



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Mandeln 2

Dagordning Årsstämma BRF Mandeln 2 - 2023-05-09

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 ansvarfrihet för styrelseledamöterna.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår. Se bifogat förtydligande av tidigare beslut om ersättning baserat på stämmobeslut 2018 och 2022.
15. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter. Se kommentar om ändrat antal ordinarie styrelseledamöter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter. Se Valberedningens förslag.
17. Val av revisorer och revisorssuppleant. Se Valberedningens förslag.
18. Val av valberedning.
19. Beslut angående stadgeändringar. Se bifogat förslag föranlett av ändringar i lagstiftningen. Det är främst frågorna gällande rätten att göra förändringar i lägenheterna som berörs men dokumentet bifogas i sin helhet och kan jämföras med nu gällande stadgar som finns att läsa på föreningens hemsida.
20. Inga motioner har inkommit.
21. Aktuell information från styrelsen om bland annat solcellsanläggning och elkostnader samt pågående diskussion med Bygg & Konsult.
22. Stämmans avslutande.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Mandeln 2 med säte i Göteborg org.nr. 769613-6733 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2022-06-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
97	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6928
6	lägenheter (hyresrätt)	443
35	garageplatser	0
2	p-platser	0
Totalt 140 objekt		7371

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 m².

Under första kvartalet 2023 har en av hyresrätterna ombildats till bostadsrätt. Efter ombildningen har föreningen 98 st bostadsrätter om totalt 6 992 m² samt 5 hyresrätter om totalt 379 m².



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Annedal GA:1	G:A	716409-3911		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
Göteborg Annedal GA:2	G:A	717900-7401		Garageanläggning
Göteborg Annedal GA:4	G:A	716409-2400		Gångvägar, Planteringar och grönytor, Lekplatser, Bänkar, Soffa, Hågnader, Belysning på stolpar samt avvattningsanordningar
Göteborg Annedal GA:5	G:A	716409-3911		Ledningar och anordningar
Göteborg Annedal GA:6	G:A			Kabel tv(antennor för mottagning av radio och tv jämte kablar med eventuella förstärkare)

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Astrid Boisen	Ordförande	2020-05-13	
Anita Forsberg Heitsch	Ledamot	2020-05-13	
Lars Dan Axel Adamsson	Ledamot	2022-05-26	
Henrik Rylander	Ledamot	2015-11-05	
Magnus Johansson	Ledamot	2022-05-26	
Magnus Johansson	Suppleant	2021-11-29	2022-05-26
Sofie Petersson	Ledamot	2020-05-13	
Bobbie Nyström	Ledamot	2019-05-22	
David Menvall	Ledamot	2016-06-27	2022-05-26
Dennis Axelsson	Ledamot	2021-03-23	2022-05-26
Ove Josefsson	Suppleant	2019-05-22	
Jakob Lennström	Suppleant	2022-05-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Astrid Boisen och Bobbie Nyström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Astrid Boisen, Anita Forsberg Heitsch, Dan Adamsson, Henrik Rylander, Magnus Johansson, Sofie Petersson, Bobbie Nyström, Dennis Axelsson.

Firman tecknas av styrelsen eller enligt ovan av två ledamöter i förening.

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

Valberedning har varit: Petra Carlson (sammankallande), Göran Larsson samt Johan Alnsten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad och kommer efter höjning att uppgå till i genomsnitt 742 kr/m².

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2022-08-22.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Under året har den nya solcellsanläggning på byggnadens tak trimmats in ytterligare och levererar med gott resultat. Föreningens IMD-el (individuell mätning och debitering) levereras av Falkenbergs Energi, märkt Bra Miljöval.
- Styrelsen genomförde en uppdatering av föreningens underhållsplan i samarbete med HSB.
- Vår- och höststädning har genomförts med stort deltagande av föreningens medlemmar.
- 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.
- Klottersanering har gjorts i närtid efter klotter vid ett par tillfällen.
- Månadsavgifterna uppgår i genomsnitt till 727 kr/m².
- Hyreslägenheterna har fått en något höjd hyra.
- Föreningens lån har genom amorteringar och inlösen reducerats med 4,4 miljoner kronor.

