



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Mandeln 2

 Sparande 340 kr/kvm	 Investeringsbehov 230 kr/kvm	 Skuldsättning 7 146 kr/kvm
 Räntekänslighet 9 %	 Energikostnad 172 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 814 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
340 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
230 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 2026 planeras relining av avloppsstammarna i bottenplattan.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 146 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 åren prioriterat amortering av lån och har under 2024 fortsatt att reducera föreningens lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
9 %

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

Föreningen har strävat efter att minska sin räntekänslighet de senaste åren genom de amorteringar som skett.

NYCKELTAL



Energikostnad
172 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 elkostnaderna.
Energikostnaden 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
814 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 2 % och inga ytterligare höjningar är planerade under 2025.

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 2024

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	Förvärvsdatum	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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
98	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 988
5	lägenheter (hyresrätt)	379
35	garageplatser (genom garagesamfälligheten)	0
2	p-platser	0
Totalt 140 objekt		7 367

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 GA:2	G:A	717900-7401	7733 / 100	Garageanläggning
Göteborg Annedal GA:6	G:A		0 / 0	Kabel tv(antenner för mottagning av radio och tv jämte kablar med eventuella förstärkare)
Göteborg Annedal GA:4	G:A	716409-2400	0 / 0	Gångvägar, Planteringar och grönytor, Lekplatser, Bänkar, Soffa, Hågnader, Belysning på stolpar samt avvattningsanordningar
Göteborg Annedal GA:5	G:A	716409-3911	0 / 0	Ledningar och anordningar
Göteborg Annedal GA:1	G:A	716409-3911	0 / 0	Sopsuganläggning, Transformatorstation, Spillvattenledning, Ventilationsanläggning med från- och tilluftsaggregat, Tryckluftkompressorer, Fläktar, Styrssystem mm inom och i anslutning till mottagningsstationen, Styrssystem till ventiler samt samtliga ventiler inom 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	
Henrik Rylander	Ledamot	2015-11-05	2024-05-29
Maria Gunnarsson	Ledamot	2024-05-29	
Magnus Johansson	Ledamot	2022-05-26	
Sofie Petersson	Ledamot	2020-05-13	2024-05-29
Jesper Gustavsson	Ledamot	2024-05-29	
Amanda Califf	Ledamot	2023-05-16	
Peter Wiklund	Suppleant	2023-06-30	
Bobbie Nyström	Suppleant	2023-05-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ove Josefsson, Amanda Califf, Peter Wiklund och Bobbie Nyström.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ove Josefsson, Lars Dan Axel Adamsson, Maria Gunnarsson, Magnus Johansson, Jesper Gustavsson och Amanda Califf.

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

Valberedning har varit: Astrid Boisen (sammankallande) och Johan Alnsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Stämman beslutar och genomför reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-09-12.

Samtliga lysrörsarmaturer i vår förenings trapp-uppgångar och korridorer har bytts ut till LED-belysning.

Spolning och filmning och av avloppsstammarna i bottenplattan har genomförts.

Presto har genomfört en brandbesiktning av föreningens fastighet och de anmärkningar som uppkom har åtgärdats.

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

Styrelsen har hanterat ett stort antal inkomna ärenden från medlemmar och hyresgäster under året. Majoriteten av ärendena handlade om fastighetsunderhåll inklusive el, tvättstuga, nycklar och porttelefoner.

Styrelsen har bevakat föreningens intressen i park-, garage- och sopsugssamfälligheterna. I garagesamfälligheten har det varit stort fokus på upphandling av laddplatser.

Klottersanering har gjorts i närtid efter klotter vid ett par tillfällen.

Hyreslägenheterna har fått en höjd hyra på 4,83% från årsskiftet.

Föreningens IMD-el (individuellt mätning och debitering) levereras av Falkenbergs Energi, märkt Bra Miljöval.

