



# ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Mandeln 2

Org Nr: 769613-6733

# Styrelsen för Brf Mandeln 2

Org.nr: 769613-6733

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## 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 lägenheter (varav 6 hyresrättslägenheter) samt en gästlägenhet. Tidigare lokaler har byggts om till lägenheter och under 2020 påbörjades den sista etappen av detta. 2021 beräknas bygget av tre nya lägenheter bli klar för försäljning. Föreningen har också 37 P-platser i Annedals parkeringssamfällighet samt två cykelförråd.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Den totala lägenhetsytan är 7 223 kvm.

Den totala lokalytan före ombyggnad var 166 kvm.

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 100 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.

Ma  
DA  
Sp  
AFH  
[Signature]

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Under året har en ny solcellsanläggning byggts på byggnadens tak.
- Föreningen har gått över till IMD-el (individuell mätning och debitering) och har bytt leverantör av el till Falkenbergs Energi som levererar el märkt Bra Miljöval.
- Det yttre skalskyddet har förbättrats med brytplåtar som monterats på dörrarna till de båda cykelförråden.
- Golven i samtliga trapphus och tvättstugor har fått en genomgripande rengöring och ytbehandling.
- Pelarna och väggarna i utrymmet under taket mellan nr 14 och 18 har klottersanerats och målats om samt behandlats med klotteravvisande medel.
- Så kallad takspik har monterats för att hålla störande måsar borta.
- Styrelsen genomförde en uppdatering av föreningens underhållsplan i samarbete med HSB.
- En vår- och en höststädning har genomförts med stort deltagande av föreningens medlemmar och en genomgripande och omfattande utgallring av omärkta cyklar har gjorts. Dessa kommer att skänkas bort vid vårstädningen 2021 efter sex månaders förvaring (lagkrav) i låst utrymme.
- På grund av Coronapandemin delades årets stämma upp i två delar; en ordinarie årsstämma och en extra stämma för motioner efter sommaren. Båda stämmorna genomfördes utomhus i pergolan på gården.
- Styrelsen har hanterat flera hundra inkomna ärenden från medlemmarna. Majoriteten av ärendena handlade om fastighetsunderhåll inklusive el, tvättstuga, nycklar och porttelefoner.
- Styrelsen har bevakat föreningens intressen i park-, garage- och sopsugssamfälligheterna.
- Styrelsen tog vid den extra stämman ett beslut om att teckna ett nytt gemensamt och snabbare bredbandsavtal med Bahnhof för samtliga lägenheter från och med april 2021.
- Under räkenskapsåret var avgifterna oförändrade och uppgår i genomsnitt till 750 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna fortsatt oförändrade.
- Flera lån har lagts om till mer fördelaktig ränta.

AM E  
DA  
58  
AFH  
G

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020. Vid stämman deltog 20 medlemmar på plats och 33 med fullmakt i enlighet med en tillfällig coronalag, alltså var 53 lägenheter representerade. En extrastämma hölls den 6 september 2020 då en motion diskuterades och ett beslut togs om ett nytt gruppavtal för bredband.

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

Under året har 13 lägenheter överlåtits.

### Styrelsens sammansättning under året har varit:

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Kristina Wikander      | Ordförande (till 12 maj)      |
| Astrid Boisen          | Ordförande (från 12 maj)      |
| Delia Slotte           | Vice ordförande (till 12 maj) |
| Bobbie Nyström         | Vice ordförande (från 12 maj) |
| Astrid Boisen          | Sekreterare (till 12 maj)     |
| Anita Forsberg Heitsch | Sekreterare (från 12 maj)     |
| Henrik Rylander        | Ledamot                       |
| David Menvall          | Ledamot                       |
| Dennis Axelsson        | Ledamot (från 12 maj)         |
| Jochum Löfgren         | Ledamot (till 12 maj)         |
| Sofie Petersson        | Ledamot (från 12 maj)         |
| Ove Josefsson          | Suppleant                     |
| Elin Ljunggren         | Suppleant (till 12 maj)       |
| Lis Nilsson            | Suppleant (från 12 maj)       |

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden (varav ett konstituerande möte). Styrelsemötenas genomsnittslängd: 2,5 timmar.

Följande ledamöter kommer att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma:

- Lis Nilsson suppleant

Firmatecknare i föreningen har varit ordinarie ledamöter två i förening.

Revisorer har varit Anders Eloff med Rino Johansson som suppleant till den 12 maj samt Sara Abrahamsson Carlsson från den 12 maj, valda av föreningen samt extern revisor Emil Persson, ordinarie och Magnus Emilsson, suppleant, båda från BoRevision AB.