Under året har konflikten med entreprenören Bygg & Konsult AB fortsatt. Detta informerades om under årsmötet 2022. Föreningen representeras av HSBs jurist Henrik Nandra som håller i dialogen med motparten samt rådger styrelsen i juridiska frågor.

I årsredovisningen är fordringar på entreprenören upptagna som osäker kundfordran, se not 2 samt not 5. Fordringar från entreprenören som ej är bokförda är upptagna under not 20 Eventualförpliktelser.

Under 2023 planerar föreningen för tilläggsamortering på lån. Totalt 4,5 miljoner kronor förväntas kunna amorteras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 142 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 140.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	320	324	340	312	362
Skuldsättning, kr/kvm	8 445	9 313	9 654	9 722	9 383
Räntekänslighet, %	12	13	14	14	14
Energikostnad, kr/kvm	182	165	129	122	118
Driftskostnad, kr/kvm	409	399	398	417	419
Årsavgifter, kr/kvm	727	727	750	750	750
Totala intäkter, kr/kvm	869	859	851	826	844
Nettoomsättning, tkr	6 376	6 325	6 253	6 083	6 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	161	235	132	197	280
Soliditet, %	68	66	63	63	63

Sparande:

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.

Skuldsättning:

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.

Räntekänslighet:

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.

Energikostnad:

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.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

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 årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	105 792 024	0	0	105 792 024
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 983 613	0	0	25 983 613
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 474 261	629 706	0	3 103 967
S:a bundet eget kapital, kr	134 249 898	629 706	0	134 879 604
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 000 486	-394 564	0	-3 395 050
Årets resultat, kr	235 142	-235 142	161 139	161 139
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 765 344	-629 706	161 139	-3 233 911
S:a eget kapital, kr	131 484 554	0	161 139	131 645 693

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 705 000 kr samt ianspråktagande skett med 75 294 kr enligt beslut på föreningsstämma 2022.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 395 050
Årets resultat, kr	161 139
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 233 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-357 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 241
Balanseras i ny räkning, kr	-3 575 670

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

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 375 985	6 325 417
Övriga rörelseintäkter	Not 2	2 230 337	7 443
Summa rörelseintäkter		8 606 322	6 332 860
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 860 961	-2 645 159
Underhållskostnader	Not 4	-15 241	-75 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 358 447	-296 657
Personalkostnader	Not 6	-271 221	-267 989
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 180 397	-2 077 602
Summa rörelsekostnader		-7 686 267	-5 362 701
Rörelseresultat		920 056	970 160
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	87	204
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-759 004	-735 222
Summa finansiella poster		-758 917	-735 018
Årets resultat	Not 10	161 139	235 142

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 191 536 481	185 958 261
Inventarier	Not 12 147 002	196 004
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	7 454 550
	<u>191 683 483</u>	<u>193 608 815</u>
Summa anläggningstillgångar	191 683 483	193 608 815
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 4 120	4 011
Övriga fordringar	Not 15 2 969 608	5 296 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 367 373	372 634
	<u>3 341 101</u>	<u>5 673 200</u>
Kassa och bank	581	581
Summa omsättningstillgångar	3 341 682	5 673 781
Summa tillgångar	195 025 165	199 282 596

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	131 775 637	131 775 637
Underhållsfond	3 103 967	2 474 261
	<u>134 879 604</u>	<u>134 249 898</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 395 051	-3 000 486
Årets resultat	161 139	235 142
	<u>-3 233 912</u>	<u>-2 765 345</u>
Summa eget kapital	131 645 692	131 484 553
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 50 245 396	52 245 396
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 000 000	14 400 000
Leverantörsskulder	356 455	240 358
Skatteskulder	0	6 914
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 18 573	20 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 759 049	884 891
	<u>13 134 077</u>	<u>15 552 647</u>
Summa skulder	63 379 473	67 798 043
Summa Eget kapital och skulder	195 025 165	199 282 596

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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	1,25%
Inventarier	20,00% för bokningstavlur, övriga 20%

Uppskjuten skatteskuld

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

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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

