

ÅRSREDOVISNING 2019 Brf Mandeln 2



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

KALLELSE

till ordinarie föreningsstämma för Bostadsrättsföreningen Mandeln 2

Dag: Tisdagen den 12 maj, 2020. **Klockan:** 19.00 – 19.30

Plats: Pergolan, Seminariegatan 14-16 samt möjlighet att fram till dagen före stämman lämna fullmakt enligt ny tillfällig lag.

Blankett för fullmakt bifogas. Formulär för fullmakt finns också på föreningens hemsida. Fullmakter till styrelseledamot läggs i brevlådan vid gästlägenheten senast 24 timmar före stämman.

Ny tillfällig lag: Eftersom våra myndigheter avråder från större möten har Sveriges Riksdag nu i april beslutat om en ny tillfällig lag; [Lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor \(pdf 1.13 MB\)](#) Den innebär att vi kan hålla en årsstämma, som endast tar upp de frågor som inte kan vänta till efter halvårsskiftet. Propositioner från styrelsen samt motioner från medlemmarna hänskjuts till en extra stämma, som kommer att utlysas så snart Coronaepidemin klingat av. Men vi hoppas nu att många vill göra sin röst hörd genom möjligheten att lämna fullmakt. Vi eftersträvar ett kort möte med så få fysiskt närvarande medlemmar som möjligt. För dem som väljer att delta fysiskt gäller rekommendationen att hålla ett par meters avstånd. Vid redovisningen på mötet finns inte teknik för bildvisning på plats, så det underlättar att ta med bifogade handlingar.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fråga om närvarorätt.
8. Fastställande av röstlängd.
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
10. Föredragning av revisionsberättelse.
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
12. Beslut om resultatdisposition.
13. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
15. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleant.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor (propositioner) samt av föreningsmedlemmar anmälda ärende enligt § 38 (motioner) behandlas vid en extra stämma senare under året.
20. Stämmans avslutande.

Valberedningens förslag till poster Brf Mandeln2 2020/2021

Styrelse

Henrik Rylander	1 år kvar
Astrid Boisen	1 år kvar
Bobby Nyström	1 år kvar
David Menvall	Omval 2 år
Sofie Petersson	Nyval 2 år
Dennis Axelsson	Nyval 2 år
Anita Heitsch	Nyval 2 år

Styrelsesuppleanter

Ove Josefsson	1 år kvar
Lis Nilsson	Nyval 2 år

Revisor

Anders Eloff	Omval 1 år
--------------	------------

Revisorssuppleant

Sara Abrahamsson Carlson	Nyval 1 år
--------------------------	------------

Extern revisor via HSB, Borevision

Emil Persson	Omval 1 år
--------------	------------

Extern revisorssuppleant via HSB, Borevision

Magnus Emilsson	Omval 1 år
-----------------	------------

Förslag omval av valberedning 2020/2021

Mattias Carlsson, sammankallande

Mats Johansson

Org Nr: 769613-6733

Styrelsen för Brf Mandeln 2

Org.nr: 769613-6733

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Mandeln 2

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Mandeln 2 är ett privat bostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Annedal 13:18 i Göteborg.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 100 st lägenheter (varav 6 st hyresrättslägenheter), 4 st lokaler och 37 st p-platser. Hyresgästen "Hela dig" i lokalen i Seminariegatan 20 sade upp avtalet i slutet av år 2018 och flyttade ut 1 juli 2019. Lokalen stod tom resten av året för att fungera som förråd under takrenoveringen hösten 2019.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.


Totala lägenhetsytan är 7 223 kvm.

Totala lokalytan är 166 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Seminariegatan 14, 16, 18, 20


Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 100 st bostäder fördelar sig enligt följande:	11 st 1 r o k
	48 st 2 r o k
	11 st 3 r o k
	22 st 4 r o k
	8 st 6 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Under året har taket bytts till ett solcellstak för att kombinera dels föreningens mål inom miljöarbetet samt nytt tak enligt underhållsplanen.
- Styrelsen genomförde en uppdatering av föreningens underhållsplan i samarbete med HSB.
- Styrelsen genomförde i februari ett informationsmöte om soltaket samt IMD-el (Individuell Mätning och Debitering) där det fanns möjlighet att känna på solcellerna samt ställa frågor direkt till leverantör.
- En vår- och en höststädning genomfördes med stort deltagande av föreningens medlemmar.
- Två extrainsatta föreningsstämmor (februari respektive oktober) har genomförts.
- Styrelsen har hanterat över 200 inkomna ärenden från medlemmarna. Majoriteten av ärendena handlade om fastighetsunderhåll, tvättstugan, nycklar och porttelefonerna.
- Styrelsen har bevakat föreningens intressen i park-, garage- och sopsugssamfälligheterna.
- Styrelsen har genomfört en undersökning bland medlemmarna om intresse finns för gemensamt gruppavtal för bredband. Eftersom antalet visade sig vara för lågt kunde det inte genomföras.
- Stadgeändring har genomförts efter motion vid årsstämman i maj för att kunna införa eventuella avgifter vid gruppavtal för bredband. De uppdaterade stadgarna skickades till Bolagsverket i december.
- Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade och uppgår i genomsnitt till 750 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna fortsatt oförändrade.
- Styrelsen har genomfört hyresförhandlingarna för föreningens hyreslägenheter. Nytt hyresavtal gäller från 2019-07-01.
- Flera lån har lagts om till mer fördelaktig ränta.

Eftersom fokus under året har varit på takbyte och införandet av IMD-elen har inga större reparationer genomförts. 

MEMLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. I stämman deltog 41 medlemmar. Extrastämma hölls den 5 februari då en omröstning om IMD-el (individuell mätning och distribution) genomfördes för att vi ska dra nytta av solenergi samt sänka gemensamma elkostnader. Extrastämma hölls även den 20 oktober för att anta nya stadgar efter den motion som bifölls vid årsstämman i maj att föreningen ska kunna införa avgifter vid eventuellt gemensamt bredbandsavtal.

Föreningen hade vid årets början 138 medlemmar samt vid dess slut 137 medlemmar.

Under året har 9 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Kristina Wikander	Ordförande
Delia Slotte	Vice ordförande
Astrid Boisen	Sekreterare
Henrik Rylander	Ledamot
David Menvall	Ledamot
Jochum Löfgren	Ledamot
Bobbie Nyström	Ledamot
Ove Josefsson	Suppleant
Elin Ljunggren	Suppleant
Amir Eghbali	Suppleant (avgick maj 2019)

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden (varav två extrainsatta styrelsemöten). Styrelsemötenas genomsnittslängd: 2,5 timmar.

Följande ledamöter kommer att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma:

- Delia Slotte
- David Menvall
- Kristina Wikander
- Jochum Löfgren

Firmatecknare i föreningen har varit ordinarie ledamöter två i förening.

Revisorer har varit Anders Eloff med Rino Johansson som suppleant, valda av föreningen samt extern revisor Emil Persson, ordinarie och Magnus Emilsson, suppleant, båda från BoRevision AB.

Till Valberedning valde stämman Mattias Carlsson (sammankallande), Mats Johansson och Hans Bengtsson. ☺

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	6 083	6 181	6 200	6 161	6 141
Resultat efter finansiella poster, tkr	197	280	1 126	575	-507
Balansomslutning, tkr	194 944	188 562	188 358	187 807	188 113
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	750	750	750	750	750
Underhållsfond, tkr	1 648	1 645	904	770	1 316
Soliditet i %	63	63	63	62	62
Belåningsgrad % låneskuld/tax. värde	31	36	36	36	52
Belåning kr/m ²	9 921	9 575	9 609	9 679	9 803
Räntekostnad kr/m ²	147	149	151	180	251
Avsättning underhållsfond kr/m ²	69	55	103	103	98

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut*	Förändring under året**	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 480 492	0	979 942	103 460 434
Uppåtelseavgifter	16 720 145	0	2 520 058	19 240 203
Fond för yttre underhåll	1 644 739	2 826		1 647 565
S:a bundet eget kapital	120 845 376	2 826	3 500 000	124 348 202
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 780 450	277 337		-2 503 113
Årets resultat	280 163	-280 163	197 065	197 065
S:a ansamlad förlust	-2 500 287	-2 826	197 065	-2 306 048
S:a eget kapital	118 345 089	0	3 697 065	122 042 154

*avsättning till underhållsfond gjordes med 400 000 samt disposition ur med 397 174 kr.

**försäljning av lägenhet 1643 *CP*

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.


Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-2 503 113
Årets resultat	<u>197 065</u>
	-2 306 048

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-173 629
Avsättning till underhållsfond	500 000
Balanserat resultat	<u>-2 632 419</u>
	-2 306 048

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. 

