

BJÖRKMANSGATAN 18  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Modernt boende intill såväl city och naturen runt Oset.

Bostadsrätterna på denna fastighet representerar den perfekta kombinationen av det moderna boendet och det natursköna läget i Näsby, intill naturreservatet Oset. Bostaden karaktäriseras av en rymlig balkong med generöst ljusinsläpp, vilket ger en välkomnande atmosfär. Bostaden ligger lugnt placerad, men tillräckligt nära stadskärnan för att enkelt kunna njuta av dess urbana förmåner. Med goda parkeringsmöjligheter, inklusive alternativ för elbilsladdning, är denna bostad idealisk för både bilägare och miljömedvetna stadsbor.



**Maja Nyman**

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

[maja.nyman@wallenstedt.se](mailto:maja.nyman@wallenstedt.se)

[wallenstedt.se](http://wallenstedt.se)



**Utgångspris:** 1.495.000 kr  
**Avgift** 2.442 kr/mån.  
**Boarea:** 39 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 2 rok  
**Våning:** 2 av 4  
**Hiss:** Hiss finns.  
**Förening:** BRF Disponentparken  
2  
**Byggnadsår:** 2016  
**Tillträde:** Efter  
överenskommelse.



**WALLENSTEDT**  
FASTIGHETSMÄKLERI



# - INTERIÖR OCH OMRÅDE-

Interiören i bostaden speglar en hög standard med fräscha ytskikt från 2015/2016 (då det byggdes). Köket är modernt med kvalitativa vitvaror och ett praktiskt arbetsflöde, vilket gör matlagningen till en fröjd. Vardagsrummet erbjuder fint ljusinsläpp och utgång till den stora balkongen, vilket förlänger det sociala utrymmet. Sovrummet är ljust och luftigt med praktisk inbyggd skjutdörrsgarderob för optimal förvaring. Badrummet är helkaklat och utrustat med kombineradvättmaskin och torktumlare, vilket adderar en nivå av bekvämlighet. För ytterligare förvaringsutrymme finns ett privat förråd på vinden.

Området Näsby är perfekt för den som uppskattar både lugn och tillgång till stadsdelens fulla utbud. Med närhet till både matbutiker och restauranger, erbjuder området alla nödvändigheter inom bekvämt avstånd. För de friluftsentresserade ligger Oset, med dess rika utbud av promenad- och cykelvägar samt natursköna rastplatser, bara ett stenkast bort. Utmärkta bussförbindelser och cykelvägar gör det lätt att nå både stadens centrum och andra delar av Örebro. Dessutom nära till Universitetet!





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

2.442 kr/mån. inklusive värme, vatten, bredband, tv och Telia play, sopor och bostadsrättstillägg.

## Storlek

Boarea 39 m<sup>2</sup>. 2 rum varav 1 sovrum. Föreningens information.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 11103

För folkbokföring: 1103

## Adress

Byörkmansgatan 18, 70286 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

## Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 4

Hiss finns.

## Byggnadsår

2016

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 283 kr/mån; , hemförsäkring 100 kr och hushållsström 183 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 1.0949 % och andel av årsavgiften är 1.0949 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 434.676 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift och en pantsättningsavgift .

## Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Parkeringsplats: 400kr i månaden

Parkeringsplats med motorvärmare: 550kr i månaden

Parkeringsplats med motorvärmare & tak (carport): 800kr i månaden

Parkeringsplats med laddstation för elbil: 550kr i månaden + elförbrukning

## Bostadsrättsförening

BRF Disponentparken 2. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 0 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: En höjning av månadsavgifter med 12,84% gjordes den 1 juli 2023."

Energideklaration: 59 kWh/m<sup>2</sup> per år.

## Bilplats

Parkeringsplats: 400kr i månaden

Parkeringsplats med motorvärmare: 550kr i månaden

Parkeringsplats med motorvärmare och tak (carport): 800kr i månaden

Parkeringsplats med laddstation för elbil: 550kr i månaden + elförbrukning

Parkeringsplats: 400kr i månaden

Parkeringsplats med motorvärmare: 550kr i månaden

Parkeringsplats med motorvärmare och tak (carport): 800kr i månaden

Parkeringsplats med laddstation för elbil: 550kr i månaden + elförbrukning

## TV/Internet

Bredband Telia tripple play

Telia 250/250 Mbit/s per hushåll. Medlemmar kommer även kunna kontakta Telia själva och utöka sin hastighet vid behov utöver vad som ingår i månadsavgiften.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Malin Landin och Robert Landin





## Så här går vi vidare med försäljningen

**Mäklaren** | Din fastighetsmäklare är med genom hela affären & ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

**Objektsbeskrivning** | Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver bostadsrätten. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen & myndighetsregister, & kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

> Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

**Intresserad?** | Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank & ev. värdering av din nuvarande bostad.

**Undersökningsplikt** | Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

> Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (f.ex. genom att gå igenom årsredovisning & stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

**Budgivning** | Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning & då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

**Avtalsskrivning** | Mäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats & utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga mäklaren om något är oklart.