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 20,6 % 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 991 793	5 098 355
Hyror	1 003 303	953 895
Elintäkter	369 737	239 869
Ovriga intäkter	11 152	33 298
	6 375 985	6 325 417
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	2 230 337	7 443
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	373 798	411 562
Reparationer	354 663	313 123
El	445 985	408 650
Uppvärmning	629 773	612 564
Vatten	263 579	197 888
Sophämtning	181 407	176 793
Ovriga avgifter	124 014	134 270
Förvaltningsarvoden	169 367	176 669
Övriga driftskostnader	318 376	213 641
	2 860 961	2 645 159
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad utvändigt	15 241	75 294
	15 241	75 294
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	151 900	163 530
Medlemsavgifter	2 490	0
Osäker kundfordran	2 201 170	0
Övriga externa kostnader	2 887	133 127
	2 358 447	296 657
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	53 615	52 836
Sammanträdesersättningar	144 610	142 142
Revisorsarvode	3 623	3 570
Löner och andra ersättningar	14 491	14 280
Sociala kostnader	53 507	55 161
Kurser och konferenser	1 375	0
	271 221	267 989
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 131 395	2 028 600
Inventarier	49 002	49 002
	2 180 397	2 077 602
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	87	204
	87	204
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	759 004	735 222
	759 004	735 222
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	161 139	235 142
Förslag till avsättning till underhållsfond	-357 000	-705 000
Förslag till disposition ur underhållsfond	15 241	75 294
Resultat efter underhållspåverkan	-180 620	-394 564

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	134 830 060	134 830 060
Årets investeringar	7 709 615	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 539 675	134 830 060
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 968 799	-11 940 199
Årets avskrivningar	-2 131 395	-2 028 600
Utgående avskrivningar	-16 100 194	-13 968 799
Bokfört värde byggnader	126 439 481	120 861 261
Bokfört värde mark	65 097 000	65 097 000
Bokfört värde byggnader och mark	191 536 481	185 958 261
Taxeringsvärde för Annedal 13:18		
Byggnad - bostäder	92 000 000	86 000 000
Byggnad - lokaler	0	967 000
	92 000 000	86 967 000
Mark - bostäder	149 000 000	147 000 000
Mark - lokaler	0	796 000
	149 000 000	147 796 000
Taxeringsvärde totalt	241 000 000	234 763 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	88 533 000	88 533 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	462 941	435 867
Årets investeringar	0	27 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	462 941	462 941
Ingående avskrivningar	-266 937	-217 935
Årets avskrivningar	-49 002	-49 002
Utgående avskrivningar	-315 939	-266 937
Bokfört värde	147 002	196 004
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	7 454 550

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 14 Kundfordringar						
	Hyses och avgiftsfordringar	0	2 761			
	Övriga kundfordringar	4 120	1 250			
		4 120	4 011			
Not 15 Övriga fordringar						
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 821 590	5 145 487			
	Skattefordringar	9 965	0			
	Skattekonto	138 053	151 068			
		2 969 608	5 296 555			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	186 275	274 710			
	Upplupna intäkter	181 098	97 924			
		367 373	372 634			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	466684	1,39%	2023-12-01	11 000 000	3 500 000
	Stadshypotek	543719	0,92%	2024-12-01	11 500 000	0
	Stadshypotek	610073	1,09%	2025-09-01	12 000 000	0
	Stadshypotek	649837	0,66%	2024-03-01	3 000 000	0
	Stadshypotek	649838	1,06%	2026-03-01	7 600 000	0
	Stadshypotek	683336	1,06%	2026-06-30	2 500 000	0
	Stadshypotek	716200	1,08%	2026-12-01	4 770 396	0
	Stadshypotek	788280	3,81%	2027-09-01	9 875 000	1 000 000
					62 245 396	4 500 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					4 500 000
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					7 500 000
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					12 000 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					50 245 396
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					51 745 396

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Mervärdesskatt	18 574	20 484
	18 573	20 484
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	76 714	54 661
Övriga upplupna kostnader	140 741	338 962
Förutbetalda hyror och avgifter	541 594	491 268
	759 049	884 891
Not 20 Övriga noter-Eventualförpliktelser		
Ej bokförda fakturor från entreprenör p g a tvist	698 751	0