Brf Mandeln 2

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 082 816	6 181 020
Övriga rörelseintäkter	Not 2	3 893	37 719
Summa rörelseintäkter		6 086 709	6 218 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 139 331	-2 030 106
Underhållskostnader	Not 4	-173 629	-397 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-219 318	-151 535
Personalkostnader	Not 6	-363 813	-293 353
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 931 156	-1 992 098
Summa rörelsekostnader		-4 827 247	-4 864 266
Rörelseresultat		1 259 463	1 354 473
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	436	199
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 062 834	-1 074 509
Summa finansiella poster		-1 062 398	-1 074 310
Årets resultat	Not 10	197 065	280 163

Brf Mandeln 2

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 184 759 278 186 453 435

Inventarier

Not 12 261 519 305 106

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 5 875 388 0

190 896 185 186 758 541

Summa anläggningstillgångar

190 896 185 186 758 541**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 1 163 1 138

Övriga fordringar

Not 15 3 804 786 1 569 628

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 241 210 232 385

4 047 159 1 803 151

Kassa och bank

581 581

Summa omsättningstillgångar

4 047 740 1 803 732**Summa tillgångar****194 943 925 188 562 273** *SP*

Brf Mandeln 2

Balansräkning

2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

122 700 637 119 200 637

Underhållsfond

1 647 565 1 644 739

124 348 202 120 845 376*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 503 113 -2 780 450

Årets resultat

197 065 280 163-2 306 048 -2 500 287

Summa eget kapital

122 042 154 118 345 089**Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17 71 159 048 69 159 048

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 500 000 0

Leverantörsskulder

232 246 247 118

Skatteskulder

13 347 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19 997 130 811 0181 742 723 1 058 136

Summa skulder

72 901 771 70 217 184**Summa Eget kapital och skulder****194 943 925 188 562 273** *ep*

Brf Mandeln 2

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,32%
Inventarier	10,00%

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 Kr.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Mandeln 2

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 059 413	5 030 832
	Hyror	1 012 067	1 141 056
	Övriga intäkter	11 336	9 132
		<u>6 082 816</u>	<u>6 181 020</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	3 893	37 719
	Vite, försening driftstart hissar	0	37 500
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	362 852	321 504
	Reparationer	243 356	234 908
	El	124 263	129 410
	Uppvärmning	601 200	587 859
	Vatten	173 270	155 442
	Sophämtning	188 840	177 236
	Övriga avgifter	148 162	148 913
	Förvaltningsarvoden	153 821	154 367
	Övriga driftskostnader	143 567	120 468
		<u>2 139 331</u>	<u>2 030 106</u>
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	173 629	0
	Byggnad utvändigt	0	397 174
		<u>173 629</u>	<u>397 174</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	155 330	146 860
	Övriga externa kostnader	63 988	4 675
		<u>219 318</u>	<u>151 535</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda	139 500	136 444
	Styrelsearvode	118 490	68 306
	Sammanträdesersättningar	6 974	6 824
	Revisorsarvode	13 950	13 648
	Löner och andra ersättningar	84 899	68 131
	Sociala kostnader		
		<u>363 813</u>	<u>293 353</u>
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 887 569	1 948 511
	Inventarier	43 587	43 587
		<u>1 931 156</u>	<u>1 992 098</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	436	199
		<u>436</u>	<u>199</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 062 775	1 074 509
	Räntekostnader kortfristiga skulder	59	0
		<u>1 062 834</u>	<u>1 074 509</u>
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	197 065	280 163
	Avsättning till underhållsfond	-500 000	-400 000
	Disposition ur underhållsfond	173 629	397 174
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-129 307</u>	<u>277 337</u>