Till Valberedning valde stämman Mattias Carlsson (sammanställande) och Mats Johansson.

DA  
HR  
APK  
[Signature]

**FLERÅRSÖVERSIKT**

|                                                | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 6 253       | 6 083       | 6 181       | 6 200       | 6 161       |
| Resultat efter<br>finansiella poster, tkr      | 132         | 197         | 280         | 1 126       | 575         |
| Balansomslutning,<br>tkr                       | 194 255     | 194 944     | 188 562     | 188 358     | 187 807     |
| Årsavgiftsnivå för<br>bostäder, kr per kvm     | 750         | 750         | 750         | 750         | 750         |
| Underhållsfond, tkr                            | 1 974       | 1 648       | 1 645       | 904         | 770         |
| Soliditet i %                                  | 63          | 63          | 63          | 63          | 62          |
| Belåningsgrad %                                |             |             |             |             |             |
| låneskuld/tax. värde                           | 30          | 31          | 36          | 36          | 36          |
| Belåning kr/m <sup>2</sup>                     | 9 852       | 9 921       | 9 575       | 9 609       | 9 679       |
| Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>                 | 129         | 147         | 149         | 151         | 180         |
| Avsättning<br>underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 98          | 69          | 55          | 103         | 103         |

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

|                                    | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut* | Förändring<br>under året | Belopp vid<br>årets utgång |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>         |                            |                                                                             |                          |                            |
| Inbetalda insatser                 | 103 460 434                | 0                                                                           |                          | 103 460 434                |
| Upplåtelseavgifter                 | 19 240 203                 | 0                                                                           |                          | 19 240 203                 |
| Fond för yttre underhåll           | 1 647 565                  | 326 371                                                                     |                          | 1 973 936                  |
| <b>S:a bundet eget<br/>kapital</b> | <b>124 348 202</b>         | <b>326 371</b>                                                              | <b>0</b>                 | <b>124 674 573</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>          |                            |                                                                             |                          |                            |
| Balanserat resultat                | -2 503 113                 | -129 306                                                                    |                          | -2 632 419                 |
| Årets resultat                     | 197 065                    | -197 065                                                                    | 132 258                  | 132 258                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>        | <b>-2 306 048</b>          | <b>-326 371</b>                                                             | <b>132 258</b>           | <b>-2 500 161</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>            | <b>122 042 154</b>         | <b>0</b>                                                                    | <b>132 258</b>           | <b>122 174 412</b>         |

\*avsättning till underhållsfond gjordes med 500 000 kr samt disposition ur med 173 629 kr vilket motsvarade utfört underhåll under året.

DA  
EF  
52  
HE  
AEH  
88

## 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 | -2 632 419     |
| Årets resultat      | <u>132 258</u> |
|                     | -2 500 161     |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Disposition ur underhållsfond  | -204 675          |
| Avsättning till underhållsfond | 705 000           |
| Balanserat resultat            | <u>-3 000 486</u> |
|                                | -2 500 161        |

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.

OK  
AS  
HR  
AFIT  


## Brf Mandeln 2

|                                                |        | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
|                                                |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 6 253 335         | 6 082 816         |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 17 425            | 3 893             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>6 270 760</b>  | <b>6 086 709</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -2 270 006        | -2 139 331        |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -204 675          | -173 629          |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -175 023          | -219 318          |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -390 014          | -363 813          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -2 170 634        | -1 931 156        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-5 210 351</b> | <b>-4 827 247</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>1 060 409</b>  | <b>1 259 463</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 293               | 436               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -928 444          | -1 062 834        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-928 151</b>   | <b>-1 062 398</b> |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>132 258</b>    | <b>197 065</b>    |

DA EP  
 li  
 HK du  
 HFH  


## Brf Mandeln 2

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 187 986 861 184 759 278

Inventarier

Not 12 217 932 261 519

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 585 610 5 875 388

188 790 404 190 896 185

Summa anläggningstillgångar

188 790 404 190 896 185

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 1 185 1 163

Övriga fordringar

Not 15 5 101 634 3 804 786

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 361 650 241 210

5 464 470 4 047 159

Kassa och bank

581

581

Summa omsättningstillgångar

5 465 050

4 047 740

Summa tillgångar

194 255 454

194 943 925

Da  
 52  
 HK  
 AFH  
 [Signature]

## Brf Mandeln 2

## Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

122 700 637

122 700 637

Underhållsfond

1 973 936

1 647 565

124 674 573

124 348 202

*Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-2 632 419

-2 503 113

Årets resultat

132 258

197 065

-2 500 161

-2 306 048

Summa eget kapital

122 174 412

122 042 154

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

47 000 000

71 159 048

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

24 159 048

500 000

Leverantörsskulder

258 462

232 246

Skatteskulder

13 597

13 347

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

649 935

997 130

25 081 042

1 742 723

Summa skulder

72 081 042

72 901 771

Summa Eget kapital och skulder

194 255 454

194 943 925

JA  
 AS  
 HR  
 AFH  


## 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 BFNAR 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%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### 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 kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

#### 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.

Handwritten signatures and initials, including "AFH" and "Hr", are present in the bottom right corner.

