



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Mandeln 2

|                                                                                                                          |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Sparande</b><br>333<br>kr/kvm  | <br><b>Investeringsbehov</b><br>229<br>kr/kvm | <br><b>Skuldsättning</b><br>7 534<br>kr/kvm                                                                                                                                                              |
| <br><b>Räntekänslighet</b><br>10<br>% | <br><b>Energikostnad</b><br>163<br>kr/kvm     | Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.<br><br><br><br>Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a> |
| <br><b>Tomträtt</b><br>Nej            | <br><b>Årsavgift</b><br>784<br>kr/kvm         |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
333 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

Föreningen har ett högt sparande för att säkerställa framtida investeringsbehov och kostnadsökningar.

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
229 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

Föreningen arbetar med en underhållsplan. Har sedan bildandet genomfört flera stora investeringar, som t ex stambyte, nytt tak med solceller, byte av hissar etc. Under de närmsta fem åren förutses inga större investeringar.

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
7 534 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

Föreningen har under de senaste två åren prioriterat amortering av lån och har under 2023 reducerat föreningens lån med drygt 10%.

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
10 %

## DEFINITION

1 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

Föreningens räntekänslighet har de senaste åren minskat i om de amorteringar som skett.

## NYCKELTAL



Energikostnad  
163 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

Föreningens investering i solceller 2020 har bidragit till att hålla nere elkostnader. Energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag där kostnaden är svår att påverka.

## 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

Föreningen äger sin mark.

## NYCKELTAL



Årsavgift  
784 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

---

Föreningens årsavgifter höjdes vid årskiftet med 6 % och inga ytterligare höjningar är planerade under 2024.

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 Brf Mandeln 2 med säte i Göteborg org.nr. 769613-6733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-08-31.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

| Fastighet     | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|---------------|--------------|----------------------|
| Annedal 13:18 | 2006-06-11   | 1975                 |

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

| Antal                    | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 98                       | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6988                     |
| 5                        | lägenheter (hyresrätt)                | 379                      |
| 35                       | garageplatser                         | 0                        |
| 2                        | p-platser                             | 0                        |
| <b>Totalt 140 objekt</b> |                                       | <b>7367</b>              |

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 49 st 2 rok, 11 st 3 rok, 22 st 4 rok, 8 st 6 rok.

Föreningen har en gästlägenhet på 36 kvm.



## Föreningen äger dessutom

| Namn                     | Typ | Org. Nr     | Andel | Ändamål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|-----|-------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Göteborg Annedal<br>GA:2 | G:A | 717900-7401 | 0 / 0 | Garageanläggning                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Göteborg Annedal<br>GA:6 | G:A |             | 0 / 0 | Kabel tv(antenner för<br>mottagning av radio och tv<br>jämte kablar med eventuella<br>förstärkare)                                                                                                                                                                                                                         |
| Göteborg Annedal<br>GA:4 | G:A | 716409-2400 | 0 / 0 | Gångvägar, Planteringar och<br>grönytor, Lekplatser, Bänkar,<br>Soffa, Hägnader, Belysning på<br>stolpar samt<br>avvattningsanordningar                                                                                                                                                                                    |
| Göteborg Annedal<br>GA:5 | G:A | 716409-3911 | 0 / 0 | Ledningar och anordningar                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Göteborg Annedal<br>GA:1 | G:A | 716409-3911 | 0 / 0 | Sopsuganläggning,<br>Transformatorstation,<br>Spillvattenledning,<br>Ventilationsanläggning med från-<br>och tilluftsaggregat,<br>Tryckluftkompressorer, Fläktar,<br>Styrssystem mm inom och i<br>anslutning till<br>mottagningsstationen,<br>Styrssystem till ventiler samt<br>samtliga ventiler inom<br>ledningssystemet |