Föreningens lån har genom amorteringar och inlösen reducerats med 2,86 miljoner kronor.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Relining av avloppsstammarna i bottenplattan.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 141 och under året har det tillkommit 12 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 145.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	340	333	320	324	340
Skuldsättning, kr/kvm	7 146	7 534	8 445	9 313	9 654
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 534	7 943	8 990	9 625	10 495
Räntekänslighet, %	9	10	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	172	163	182	165	129
Årsavgifter, kr/kvm	814	784	727	727	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	83	62	84	84
Totala intäkter, kr/kvm	915	896	869	859	851
Nettoomsättning, tkr	6 740	6 455	6 376	6 325	6 253
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	-12	161	235	132
Soliditet, %	72	70	68	66	63

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och 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 ingår även individuell mätning och debitering av el (IMD).

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	106 771 966	0	0	106 771 966
Upplåtelseavgifter, kr	28 163 671	0	0	28 163 671
Underhållsfond, kr	3 445 726	71 495	0	3 517 221
S:a bundet eget kapital, kr	138 381 363	71 495	0	138 452 858
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 575 671	-83 102	0	-3 658 773
Årets resultat, kr	-11 607	11 607	113 996	113 996
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 587 278	-71 495	113 996	-3 544 777
S:a eget kapital, kr	134 794 085	0	113 996	134 908 081

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 357 000 kr samt ianspråktagande skett med 285 505 kr enligt stämmans beslut.

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	-3 658 773
Årets resultat, kr	113 996
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 544 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-357 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	213 650
Balanseras i ny räkning, kr	-3 688 127

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 739 794	6 454 724
Övriga rörelseintäkter		4 670	144 523
Summa Rörelseintäkter		6 744 465	6 599 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 159 871	-3 032 144
Övriga externa kostnader	Not 4	-103 193	-363 216
Personalkostnader	Not 5	-161 464	-171 744
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 180 397	-2 180 397
Summa Rörelsekostnader		-5 604 925	-5 747 501
Rörelseresultat		1 139 540	851 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		467	68 267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 026 011	-931 620
Summa Finansiella poster		-1 025 544	-863 353
Resultat efter finansiella poster		113 996	-11 607
Resultat före skatt		113 996	-11 607
Årets resultat		113 996	-11 607

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	187 273 691	189 405 086
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	48 998	98 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		187 322 689	189 503 086
Summa Anläggningstillgångar		187 322 689	189 503 086

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		193	10
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	907 787	1 514 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		416 080	283 635
Summa Kortfristiga fordringar		1 324 060	1 798 084

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	31 943	27 271
Summa Kassa och bank		31 943	27 271

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		188 678 692	191 328 441
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	134 935 637	134 935 637
Fond för yttre underhåll	3 517 221	3 445 726
Summa Bundet eget kapital	138 452 858	138 381 363

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-3 658 773	-3 575 671
Årets resultat	113 996	-11 607
Summa Ansamlad förlust	-3 544 777	-3 587 278

Summa Eget kapital	134 908 081	134 794 085
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	37 960 617	35 745 396
Summa Långfristiga skulder		37 960 617	35 745 396

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 685 892	19 758 323
Leverantörsskulder		341 775	235 286
Skatteskulder		14 007	13 107
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	28 013	37 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	740 307	744 582
Summa Kortfristiga skulder		15 809 994	20 788 960

Summa Skulder		53 770 611	56 534 356
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		188 678 692	191 328 441
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 139 540	851 746
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 180 397	2 180 397
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 180 397	2 180 397
Erhållen ränta	467	68 267
Erlagd ränta	-1 019 561	-927 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 300 843	2 173 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-132 675	235 190
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	87 016	-107 837
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-45 659	127 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 255 183	2 300 539
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 160 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 857 210	-6 741 677
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 857 210	-3 581 677
Årets kassaflöde	-602 027	-1 281 138
Likvida medel vid årets början	1 541 033	2 822 171
Likvida medel vid årets slut	939 007	1 541 033



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 år

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, moms 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.