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg

Anita Forsberg Heitsch

Astrid Boisen

Bobbie Nyström

Henrik Rylander

Lars Dan Axel Adamsson

Magnus Johansson

Sofie Petersson

Revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Eloff
Av föreningen vald revisor

Emil Persson
BoRevision AB

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 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Mandeln 2 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anders Eloff
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Mandeln 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ASTRID BOISEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 16:45:04



HENRIK RYLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 14:22:51



BOBBIE NYSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-08 kl. 13:01:55



MAGNUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 19:22:19



SOFIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 17:14:51



LARS DAN AXEL ADAMSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 14:04:38



ANITA FORSBERG HEITSCH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 18:36:36



ANDERS ELOFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 16:05:56



EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:50:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Mandeln 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS ELOFF

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-10 kl. 16:07:09



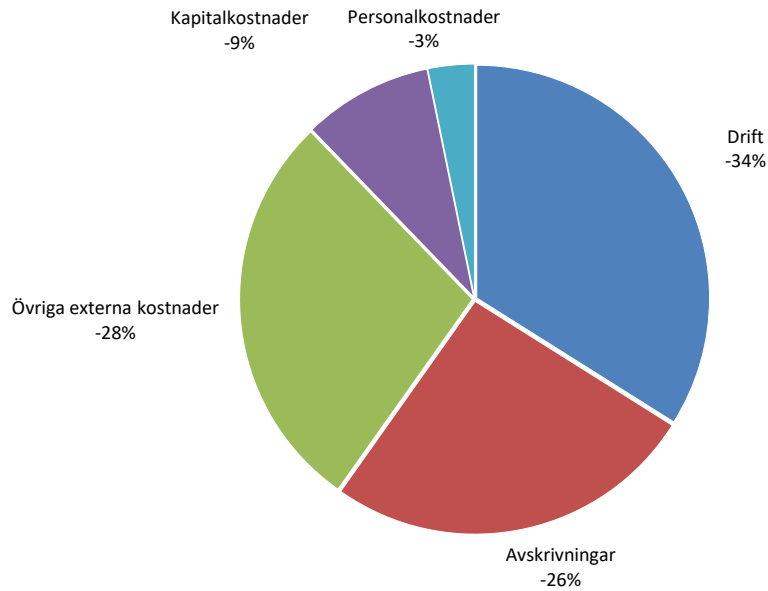
EMIL PERSSON

Bolagsrevisor

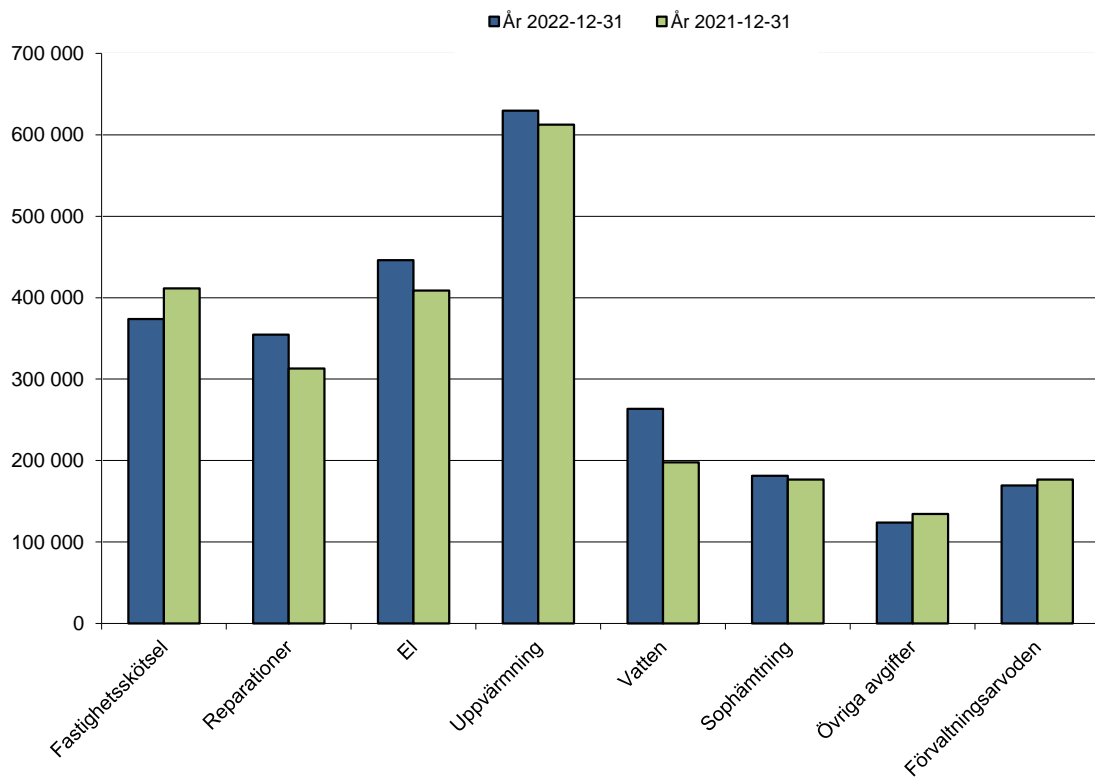
E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 12:49:52