## Totalt 5 objekt

## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|------------|------------|------------|
| Dan Adamsson     | Ordförande | 2023-05-16 |            |
| Ove Josefsson    | Ledamot    | 2023-06-30 |            |
| Ove Josefsson    | Suppleant  | 2019-05-22 | 2023-06-30 |
| Henrik Rylander  | Ledamot    | 2015-11-05 |            |
| Magnus Johansson | Ledamot    | 2022-05-26 |            |
| Sofie Petersson  | Ledamot    | 2020-05-13 |            |
| Bobbie Nyström   | Ledamot    | 2019-05-22 | 2023-05-16 |
| Bobbie Nyström   | Suppleant  | 2023-05-16 |            |
| Amanda Califf    | Ledamot    | 2023-05-16 |            |
| Peter Wiklund    | Suppleant  | 2023-06-30 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sofie Pettersson, Dan Adamsson, Magnus Johansson, Ove Josefsson, Bobbie Nyström och Peter Wiklund.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Josefsson, Dan Adamsson, Henrik Rylander, Magnus Johansson, Sofie Petersson och Amanda Califf.

Revisorer har varit: Anders Eloff med Sara Abrahamsson Carlson som suppleant valda av föreningen, samt extern revisor Emil Persson, ordinarie och Magnus Emilsson, suppleant, båda från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Astrid Boisen (sammankallande) samt Johan Alnesten, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2023-06-27. Ärende på extrastämma var beslut 2 av 2 att anta nya stadgar samt inval av ny ledamot och ny suppleant.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-08-22.

OVK (Obligatorisk Ventillationskontroll) har genomförts enligt underhållsplan och blev godkänd efter åtgärdade brister.

Under året har samtliga lås till föreningens gemensamma utrymmen bytts ut för att höja säkerhetsnivån.

Vår- och höststädning har genomförts med stort deltagande av föreningens medlemmar.

Styrelsen har hanterat inkomna ärenden från medlemmarna och hyresgäster under året.

Styrelsen har bevaktat föreningens intressen i park-, garage- och sopsugssamfälligheterna.

Klotteranering har gjort i närtid efter klotter vid ett par tillfällen.

Hyreslägenheterna har fått en höjd hyra på 5% från årsskiftet.

Föreningens lån har genom amorteringar och inlösen reducerats med 6,7 miljoner kronor.

Under året har konflikten med entreprenören Bygg & Konsult AB lösts genom förlikning och därmed finns nu inga ekonomiska avsättningar eller fordringar kvar.

Tvåårsbesiktning av de nya lägenheterna i uppgång 20 har genomförts. Samtliga anmärkningar har åtgärdats.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 140 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 141.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020   | 2019   |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 333   | 320   | 324   | 340    | 312    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 7 534 | 8 445 | 9 313 | 9 654  | 9 722  |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 7 943 | 8 990 | 9 625 | 10 495 | 10 569 |
| Räntekänslighet, %                     | 10    | 12    | 13    | 14     | 14     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 163   | 182   | 165   | 129    | 122    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 784   | 727   | 727   | 750    | 750    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 83    | 62    | 84    | 84     | 83     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 896   | 869   | 859   | 851    | 826    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 455 | 6 376 | 6 325 | 6 253  | 6 083  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -12   | 161   | 235   | 132    | 197    |
| Soliditet, %                           | 70    | 68    | 66    | 63     | 63     |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. I föreningens årsavgift 2023 ingår även IMD el.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I föreningens årsavgift 2020-2023 ingår även IMD el. Värt att beakta vid nyckeltalet för år 2022 är att i totala intäkter ingår ett belopp på 2 201 170kr som möts av en kostnad för osäker kundfordran med samma belopp.

**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.

#### Uppllysning vid förlust

Årets marginellt negativa resultat beror till stor del på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 333 kr/m<sup>2</sup> att jämföras med ett investeringsbehov på 229 kr/m<sup>2</sup>. För att möta ökade drifts -och räntekostnader har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 6%

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                         |                                                               |                        |                         |
| Inbetalade insatser, kr               | 105 792 024             | 0                                                             | 979 942                | 106 771 966             |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 25 983 613              | 0                                                             | 2 180 058              | 28 163 671              |
| Underhållsfond, kr                    | 3 103 967               | 341 759                                                       | 0                      | 3 445 726               |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>134 879 604</b>      | <b>341 759</b>                                                | <b>3 160 000</b>       | <b>138 381 363</b>      |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                         |                                                               |                        |                         |
| Balanserat resultat, kr               | -3 395 051              | -180 620                                                      | 0                      | -3 575 671              |
| Årets resultat, kr                    | 161 139                 | -161 139                                                      | -11 607                | -11 607                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-3 233 912</b>       | <b>-341 759</b>                                               | <b>-11 607</b>         | <b>-3 587 278</b>       |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>131 645 692</b>      | <b>0</b>                                                      | <b>3 148 393</b>       | <b>134 794 085</b>      |

Enligt stämmans beslut gjordes avsättning till underhållsfond med 357 000kr samt ianspråktagande med 15 241kr.