**Handpenning** | Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10-15 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

**Tillträde** | På dagen för tillträde träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna & deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

**Personuppgifter** | Som visningskund & senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service & uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

## Bra att veta om budgivningen

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare & köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

**Mäklarens roll** | Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren & köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

**Budgivningen ej lagreglerad** | Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

**Budgivningsformer** | I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutbudgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare & till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

**Säljaren bestämmer** | Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning & hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

**Mäklarens upplysningar** | Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller & att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

**Säljaren avgör vem & pris** | Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

**Säljaren får avbryta försäljningen** | Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

**Mäklaren fattar inga beslut** | Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

**Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud** | Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

**Mäklaren behöver inte ge spekulant**

**möjlighet att bjuda över** | Då det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

**Spekulantens rättigheter under**

**budgivningen** | Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. > Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa. > En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. > Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. > En spekulant kan inte räkna med att få förlöpande information av mäklaren om hur budgivningen & försäljningen fortskrider. > En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

**Info avslutad försäljning** | En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren & upprättat en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltigt köpare - med namn & kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Källa: FMF

## Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avlyftningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser & exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet & byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelse får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

**Fastighetstillbehör** | Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

> Exempel: Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlen i jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler & fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare & köpare bör avtala om den ska ingå.

**Byggnadstillbehör** | Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren & som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet & byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

> Exempel: Garderober (inkl. inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toa- & badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persienser. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

**Gränsfall & undantag** | Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn & dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande fryskop är exempel på undantag & utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om överenskommer om detta i kontrakt.

**Bostadsrätter** | Bostadsrätter är lös egendom & regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.

## Undersökning och säljarens ansvar

**Ansvarsfördelningen** | Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

**Undersökningsplikten** | Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, & inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand

åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

> Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köpare borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till dess ålder & beräknade livslängd.

> Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna & senaste årsredovisningen.

### Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

**befintligt skick** | För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens.

> Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro & heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

> Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

**Avtalsfrihet** | Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare & säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen, vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

| W |



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | WALLENSTEDT.SE | STORTORGET 4 ÖREBRO

Brf Disponentparken 2  
Org.nr 769629-6693



**Bostadsrättsföreningen  
Disponentparken 2**

# Årsredovisning

för

## Brf Disponentparken 2

769629-6693

Räkenskapsåret

2022-07-01 - 2023-06-30



Bostadsrättsföreningen  
Disponentparken 2

[info@brfdisponentparken2.se](mailto:info@brfdisponentparken2.se)  
[www.brfdisponentparken2.se](http://www.brfdisponentparken2.se)



Styrelsen för Brf Disponentparken 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Disponentparken 2 är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2015. Föreningen äger fastigheten Pappersbruket 57 med adress Björkmansgatan 14, 16 och 18 i Örebro, med därpå uppförda byggnader och en tredjedel av Pappersbruket 59.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades senast hos Bolagsverket den 15 mars 2021. Föreningen är också del av gemensamhetsanläggningen Pappersbruket samfällighetsföreningen.

Samfälligheten förvaltar Örebro Pappersbruket 59, som är gamla pappersbrukets grönytor. Disponentvillan från Pappersbruket, som tidigare ingick i Papperbruket 59, styckades av och såldes under sommaren 2022 till en privat familj. Samfälligheten finansieras till stor del genom intäkter från uthyrning av parkeringsplatser till boende Brf Disponentparken 2 och 3. Enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, får inte en samfällighetsförening gå med underskott. Räcker ej tillgängliga medel till, skall en debiteringslängd upprättas och medlemmarna skall uttaxeras efter ägarandel, så att underskott täcks.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

### Underhållsplan sammanställd

En underhållsplan är ett bra verktyg för att långsiktigt planera hur bostadsrättsföreningens fastigheter ska finansieras och underhållas. Då totalentreprenörens 5-års garanti löpte ut i oktober 2021 beslutade styrelsen att det var lämpligt att ta fram en underhållsplan. Under hösten 2022 sammanställdes en 30 årig underhållsplan i samråd med vår fastighetsförvaltare Egeryds.