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.

Förtydligande av stämmobeslut 2018-05-15, §14 angående ersättning till styrelse, revisor och valberedning

Vid årsstämman 2022 fick styrelsen i uppdrag att vid årsstämman 2023 presentera ett förtydligande av hur ersättning till styrelse, revisor och valberedning räknas ut i enlighet med stämmobeslutet 2018-05-15, §14.

2018-05-15, §14 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar till styrelseledamöter, revisorer och andra förtroendevalda för kommande mandatperiod, samt principer för styrelseledamöter

- a) 3 prisbasbelopp att fördela mellan styrelseledamöterna.
- b) 1/100 av ett och ett halvt prisbasbelopp per deltagare och möte, max 3 prisbasbelopp för hela styrelsen.
- c) 1/20 av ett och ett halvt prisbasbelopp till revisor och revisorssuppleant.
- d) 1/5 av ett och ett halvt prisbasbelopp för valberedningen att fördela utifrån arbetsinsats.

Förtydligande av riktlinjer för beräkning av ersättning till styrelse, internrevisor och valberedning

Prisbasbeloppet ska varje år ligga till grund för beräkningen av de olika ersättningarna. Storleken på **timersättningen** räknas ut i samband med varje ordinarie årsstämma i maj (senast före juni månads utgång) enligt formeln **1,5 prisbasbelopp delat med 100, delat med 2,5** (vilket motsvarar 2,5 timmars styrelsemöte). År 2023 ger detta $1,5 \times 52.500 \text{ kr} / 100 / 2,5 = 315 \text{ kr}$.

Potten för ersättning till ledamot vid styrelsesammanträden

Vid varje styrelsemöte inklusive kringarbete får närvarande ordinarie ledamot, eller kallad suppleant vid ledamots frånvaro, ersättning för 2,5 timmar oavsett den exakta tidsåtgången. Ett normalt år hålls 11 ordinarie styrelsemöten. Om extra styrelsemöten hålls får max 3 prisbasbelopp fördelas mellan styrelseledamöterna inräknat ordinarie möten.

Potten för ersättning till ledamot vid externa möten med till exempel HSB, bank, leverantör, Hyresgästförening och domstol

Max 3 prisbasbelopp får fördelas mellan styrelseledamöterna enligt timersättningsformeln ovan.

Potten för ersättning till internrevisor

Internrevisorn ersätts med 12 timmars arbete enligt formeln ovan, vilket motsvarar 1/20 av 1,5 prisbasbelopp. Detta kan fördelas mellan revisor och revisorssuppleant om denne trätt in.

Potten för ersättning till Valberedning

Valberedningen ersätts utifrån arbetsinsats med upp till max 50 timmars arbete vilket motsvarar 1/5 av $1,5 \times$ prisbasbelopp.