\* Under året har en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

## RESULTATDISPOSITION

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

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -3 575 671        |
| Årets resultat, kr                                  | -11 607           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-3 587 278</b> |

#### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -357 000          |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 285 505           |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-3 658 773</b> |

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

|                                                |        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|------------------------------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                          |                          |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                          |                          |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 6 454 724                | 6 375 985                |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 144 523                  | 2 230 337                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>6 599 247</b>         | <b>8 606 322</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                          |                          |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -2 929 529               | -2 860 961               |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -285 505                 | -15 241                  |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -180 327                 | -2 358 447               |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -171 744                 | -271 221                 |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -2 180 397               | -2 180 397               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-5 747 501</b>        | <b>-7 686 267</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>851 746</b>           | <b>920 056</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 68 267                   | 87                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -931 620                 | -759 004                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-863 353</b>          | <b>-758 917</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>-11 607</b>           | <b>161 139</b>           |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |                    |                    |
| Byggnader och mark                           | Not 11 189 405 086 | 191 536 481        |
| Inventarier                                  | Not 12 98 000      | 147 002            |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 13 0           | 0                  |
|                                              | <u>189 503 086</u> | <u>191 683 483</u> |
| Summa anläggningstillgångar                  | <b>189 503 086</b> | <b>191 683 483</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                    |                    |
| Kundfordringar                               | Not 14 10          | 4 120              |
| Övriga fordringar                            | Not 15 1 514 438   | 2 969 608          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 16 283 635     | 367 373            |
|                                              | <u>1 798 084</u>   | <u>3 341 101</u>   |
| Kassa och bank                               | 27 271             | 581                |
| Summa omsättningstillgångar                  | <b>1 825 355</b>   | <b>3 341 682</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                      | <b>191 328 441</b> | <b>195 025 165</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 134 935 637        | 131 775 637        |
| Underhållsfond                               | 3 445 726          | 3 103 967          |
|                                              | <u>138 381 363</u> | <u>134 879 604</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -3 575 671         | -3 395 051         |
| Årets resultat                               | -11 607            | 161 139            |
|                                              | <u>-3 587 278</u>  | <u>-3 233 912</u>  |
| Summa eget kapital                           | <b>134 794 085</b> | <b>131 645 692</b> |
| <b>Skulder</b>                               |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 17 35 745 396  | 50 245 396         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                    |                    |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | Not 17 19 758 323  | 12 000 000         |
| Leverantörsskulder                           | 235 286            | 356 455            |
| Skatteskulder                                | 13 107             | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 29 138      | 18 573             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 753 106     | 759 049            |
|                                              | <u>20 788 960</u>  | <u>13 134 077</u>  |
| Summa skulder                                | <b>56 534 356</b>  | <b>63 379 473</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>        | <b>191 328 441</b> | <b>195 025 165</b> |

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                  | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                                  |                                  |
| Resultat efter finansiella poster                                         | -11 607                          | 161 139                          |
| Avskrivningar                                                             | 2 180 397                        | 2 180 397                        |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 2 168 790                        | 2 341 536                        |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                                  |                                  |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 235 189                          | 8 202                            |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | -103 440                         | -18 570                          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                                        | 2 300 539                        | 2 331 168                        |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                                  |                                  |
| Investeringar i fastigheter                                               | 0                                | -255 065                         |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                                    | 0                                | -255 065                         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                                  |                                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -6 741 677                       | -4 400 000                       |
| Inbetalda insatser                                                        | 3 160 000                        | 0                                |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                                   | -3 581 677                       | -4 400 000                       |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>-1 281 138</b>                | <b>-2 323 897</b>                |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>2 822 171</b>                 | <b>5 146 068</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>1 541 033</b>                 | <b>2 822 171</b>                 |

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**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:                | 1,50%                                    |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 10,00% för bokningstavlur, övriga 20,00% |

**Uppskjuten skatteskuld**

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111 700 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt med närmare 31 miljoner kronor. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman 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.