Övrigt

Då ny kontoplan och ny bokslutsmall används är siffrorna för föregående räkenskapsår inte helt jämförbara med förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 490 408	5 164 617
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	197 934	301 807
	Hyror bostäder	503 912	471 754
	Hyror lokaler	0	67 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	444 815	442 537
	Hyror förbrukningsbaserad	12 164	12 000
	Hyror informationsöverföring	-240	-240
	Hyror övrigt	300	0
	Övriga primära intäkter	90 941	60 354
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 740 234	6 520 079
	Hyresbortfall	-440	-65 355
	<i>Summa</i>	-440	-65 355
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 739 794	6 454 724

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-445 477	-409 001
	Snö och halk-bekämpning	-23 399	-38 862
	Reparationer	-413 826	-339 732
	Planerat underhåll	-213 650	-285 505
	El	-299 432	-279 204
	Uppvärmning	-743 627	-698 124
	Vatten	-227 418	-221 648
	Sophämtning	-195 782	-177 794
	Fastighetsförsäkring	-75 234	-69 764
	Kabel-TV och bredband	-177 040	-173 230
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-167 890	-168 224
	Förvaltningsavtalskostnader	-177 097	-171 057
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 159 871	-3 032 145

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 800	-12 900
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 719	0
	Administrationskostnader	-41 458	-25 119
	Extern revision	-19 500	-17 000
	Konsultkostnader	0	-296 094
	Medlemsavgifter	-691	-692
	Föreningsverksamhet	-2 919	-455
	Övriga förvaltningskostnader	-3 106	-10 956
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 193	-363 216

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-117 654	-64 260
	Revisionsarvode	-4 128	-3 938
	Övriga arvoden	-5 504	-71 982
	Sociala avgifter	-34 178	-31 564
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-161 464	-171 744
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 131 395	-2 131 395
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-49 002	-49 002
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 180 397	-2 180 397
Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	142 539 675	142 539 675
	Ingående anskaffningsvärde mark	65 097 000	65 097 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	207 636 675	207 636 675
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 231 589	-16 100 194
	Årets avskrivningar	-2 131 395	-2 131 395
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 362 984	-18 231 589
	<i>Utgående redovisat värde</i>	187 273 691	189 405 086
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	149 000 000	149 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	241 000 000	241 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	88 533 000	88 533 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	88 533 000	88 533 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	462 941	462 941
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	462 941	462 941
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-364 941	-315 939
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-49 002	-49 002
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-413 943	-364 941
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	48 998	98 000
---------------------------------	---------------	---------------

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	907 064	1 513 762
---------------------	---------	-----------

Skattekonto	723	676
-------------	-----	-----

<i>Summa Övriga fordringar</i>	907 787	1 514 438
--------------------------------	----------------	------------------

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	31 943	27 271
---------------	--------	--------

<i>Summa Kassa och bank</i>	31 943	27 271
-----------------------------	---------------	---------------

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Stadshypotek	3,23%	2025-09-01	2 300 000	0
--------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek	2,55%	2026-12-01	3 601 113	385 892
--------------	-------	------------	-----------	---------

Stadshypotek	3,81%	2027-09-01	8 875 000	0
--------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek	1,08%	2026-12-01	4 770 396	0
--------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek	1,06%	2026-06-30	2 500 000	0
--------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek	1,06%	2026-03-01	7 600 000	0
--------------	-------	------------	-----------	---

Stadshypotek	1,09%	2025-09-01	12 000 000	0
--------------	-------	------------	------------	---

Stadshypotek	2,69%	2027-12-01	11 000 000	0
--------------	-------	------------	------------	---

52 646 509	385 892
-------------------	----------------

Långfristig del	37 960 617
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	385 892
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	14 300 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	14 685 892
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	385 892
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 543 568
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,07%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	15 820	29 138
	Övriga kortfristiga skulder	12 193	8 524
	<i>Summa Övriga skulder</i>	28 013	37 662
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	552 654	547 706
	Upplupna räntekostnader	87 560	81 110
	Övriga upplupna kostnader	100 093	115 766
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	740 307	744 582

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Mandeln 2, org.nr. 769613-6733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Mandeln 2 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisoremas 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2024 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-14 kl. 18:52:15



OVE JOSEFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:31:26



MAGNUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:15:53



JESPER GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 20:15:20



MARIA GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 19:02:01



AMANDA CALIFF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 15:51:01



ANDERS ELOFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:10:43



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:14:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Mandeln 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ELOFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 16:12:10



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 13:13:41



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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