Årsmöte 2023 Brf Mandeln 2 - Valberedningens förslag till förtroendeuppdrag samt ersättning för styrelse och interrevisor

Val av ordinarie styrelseledamöter

Henrik Rylander (Uppgång 14), 2 år (omval)

Amanda Califf (Uppgång 20), 2 år (nyval)

Camilla Johansson (Uppgång 18), 2 år (nyval)

Jelena Nikic (Uppgång 18), 1 år (nyval)

Dan Adamsson (Uppgång 16), sittande 1 år till (endast för information)

Magnus Johansson (Uppgång 20), sittande 1 år till (endast för information)

Sofie Pettersson (Uppgång 18), sittande 1 år till (endast för information)

Val av styrelsesuppleanter

Ove Johansson (Uppgång 18), 2 år (omval)

Bobbie Nyström (Uppgång 20), 1 år (nyval)

Val av interrevisor

Anders Eloff (Uppgång 14), ordinarie, 1 år (omval)

Sara Abrahamsson Carlson (Uppgång 18), suppleant, 1 år (omval)

Extern revisor via HSB, Borevision

Emil Person 1 år (omval)

Magnus Emilsson, suppleant 1 år (omval)

Förslag till ersättningar för styrelsen och interrevisor

Valberedningen föreslår att samma ersättningsmodell som för 2022 används dvs:

- a) 3 prisbasbelopp att fördela mellan styrelseledamöterna.
- b) 1/100 av ett och ett halvt prisbasbelopp per deltagare och möte, max 3 prisbasbelopp för hela styrelsen.
- c) 1/20 av ett och ett halvt prisbasbelopp till revisor och revisorssuppleant.

Prisbasbelopp 2023 =52 500 kr

(1/100*1.5 pbb=788 kr, 1/20*1.5 pbb=3 938 kr)

Valberedningen 2022/2023

Johan Alnsten (Uppgång 14)

Petra Carlson (Uppgång 20)

Göran Larsson (Uppgång 18)

Styrelsen har den 27 mars 2023 beslutat att göra följande kommentar i årsmöteshandlingarna 2023

Sedan valberedningen den 25 mars presenterat sitt förslag på tre nya namn till ordinarie ledamöter har Camilla Johansson i nr 18 meddelat att hon tar tillbaka sin kandidatur. Vi har inga större projekt inplanerade under kommande år och bedömer att styrelsen kan bestå av sex ordinarie ledamöter varför vi rekommenderar stämman att välja två ledamöter utöver omval enligt Valberedningens förslag.

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Mandeln 2, för beslut vid årsstämma 2023

Företagsnamn och ändamål

§ 1

Föreningens företagsnamn är bostadsrättsföreningen Mandeln 2. Styrelsen har sitt säte i Göteborg. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 2

Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

§ 3

Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

§ 4

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12 del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Andelstalet (A) för en bostadsrättslägenhet beräknas genom att lägenhetens enskilda jämförelsetal (Jenskild) divideras med ett totalt jämförelsetal (Jtot) enligt formeln $A = \text{Jenskild} / \text{Jtot}$ där (Jenskild) beräknas enligt formeln $\text{Jenskild} = (45 + (y - 45) * 0,75)$. y är lägenhetsytan i kvadratmeter. Jtot utgörs av summan av samtliga bostadsrättslägenheters enskilda jämförelsetal.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften skall fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, förbrukning eller ytenhet. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 6

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7

När bostadsrätt överlåtit till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överlåtit till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 9

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut.

Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

1. Ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för

vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.

4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
Om ytterdörren har flera lås skall ett av låsen vara tillgängligt med huvudnyckel.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt ovan, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med; bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller stamvattenledningsskada i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta, exempelvis kontrollera om anlita VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner på gående under dessa vintertid.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

§ 11

Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten. Styrelsen skall tillhandahålla avsedd blankett för detta ändamål.

Tillstånd som krävs för att utföra en åtgärd i lägenheten innefattar;

1. Ingrepp i en bärande konstruktion.
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation.
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet.
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med ovan, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälper bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens medgivande.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

§ 12

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iakttä allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som hör till hans hushåll eller gästar

honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan tingsrätten besluta om handräckning.