### Omläggning av lån

Under året löpte ett av våra tre fastighetslån ut. Lånet har nu omförhandlats i samråd med vår ekonomiska förvaltare och banken, från vår tidigare ränta på 1,75% till det nya lånet på 3,94% som nu bands på 4 år och 3 månader (löper ut 2027-05). Detta innebär att föreningen fick ökade räntekostnader med 290.000kr / år.

Den ökade räntekostnaden för lånet har vi efter samråd med vår ekonomiska förvaltare kommit fram till att vi behövde täcka med en höjning av våra månadsavgifter med 12,84% som innebar en ökad månadsavgift mellan 265 kr till 482 kr per månad beroende på vilken storlek av bostad som medlemmen bor i. Höjningen gjordes den 1 juli 2023.

### **Installation av laddstolpar**

Under året installerades 8 st laddstolpar på parkeringsplatser i samfälligheten. Dessa laddstolpar gav samfällighetens medlemmar möjligheten att få hyra parkeringsplatser avsedda för elbilar.

### **Elbidrag till föreningen**

Vi har under året ansökt om att få tillbaka pengar av Skatteverket som elbidrag. Detta beviljades och vi fick till föreningen en utbetalning på 95 838 kr.

### **Nytt elavtal**

Under september 2022 bands ett nytt elavtal där kostnaden per kWh ökade. Av föreningens elförbrukning vidarefaktureras ungefär 50 % av elkostnaden till medlemmarna efter individuell mätning av hushållsel. Resterande 50 % avser gemensam el för fastigheterna, exempelvis värmepannor, gemensam ventilation, hissar och trapphus lampor. Den ökade kostnaden för el har delvis täckts med elbidraget.

### **Byte av elmätare**

Under våren 2023 så genomförde vår elleverantör byte på 2 av 3 fastigheter till modernare elmätare.

### **Ny energideklaration**

I vintras uppdaterades Energideklarationen för våra 3 fastigheter då det upptäcktes ett fel i den tidigare upplagan. Hushållselen var då medräknad i deklARATIONEN vilket var felaktigt. Denna justering innebar att vi flyttades upp till Energiklass C från tidigare klass E.

### **Byte av nödtelefon i hissarna**

Våra hissar har under året utrustats med modernare 4G-telefoner, så att de klarar av nedsläckningen av 3G-nätet.

### **Byte av lägenhetsnummer på entréplan**

Under föregående år så uppdagades det att våra lägenhetsnummer på entréplan var felmärkta enligt Lantmäteriets standard. Därför genomförde vi vid årsskiftet 2022/2023, en uppdatering av lägenhetsnummer på entréplan, så de nu följer Lantmäteriets instruktioner för lägenhetsnumrering.

### **Uppdaterade trivselregler på hemsidan**

Vi har under året på vår hemsida uppdaterat sidan med föreningens trivselregler. Några av de större uppdateringarna är att vi:

- Visar extra hänsyn gällande ljudnivån mellan 22:30-07:00 då det är många som vill sova.
- Rökning är inte tillåtet i våra allmänna utrymmen.
- Vi rekommenderar att inte röka på balkongen eller uteplatsen då det kan påverka andra boenden i husen.

### **Upprättat en plan för Systematiskt Brandskydds Arbete (SBA)**

Vi upprättade under året en plan för vårt systematiska brandskyddsarbete (SBA). För att se till så att vi efterföljer brandskyddet i våra gemensamhetsytor, så går en person från styrelsen en brandskydds rond minst en gång i kvartalet.

### **OVK besiktning genomförd**

Under hösten genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Efter genomförd kontroll, bokades

även en sotning in och genomfördes på samtliga lägenheter. Det upptäcktes även en felaktig fläktinstallation i en av lägenheterna i hus 18. Det visade sig att denna fläkt hade ställt till problem så att ventilationen stannade. Ett utbyte till korrekt fläkt hos medlemmen fick då även genomföras.

### **Diskussioner om ett nytt avtal med Telia**

Vårt avtal med Telia löper ut nu till hösten 2023. Ett nytt TV, bredband och telefoni-avtal kommer att signeras och då med snabbare hastigheten 250/250 Mbit/s per hushåll (från dagens 100/100 Mbit/s) till samma pris som vi har idag. Medlemmar kommer även kunna kontakta Telia själva och utöka sin hastighet vid behov utöver vad som ingår i månadsavgiften. Ny hårdvara kommer att levereras under hösten till alla boende med WiFi 6 router och TV-box.