Brf Mandeln 2

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark	130 179 825	126 302 946
Ingående anskaffningsvärde	193 412	5 567 077
Årets investeringar	0	-1 690 198
Årets utträngning hissar pga nyinvestering		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>130 373 237</u>	<u>130 179 825</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 823 390	-8 565 077
Årets avskrivningar	-1 887 569	-1 948 511
Årets utträngning hissar pga nyinvestering	0	1 690 198
Utgående avskrivningar	<u>-10 710 959</u>	<u>-8 823 390</u>
Bokfört värde byggnader	119 662 278	121 356 435
Bokfört värde mark	65 097 000	65 097 000
Bokfört värde byggnader och mark	184 759 278	186 453 435
Taxeringsvärde för Annedal 13:18	86 000 000	76 000 000
Byggnad - bostäder	967 000	839 000
Byggnad - lokaler	<u>86 967 000</u>	<u>76 839 000</u>
Mark - bostäder	147 000 000	115 000 000
Mark - lokaler	796 000	477 000
	<u>147 796 000</u>	<u>115 477 000</u>
Taxeringsvärde totalt	234 763 000	192 316 000
Not 12 Inventarier	435 867	435 867
Ingående anskaffningsvärde	435 867	435 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående avskrivningar	-130 761	-87 174
Årets avskrivningar	-43 587	-43 587
Utgående avskrivningar	<u>-174 348</u>	<u>-130 761</u>
Bokfört värde	261 519	305 106
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott	0	0
Ingående saldo	5 783 044	0
Nedlagda kostnader solpaneler tak	92 344	0
Nedlagda kostnader ombyggnad lokaler till lägenheter	<u>5 875 388</u>	<u>0</u>
Pågående nyanläggningar		
Not 14 Kundfordringar	1 163	1 138
Hyres och avgiftsfordringar	<u>1 163</u>	<u>1 138</u>
Not 15 Övriga fordringar	3 712 318	1 477 166
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	92 468	92 462
Skattekonto	<u>3 804 786</u>	<u>1 569 628</u>

Brf Mandeln 2

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader

241 210	232 385
241 210	232 385

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	265897	2,05%	2021-03-01	400 000	0
Stadshypotek	388150	1,13%	2021-12-01	8 870 396	0
Stadshypotek	466684	1,39%	2023-12-01	11 500 000	0
Stadshypotek	543719	0,92%	2024-12-01	11 500 000	0
Stadshypotek	544290	0,82%	2020-03-02	3 000 000	0
Stadshypotek	545503	0,54%	2020-12-09	2 013 652	0
Stadshypotek	154435	0,80%	2020-03-05	1 900 000	0
Stadshypotek	217845	1,58%	2020-09-01	24 000 000	0
Stadshypotek	262171	2,05%	2021-03-01	8 475 000	500 000
				71 659 048	500 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

71 159 048

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

69 159 048

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

88 533 000

88 533 000

Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

500 000 0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkterUpplupna räntekostnader
Ovriga upplupna kostnader
Förutbetalda hyror och avgifter

77 475	84 054
441 422	214 180
478 233	512 784
997 130	811 018

Göteborg 29/13 2020

Astrid Boisen

Bobbie Nystrom

David Menvall

Della Slotte

Henrik Rylander

Jesum Löfgren

Kristina Wikander

Vår revisionsberättelse har 2020-04-03 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Eloff

Av föreningen vald revisor

Emil Persson

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mandeln 2 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 uppger, 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 professionell 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 Brf Mandeln 2 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 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 revisionssed 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 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 överträdelse 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 den 29/3 2020


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Anders Elof
Av föreningen vald revisor

3/4 - 2020

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

HISTORIA

Bostadsrättsföreningen Mandeln 2 ligger i ett mycket populärt område nära Slottsskogen med gångavstånd till restauranger, affärer och caféer i stadsdelen Linné/Annedal. Fastigheten bebyggdes 1975 med ett flerbostadshus i fem våningar i tegel. Föreningen bildades 2006. Under perioden 2009-2019 har en upprustning av byggnaden genomförts, vilken har förbättrats och moderniserats. Genomförda åtgärder är till exempel stambyte, nya badrum, fönsterbyte, nya entréer samt trapphusrenovering. Utemiljön har upprustats med nya trappor, stenläggningar, omasfaltering, ny uteplats och nya rabatter. Under 2018 byttes hissarna i alla fyra trappuppgångar och under 2019 har tegeltaket bytts ut till soltak.