§ 14

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke, detta gäller även om lägenheten hyrs ut delvis. Tillstånd skall lämnas när skäl föreligger, dock maximalt för ett år i taget. Uthyrning till juridisk person accepteras inte. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut, se paragraf 4, stycke 7.

§ 15

Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål.

Hävning av upplåtelseavtal

§ 17

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillräddas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar, (medlemsförteckning), samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, (lägenhetsförteckning). Bostadsrättshavaren har rätt att på egen begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen i fråga om den lägenhet som han innehar med bostadsrätt. Utdraget skall ange:

1. Dagen för utfärdandet.
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen.
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen.
4. Bostadsrättshavarens namn.
5. Insatsen för bostadsrätten.
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten.

Förverkande, uppsägning

§ 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodag, när det gäller lokal, mer än två vardagar från förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan erforderligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
4. om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte, utan oskäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 14 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i § 11 första eller andra stycket.
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En uppsägning skall vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

§ 20

Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 21

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22

Är nyttjanderätten enligt §19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

§ 23

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Skadestånd

§ 24

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

§ 25

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 26

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

§ 27

Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

§ 28

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs av föreningsstämman för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväxlas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningen fastighet. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan stämman utse sådan person som statueras av lånevillkoren för sådan subvention.

Styrelse åligger:

- att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning) samt kassaflödesanalys och noter. Dessa dokument ska lämnas till revisorerna senast sex veckor före stämman.
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisas vid besiktning och inventering gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att iakttä god styrelsesed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för i föreningen.

Styrelseprotokoll

§ 29

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall sättas i nummerföljd.

Beslutförhet

§ 30

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

Konstituering och firmateckning

§ 31

Styrelsen konstituerar sig själv.

Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

§ 32

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 33

Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna före april månads utgång.

Revisorer

§ 34

Revisorerna skall vara en till högst två samt en till högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan dessa utses i enlighet med subventionens statuter.

§ 35

Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

Föreningsstämma

§ 36

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

§ 37

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 38

För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före mars månads utgång eller den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 39

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning

§ 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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 samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
20. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 41

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelse sker genom anslag på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

§ 42

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

Ombud, fullmakt

§ 43

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

Biträde

§ 44

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett valfritt biträde.

Beslut vid stämma

§ 45

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Om någon vid slutna omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

Valberedning

§ 46

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Stämmoprotokoll

§ 47

Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in samt,
3. om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren.

Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 48

Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, genom utdelning eller genom brev.

Bostadsrättsföreningen får till medlemmarna eller till någon annan då krav enligt lag finns på skriftlig information använda elektroniska hjälpmedel. Närmare reglering av förutsättningar för användning av elektroniska hjälpmedel anges i lag.

Fond

§ 49

Inom föreningen skall följande fond bildas:

Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årliga avsättningar göras baserade på beräknade kostnader enligt den långsiktiga underhållsplanen. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

Vinst eller förlust

§ 50

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Upplösning och likvidation

§ 51

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Övrigt

I allt, varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

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 trapphusreovering. 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 behovet av köpt el minskat med närmare en tredjedel mot tidigare. Den nya energideklarationen 2021 visar också en förbättring mot tidigare deklARATION. 2021 har tre nya bostadsrättslägenheter byggts i en tidigare lokal i nr 20, vilket möjliggjorde att lånen kunde amorteras ner i relation till nettovinsten vid försäljningen och tack vare den stabila ekonomin har ytterligare amorteringar kunnat göras under 2022. I samband med bygget togs entrén från gaveln mot Carl Grimbergsgatan bort och cykelrummet i nr 20 fick en utökad yta, ny inredning samt ny ramp. Föreningen har även förbättrat brandskyddet inklusive brandronder. Trapphusen är nu regelmässigt fria från brandfarligt material eller föremål som kan försvåra för blåljuspersonal. 2021 högtryckstvättades samtliga balkonger. 2021 gjordes också en radonmätning utan anmärkningar. 2022 utrustade vi pergolan med ytterligare möbler där vi hade ett glöggmingel den första advent i samband med att vi öppnade upp den sedan några år återkommande och mycket uppskattade juldekorationen på pergolans grästak, ett led i vårt arbete med att stärka den goda grannsamjan.

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.