### *Styrelse*

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-12-05 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

### *Ordinarie ledamöter*

Jonas Arvidson	Ordförande
Ann-Sofi Edwards	Ledamot
Josefin Tjernlund	Ledamot
Gustav Lundegårdh	Ledamot
Adam Wigertz	Ledamot

### *Suppleanter*

Tove Arvidsson	Suppleant
----------------	-----------

Samtliga ledamöter och suppleanter är valda t.o.m. stämman år 2023.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande mötet.

Arvode till styrelsen har beräknats enligt stämmobeslut.

### *Revisorer*

Extern revisor Åsa Axell, BoRevision AB.

### *Föreningens byggnader*

Föreningens 3 flerfamiljshus i 4-5 våningar innehåller 62 st. lägenheter, vilket ger en total boendeyta på 3562 kvm. På föreningens mark, som uppgår till 3625 kvm, finns också tillhörande parkeringsplatser. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

### *Resultat*

Resultatet visar på en förlust på -664 tkr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### *Ekonomi*

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Den 1 juli 2023 höjdes avgifterna med 12,84%, vilket innebar en ökad månadsavgift mellan 265 kr till 482 kr per månad beroende på storlek av bostad.

Styrelsen har inte bestämt än hur mycket årsavgiften ska höjas till 1 jan 2024.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Antal medlemmar vid årets början	95
Tillkommande medlemmar under året	7
Avgående medlemmar under året	9
Antal Medlemmar vid årets slut	93

Under året har 6 st (14) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	2 814	2 644	2 597	2 562
Resultat efter finansiella poster	-664	-196	-275	-419
Årsavgift/bostadsyta (kr/kvm)	628	618	604	592
Soliditet (%)	66	66	66	66
Lån/kvm bostadsyta (kr/kvm)	11 423	11 514	11 626	11 746
Räntekänslighet (%)	18	19	19	20
Energikostnad (kr/kvm)	237	155	143	152

## Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	84 850 000	530 200	-1 675 108	-228 969	<b>83 476 123</b>
Ökning av insatskapital			-228 969	228 969	<b>0</b>
Avsättning under året enl stadgar		286 200	-286 200		<b>0</b>
Årets resultat				-663 945	<b>-663 945</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>84 850 000</b>	<b>816 400</b>	<b>-2 190 277</b>	<b>-663 945</b>	<b>82 812 178</b>

## RESULTATDISPOSITION

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 190 277
årets förlust	-663 945
	<b>-2 854 222</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	299 000
i ny räkning överföres	-3 153 222
	<b>-2 854 222</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 814 348	2 644 063
Övriga rörelseintäkter	3	98 358	476 450
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 912 706</b>	<b>3 120 513</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 698 188	-1 428 421
Övriga externa kostnader	5	-449 431	-532 699
Personalkostnader	6	-63 475	-63 475
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-727 317	-754 184
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 938 411</b>	<b>-2 778 779</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-25 705</b>	<b>341 734</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 360	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-650 599	-537 425
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-638 239</b>	<b>-537 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-663 944</b>	<b>-195 691</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-663 944</b>	<b>-195 691</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-33 278
<b>Årets resultat</b>		<b>-663 945</b>	<b>-228 969</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	120 301 010	121 028 327
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>120 301 010</b>	<b>121 028 327</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>120 301 010</b>	<b>121 028 327</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		530 164	471 220
Övriga fordringar		95 867	10 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	330 644	2 785 962
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>956 675</b>	<b>3 268 054</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 513 577	1 314 298
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 513 577</b>	<b>1 314 298</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 470 252</b>	<b>4 582 352</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>124 771 262</b>	<b>125 610 679</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		84 850 000	84 850 000
Fond för yttre underhåll		816 400	530 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>85 666 400</b>	<b>85 380 200</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 190 277	-1 675 108
Årets resultat		-663 945	-228 969
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 854 222</b>	<b>-1 904 077</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 812 178</b>	<b>83 476 123</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	40 389 578	27 277 078
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 389 578</b>	<b>27 277 078</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	300 000	13 737 281
Leverantörsskulder		221 574	163 602
Skatteskulder		37 240	41 204
Övriga skulder		10 550	9 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 000 142	905 905
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 569 506</b>	<b>14 857 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>124 771 262</b>	<b>125 610 679</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (k2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningarna sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad: Pappersbruket 57 = 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsplan redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till underhålls fond sker minst, enligt stadgar, med 0,3% av taxeringsvärdet. Föreningen följer dock rekommenderad avsättning enligt underhållsplan, där avsättningen överstiger 0,3 % av taxeringsvärdet.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på vissa placeringar.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten Pappersbruket 57 värderas den uppskjutande skatteskulden för denna fastighet till 0 kr.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Årsavgifter bostäder	2 237 276	2 200 002
El-avg rörl	259 249	158 588
Hyror parkeringsplatser	293 000	274 346
Avgift andrahandsuthyrning	24 562	11 107
Öresavrundning	-1	20
Påminnelseavgifter	262	0
	<b>2 814 348</b>	<b>2 644 063</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Vinst vid avyttring Disponentvillan	0	468 161
Övriga rörelseintäkter	2 520	8 289
Elstöd	95 838	0
	<b>98 358</b>	<b>476 450</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Parkering	283 950	269 250
Fastighetsskötsel	107 543	69 259
Hissar	118 595	32 552
Fastighetsel	563 307	272 474
Fjärrvärme	179 779	176 864
Vatten	102 457	104 541
Sophämtning	70 852	66 211
Fastighetsförsäkringar	53 735	48 364
Övriga fastighetskostnader	107 509	67 418
Fastighetsskatt	0	3 963
Reparation & underhåll	110 461	315 955
Vidarefakturerering till medlemmar	0	1 570
	<b>1 698 188</b>	<b>1 428 421</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Datakommunikation	231 694	231 634
Revisionsarvoden	19 375	15 625
Tekniska förvaltningskostnader, grundvtal	94 088	91 136
Ekonomiska förvaltningskostnader	76 600	77 176
Bankkostnader	6 154	6 066