## Brf Mandeln 2

| Noter         |                                                     | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b>  | <b>Nettoomsättning</b>                              |                          |                          |
|               | Årsavgifter                                         | 5 079 828                | 5 059 413                |
|               | Hyror                                               | 957 270                  | 1 012 067                |
|               | Elintäkter                                          | 204 997                  | 0                        |
|               | Övriga intäkter                                     | 11 240                   | 11 336                   |
|               |                                                     | <b>6 253 335</b>         | <b>6 082 816</b>         |
| <b>Not 2</b>  | <b>Övriga rörelseintäkter</b>                       |                          |                          |
|               | Övriga intäkter                                     | 17 425                   | 3 893                    |
| <b>Not 3</b>  | <b>Driftskostnader</b>                              |                          |                          |
|               | Fastighetsskötsel och lokalvård                     | 402 550                  | 362 852                  |
|               | Reparationer                                        | 324 693                  | 243 356                  |
|               | El                                                  | 170 260                  | 124 263                  |
|               | Uppvärmning                                         | 610 872                  | 601 200                  |
|               | Vatten                                              | 172 612                  | 173 270                  |
|               | Sophämtning                                         | 177 539                  | 188 840                  |
|               | Övriga avgifter                                     | 148 087                  | 148 162                  |
|               | Förvaltningsarvoden                                 | 156 898                  | 153 821                  |
|               | Övriga driftskostnader                              | 106 495                  | 143 567                  |
|               |                                                     | <b>2 270 006</b>         | <b>2 139 331</b>         |
| <b>Not 4</b>  | <b>Underhållskostnader</b>                          |                          |                          |
|               | Byggnad invändigt                                   | 91 814                   | 173 629                  |
|               | Byggnad utvändigt                                   | 74 750                   | 0                        |
|               | Utrustning                                          | 38 111                   | 0                        |
|               |                                                     | <b>204 675</b>           | <b>173 629</b>           |
| <b>Not 5</b>  | <b>Övriga externa kostnader</b>                     |                          |                          |
|               | Fastighetsskatt                                     | 160 530                  | 155 330                  |
|               | Övriga externa kostnader                            | 14 493                   | 63 988                   |
|               |                                                     | <b>175 023</b>           | <b>219 318</b>           |
| <b>Not 6</b>  | <b>Personalkostnader</b>                            |                          |                          |
|               | <b>Förtroendevalda</b>                              |                          |                          |
|               | Styrelsearvode                                      | 141 846                  | 139 500                  |
|               | Sammanträdesersättningar                            | 141 801                  | 118 490                  |
|               | Revisorsarvode                                      | 3 548                    | 6 974                    |
|               | Löner och andra ersättningar                        | 14 190                   | 13 950                   |
|               | Sociala kostnader                                   | 88 629                   | 84 899                   |
|               |                                                     | <b>390 014</b>           | <b>363 813</b>           |
| <b>Not 7</b>  | <b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                          |                          |
|               | Byggnader och ombyggnader                           | 2 127 047                | 1 887 569                |
|               | Inventarier                                         | 43 587                   | 43 587                   |
|               |                                                     | <b>2 170 634</b>         | <b>1 931 156</b>         |
| <b>Not 8</b>  | <b>Ränteutgifter och liknande resultatposter</b>    |                          |                          |
|               | Övriga ränteutgifter                                | 293                      | 436                      |
|               |                                                     | <b>293</b>               | <b>436</b>               |
| <b>Not 9</b>  | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                          |                          |
|               | Räntekostnader långfristiga skulder                 | 928 444                  | 1 062 775                |
|               | Räntekostnader kortfristiga skulder                 | 0                        | 59                       |
|               |                                                     | <b>928 444</b>           | <b>1 062 834</b>         |
| <b>Not 10</b> | <b>Årets resultat</b>                               |                          |                          |
|               | Redovisat resultat                                  | <b>132 258</b>           | <b>197 065</b>           |
|               | Avsättning till underhållsfond                      | -705 000                 | -500 000                 |
|               | Disposition ur underhållsfond                       | 204 675                  | 173 629                  |
|               | Resultat efter underhållspåverkan                   | -368 067                 | -129 307                 |