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

| Noter                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
| Årsavgifter                                               | 5 164 617                | 4 991 793                |
| Hyror                                                     | 958 486                  | 1 003 303                |
| Årsavgift Elintäkter                                      | 313 807                  | 369 737                  |
| Ovriga intäkter                                           | 17 814                   | 11 152                   |
|                                                           | <b>6 454 724</b>         | <b>6 375 985</b>         |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
| Övriga intäkter                                           | 144 523                  | 2 230 337                |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 381 361                  | 373 798                  |
| Reparationer                                              | 339 732                  | 354 663                  |
| El                                                        | 279 204                  | 445 985                  |
| Uppvärmning                                               | 698 124                  | 629 773                  |
| Vatten                                                    | 221 648                  | 263 579                  |
| Sophämtning                                               | 177 794                  | 181 407                  |
| Ovriga avgifter                                           | 128 663                  | 124 014                  |
| Förvaltningsarvoden                                       | 171 057                  | 169 367                  |
| Övriga driftskostnader                                    | 531 946                  | 318 376                  |
|                                                           | <b>2 929 529</b>         | <b>2 860 961</b>         |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
| Byggnad invändigt                                         | 70 000                   | 0                        |
| VVS                                                       | 155 413                  | 0                        |
| Byggnad utvändigt                                         | 60 092                   | 15 241                   |
|                                                           | <b>285 505</b>           | <b>15 241</b>            |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
| Fastighetsskatt                                           | 168 224                  | 151 900                  |
| Medlemsavgifter                                           | 692                      | 2 490                    |
| Osäker kundfordran                                        | 0                        | 2 201 170                |
| Övriga externa kostnader                                  | 11 411                   | 2 887                    |
|                                                           | <b>180 327</b>           | <b>2 358 447</b>         |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                          |                          |
| Styrelsearvode                                            | 66 941                   | 53 615                   |
| Sammanträdesersättningar                                  | 64 260                   | 144 610                  |
| Revisorsarvode                                            | 3 938                    | 3 623                    |
| Löner och andra ersättningar                              | 5 041                    | 14 491                   |
| Sociala kostnader                                         | 31 564                   | 53 507                   |
| Kurser och konferenser                                    | 0                        | 1 375                    |
|                                                           | <b>171 744</b>           | <b>271 221</b>           |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 2 131 395                | 2 131 395                |
| Inventarier                                               | 49 002                   | 49 002                   |
|                                                           | <b>2 180 397</b>         | <b>2 180 397</b>         |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
| Ränteintäkter skattekonto                                 | 2 393                    | 0                        |
| Övriga ränteintäkter                                      | 65 874                   | 87                       |
|                                                           | <b>68 267</b>            | <b>87</b>                |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 931 620                  | 759 004                  |
|                                                           | <b>931 620</b>           | <b>759 004</b>           |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                              |                          |                          |
| Redovisat resultat                                        | <b>-11 607</b>           | <b>161 139</b>           |
| Avsättning till underhållsfond                            | -357 000                 | -357 000                 |
| Disposition ur underhållsfond                             | 285 505                  | 15 241                   |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | -83 102                  | -180 621                 |

