000	90 000
Sociala avgifter	34 876	27 900
Avgifter och hyror	474 054	469 424
	619 930	587 324

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bostadsrättsföreningen har anlitat AFRY AB i syfte att avlasta styrelsen i dialogen med Järntorget och Lindbäcks bygg gällande de fel och brister som behöver åtgärdas efter genomförd tvåårs besiktningen med mera.

Föreningen upprättade ett gym i en av källarlokalerna på Fyrislundsgatan.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Wilma Andersson
Ledamot

Madelene Jansdotter
Ledamot

Mathias Norén
Ledamot

Kenneth Sääf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Bo Svensson
Auktoriserad revisor

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 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter.

Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

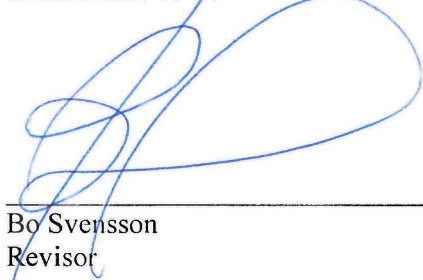
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Solna 2022-05-19



Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se