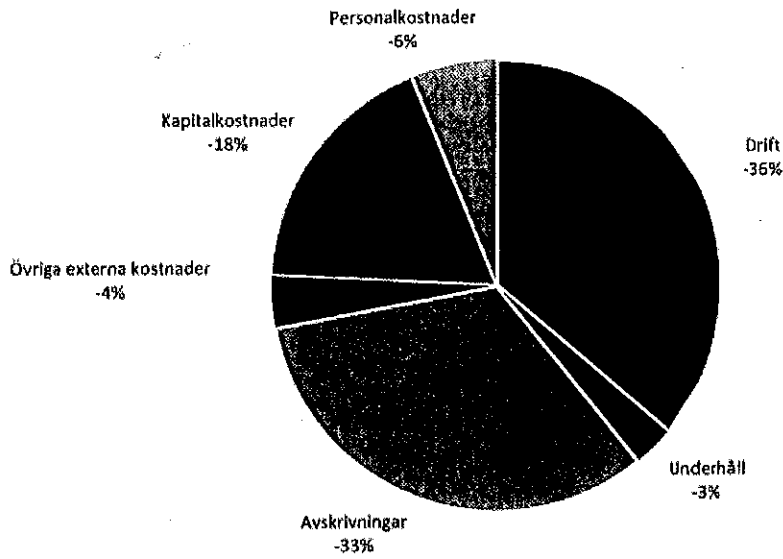
MÅL OCH VISIONER

Styrelsens vision är *det goda boendet i Mandeln 2.*

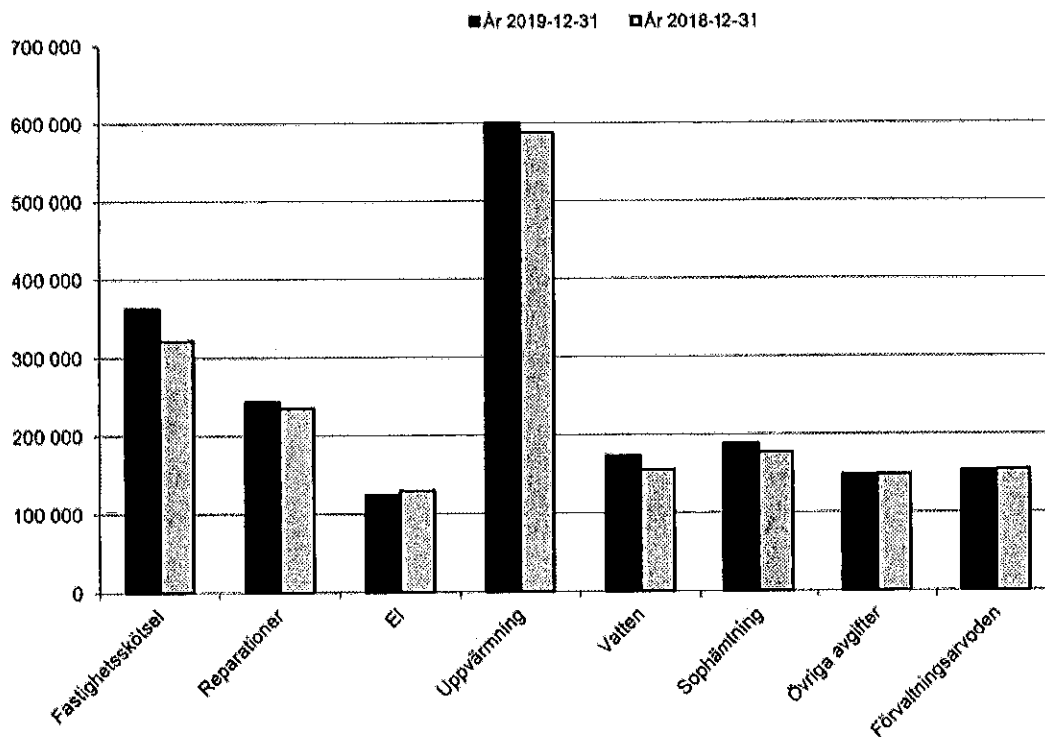
Utöver stadgeenlig målsättning har styrelsen formulerat följande mål:

- Eftersträva det goda boendet varmed menas ett modernt, tryggt och sunt boende med hög service och trivselvärde.
- Verka för att skapa ett trivsamt boende där medlemmarna känner delaktighet i de beslut som fattas. Till detta också organisera gemensamma aktiviteter såsom städdagar samt god information.
- Verka för att fastigheten hålls i gott skick över tid och tillgodose medlemmarnas krav på en god boendeservice till en rimlig kostnad.
- Upprätthålla god säkerhet för de boende och deras ägodelar.
- Ha en långsiktig och ekonomisk balanserad underhålls- och investeringsplan med 30-års horisont.
- Amortera på föreningens lån på ett balanserat och ansvarsfullt sätt.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