| Noter                                                      | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                           |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 142 539 675        | 134 830 060        |
| Årets investeringar                                        | 0                  | 7 709 615          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 142 539 675        | 142 539 675        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -16 100 194        | -13 968 799        |
| Årets avskrivningar                                        | -2 131 395         | -2 131 395         |
| Utgående avskrivningar                                     | -18 231 589        | -16 100 194        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | <b>124 308 086</b> | <b>126 439 481</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | <b>65 097 000</b>  | <b>65 097 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>189 405 086</b> | <b>191 536 481</b> |
| Taxeringsvärde för Annedal 13:18                           |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                         | 92 000 000         | 92 000 000         |
| Mark - bostäder                                            | 149 000 000        | 149 000 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                      | 241 000 000        | 241 000 000        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                 |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                                     | 88 533 000         | 88 533 000         |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                  |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 462 941            | 462 941            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 462 941            | 462 941            |
| Ingående avskrivningar                                     | -315 939           | -266 937           |
| Årets avskrivningar                                        | -49 002            | -49 002            |
| Utgående avskrivningar                                     | -364 941           | -315 939           |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>98 000</b>      | <b>147 002</b>     |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>         |                    |                    |
| Ingående saldo, ombyggnader lokaler till lägenheter        | 0                  | 7 454 550          |
| Årets förändring                                           | 0                  | 255 065            |
| Omfört till investering                                    | 0                  | -7 709 615         |
| Pågående nyanläggningar                                    | 0                  | 0                  |
| <b>Not 14 Kundfordringar</b>                               |                    |                    |
| Hyses och avgiftsfordringar                                | 10                 | 0                  |
| Övriga kundfordringar                                      | 0                  | 4 120              |
|                                                            | <b>10</b>          | <b>4 120</b>       |
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>                            |                    |                    |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 1 513 762          | 2 821 590          |
| Skattefordringar                                           | 0                  | 9 965              |
| Skattekonto                                                | 676                | 138 053            |
|                                                            | <b>1 514 438</b>   | <b>2 969 608</b>   |
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                    |                    |
| Förutbetalda kostnader                                     | 194 914            | 186 275            |
| Upplupna intäkter                                          | 88 721             | 181 098            |
|                                                            | <b>283 635</b>     | <b>367 373</b>     |



**Noter** **2023-12-31** **2022-12-31****Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut  | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|---------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| *Stadshypotek | 543719     | 0,92% | 2024-12-01 | 11 500 000 | 0                    |
| Stadshypotek  | 610073     | 1,09% | 2025-09-01 | 12 000 000 | 0                    |
| *Stadshypotek | 649837     | 0,66% | 2024-03-01 | 3 000 000  | 700 000              |
| Stadshypotek  | 649838     | 1,06% | 2026-03-01 | 7 600 000  | 0                    |
| Stadshypotek  | 683336     | 1,06% | 2026-06-30 | 2 500 000  | 0                    |
| Stadshypotek  | 716200     | 1,08% | 2026-12-01 | 4 770 396  | 0                    |
| Stadshypotek  | 788280     | 3,81% | 2027-09-01 | 8 875 000  | 0                    |
| *Stadshypotek | 906091     | 4,67% | 2024-03-01 | 5 258 323  | 500 000              |
|               |            |       |            | 55 503 719 | 1 200 000            |

Nästa års amortering (inkl. extra amortering 700 000 kr lån 649837) beräknas uppgå till 1 200 000  
 \*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 18 558 323  
 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 19 758 323

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **35 745 396**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 52 303 719

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

|                     |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| Arbetsgivaravgifter | 0             | 0             |
| Mervärdesskatt      | 29 138        | 18 574        |
|                     | <b>29 138</b> | <b>18 573</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 81 110         | 76 714         |
| Övriga upplupna kostnader       | 115 766        | 140 741        |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 556 230        | 541 594        |
|                                 | <b>753 106</b> | <b>759 049</b> |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Göteborg

Amanda Califf

Henrik Rylander

Dan Adamsson

Magnus Johansson

Ove Josefsson

Sofie Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Eloff  
Av föreningen vald revisor

Emil Persson  
BoRevision AB

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mandeln 2 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. Risker 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.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mandeln 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Anders Eloff  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Mandeln 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS DAN AXEL ADAMSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 17:58:51



**HENRIK RYLANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 08:01:17



**OVE JOSEFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 16:53:55



**MAGNUS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 20:01:23



**SOFIE PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:42:16



**AMANDA CALIFF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 09:25:11



**ANDERS ELOFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:09:07



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:43:38



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Mandeln 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS ELOFF**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:10:40