DA  
 Au  
 HR  
 AFH  
 [Signature]

## Brf Mandeln 2

| Noter                                                | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                     |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 130 373 237        | 130 179 825        |
| Årets investeringar                                  | 5 354 630          | 193 412            |
| Årets utrangering tak pga nyinvestering              | -897 807           | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 134 830 060        | 130 373 237        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                  | -10 710 959        | -8 823 390         |
| Årets avskrivningar                                  | -2 127 047         | -1 887 569         |
| Årets utrangering tak pga nyinvestering              | 897 807            | 0                  |
| Utgående avskrivningar                               | -11 940 199        | -10 710 959        |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                       | <b>122 889 861</b> | <b>119 662 278</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                            | <b>65 097 000</b>  | <b>65 097 000</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>              | <b>187 986 861</b> | <b>184 759 278</b> |
| Taxeringsvärde för Annedal 13:18                     |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                                   | 86 000 000         | 86 000 000         |
| Byggnad - lokaler                                    | 967 000            | 967 000            |
|                                                      | 86 967 000         | 86 967 000         |
| Mark - bostäder                                      | 147 000 000        | 147 000 000        |
| Mark - lokaler                                       | 796 000            | 796 000            |
|                                                      | 147 796 000        | 147 796 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                | 234 763 000        | 234 763 000        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                           |                    |                    |
| Fastighetsinteckningar                               | 88 533 000         | 88 533 000         |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                            |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                           | 435 867            | 435 867            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden             | 435 867            | 435 867            |
| Ingående avskrivningar                               | -174 348           | -130 761           |
| Årets avskrivningar                                  | -43 587            | -43 587            |
| Utgående avskrivningar                               | -217 935           | -174 348           |
| <b>Bokfört värde</b>                                 | <b>217 932</b>     | <b>261 519</b>     |
| <b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>   |                    |                    |
| Ingående saldo                                       | 5 875 388          | 0                  |
| Nedlagda kostnader solpaneler och tak                | 316 477            | 5 783 044          |
| Bidrag från Länsstyrelsen för solpaneler             | -1 010 091         | 0                  |
| Omför solpaneler och tak till investering            | -5 089 430         | 0                  |
| Nedlagda kostnader ombyggnad lokaler till lägenheter | 493 266            | 92 344             |
| Pågående nyanläggningar                              | <b>585 610</b>     | <b>5 875 388</b>   |

DA  
 AL  
 HR  
 AFH  
 BU

## Brf Mandeln 2

| Noter                                                                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |            |            |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------|------------|-------------------------|
| <b>Not 14 Kundfordringar</b>                                                           |                  |                  |            |            |                         |
| Hyres och avgiftsfordringar                                                            | 1 185            | 1 163            |            |            |                         |
|                                                                                        | <b>1 185</b>     | <b>1 163</b>     |            |            |                         |
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>                                                        |                  |                  |            |            |                         |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                                                   | 4 950 572        | 3 712 318        |            |            |                         |
| Skattefordringar                                                                       | 58 588           | 0                |            |            |                         |
| Skattekonto                                                                            | 92 474           | 92 468           |            |            |                         |
|                                                                                        | <b>5 101 634</b> | <b>3 804 786</b> |            |            |                         |
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>                             |                  |                  |            |            |                         |
| Förutbetalda kostnader                                                                 | 240 162          | 241 210          |            |            |                         |
| Upplupna intäkter                                                                      | 121 488          | 0                |            |            |                         |
|                                                                                        | <b>361 650</b>   | <b>241 210</b>   |            |            |                         |
| <b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                 |                  |                  |            |            |                         |
| Låneinstitut                                                                           | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum | Belopp     | Nästa års<br>amortering |
| *Stadshypotek                                                                          | 154435           | 1,05%            | 2021-03-08 | 1 900 000  | 0                       |
| *Stadshypotek                                                                          | 262171           | 2,05%            | 2021-03-01 | 7 975 000  | 500 000                 |
| *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           | 1,07%            | 2021-03-02 | 3 000 000  | 0                       |
| Stadshypotek                                                                           | 610073           | 1,09%            | 2025-09-01 | 12 000 000 | 0                       |
| Stadshypotek                                                                           | 610074           | 0,76%            | 2022-09-01 | 12 000 000 | 0                       |
| *Stadshypotek                                                                          | 635545           | 0,47%            | 2021-12-09 | 2 013 652  | 20 136                  |
|                                                                                        |                  |                  |            | 71 159 048 | 520 136                 |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till                                               |                  |                  |            |            | 520 136                 |
| *Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld |                  |                  |            |            | 23 638 912              |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut                                        |                  |                  |            |            | 24 159 048              |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                         |                  |                  |            |            | <b>47 000 000</b>       |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till                    |                  |                  |            |            | 68 558 368              |