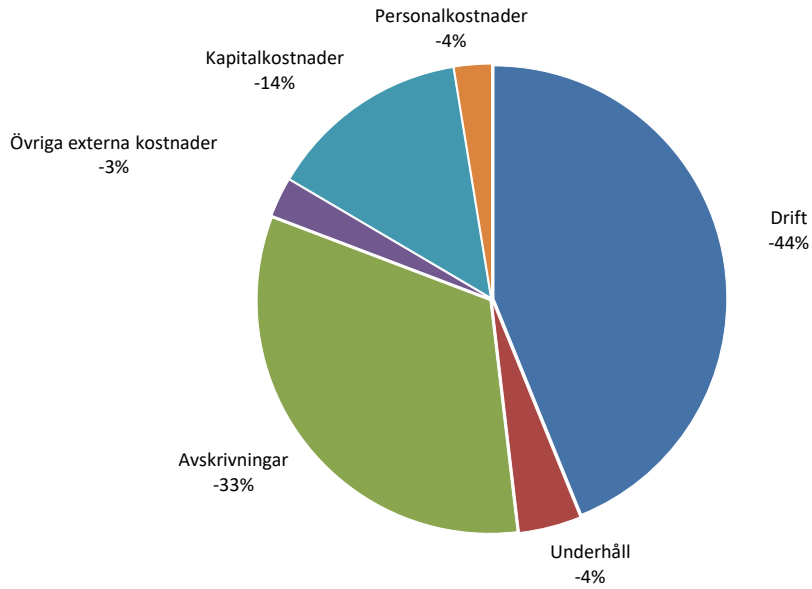
**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

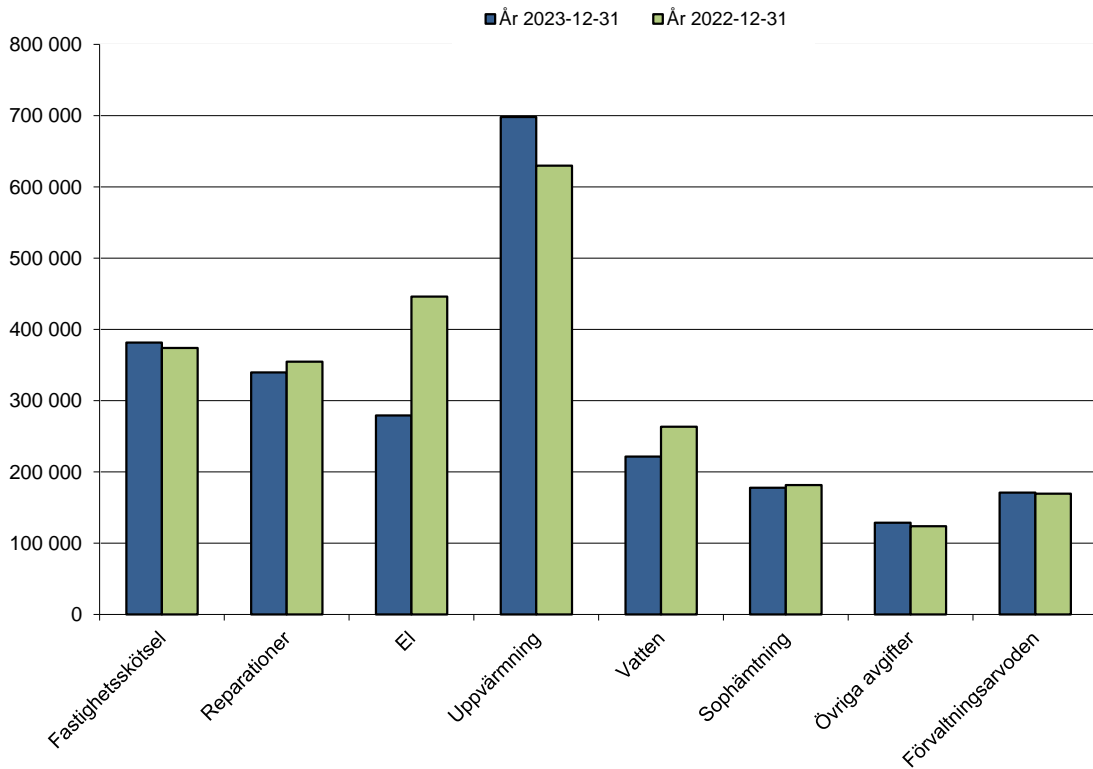
E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 22:43:19



# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader



## 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.