WA 0  
 62  
 AU  
 AFH  
 2020

## Brf Mandeln 2

## Noter

2020-12-31

2019-12-31

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader  
 Övriga upplupna kostnader  
 Förutbetalda hyror och avgifter

61 699

77 475

68 468

441 422

519 768

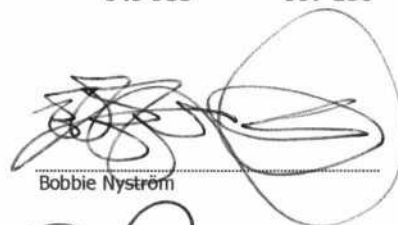
478 233

**649 935****997 130**Göteborg 24/3 2021

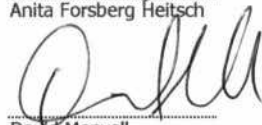

Anita Forsberg Heitsch



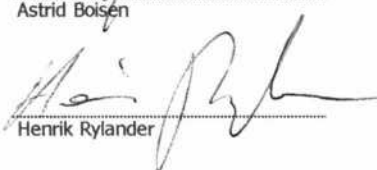
Astrid Boisen



Bobbie Nystrom



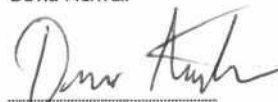
David Menvall



Henrik Rylander



Sofie Petersson

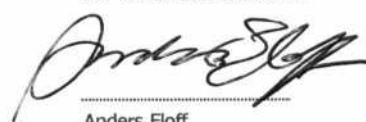


Dennis Axelsson

Vår revisionsberättelse har

1/4 2021

avgivits beträffande denna årsredovisning



Anders Eloff

Av föreningen vald revisor



Emil Persson

BoRevision AB

DA  
 AR  
 AR  
 AR



# 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 2020.

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 2020 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. 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 revisionssed 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 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 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.

EP

## 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 2020 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 revisionssed 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 provar 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 24/3 2021

  
Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor 2021

  
Anders Elof  
Av föreningen vald revisor

## 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 suterräng (fem till sju våningar inklusive bottenplan) i tegel. Föreningen bildades 2006. Under perioden 2009–2020 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 tegeltaken bytts ut till solcellstak. Föreningen producerar och levererar sedan våren 2020 el till samtliga hushåll samt gemensamma utrymmen inklusive den el som köps in vid behov. Produktionskapaciteten av solel är väderberoende men tack vare den nya solcellsanläggningen har elkostnaderna kunnat minskas till ett kWh-pris som vid årsskiftet låg väsentligt lägre än tidigare. Under verksamhetsåret har också ett byggprojekt startats upp för att under 2021 kunna producera och sälja tre nya mindre bostadsrättslägenheter i en tidigare lokal i bottenvåningen i nr 20.

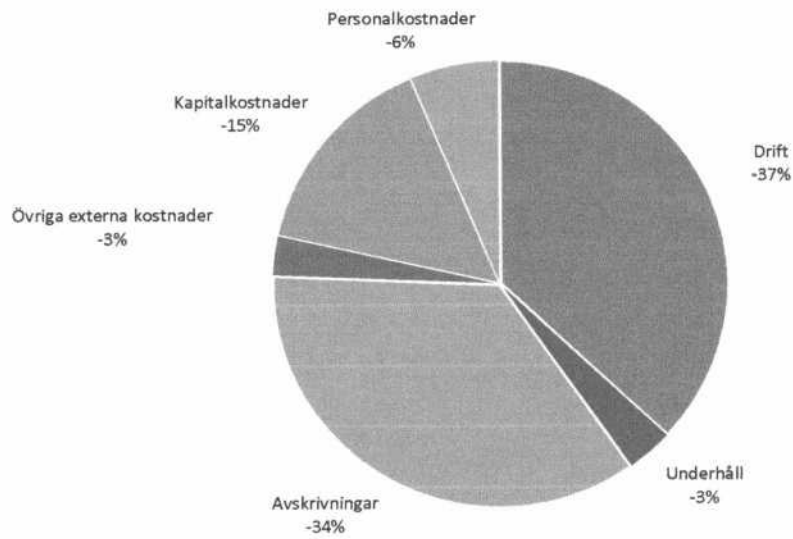
### MÅL OCH VISIONER

**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