Medlemsavgift, Riksförbundet Bostadsrätterna	6 440	6 360
Övriga externa kostnader	15 080	4 069
Omkostnader försäljning Disponentvillan		100 633
	<b>449 431</b>	<b>532 699</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Styrelsearvode	48 300	48 300
Arb.givaravg löner/ersättning	15 175	15 175
	<b>63 475</b>	<b>63 475</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	124 972 846	127 544 000
Försäljningar	0	-2 571 154
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124 972 846</b>	<b>124 972 846</b>
Ingående avskrivningar	-3 944 519	-3 396 317
Försäljningar	0	205 982
Årets avskrivningar	-727 317	-754 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 671 836</b>	<b>-3 944 519</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>120 301 010</b>	<b>121 028 327</b>
Taxeringsvärden byggnader	76 000 000	76 173 667
Taxeringsvärden mark	19 400 000	19 592 333
	<b>95 400 000</b>	<b>95 766 000</b>
Bokfört värde byggnader	82 545 164	83 273 481
Bokfört värde mark	37 754 846	37 754 846
	<b>120 300 010</b>	<b>121 028 327</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Räntekostnader Nordea	650 571	536 937
Övriga förseningsavgifter	0	457
Räntekostnader för skatter och avgifter	28	31
	<b>650 599</b>	<b>537 425</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier, Söderberg & Partners	46 260	12 239
Förutbetalda förvaltningskostnader, Egeryds	23 983	23 061
Förutbetald bredbandspremie, Telia	38 576	38 814
Förutbetald Jouravtal Hissar, Kone	24 435	21 915
Upplupen deb elavgift, mars-juni	86 627	46 812
Förutbetalda elmättningsavgifter, Infometric	6 193	5 895
Förutbetald ekonomiska förvaltning, Great Accounting	20 255	19 551
Förutbetalda Parkeringsavgifter	68 750	63 850
Upplupna intäkter, ränta	12 320	0
Förutbetalda kostnader, medlemskap Bostadsrätterna	3 245	3 195
Förutbetalda kostnader, övrigt	0	630
Upplupen intäkt försäljning Disponentvillan	0	2 550 000
	<b>330 644</b>	<b>2 785 962</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m	Amortering enl	Lånebelopp
			låneavtal 2023-06-30	2023-06-30
Nordea Hypotek AB	1,36	2025-02-19	0	13 839 797
Nordea Hypotek AB	3,94	2027-05-17	150 000	13 412 500
Nordea Hypotek AB	0,85	2026-02-10	150 000	13 437 281
			<b>300 000</b>	<b>40 689 578</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 39 189 578 kr, förutsatt att lånen förnyas vid förfallodatum.

## Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna avgiftsräntor, Nordea Hypotek AB	107 233	64 988
Förutbetalda intäkter	769 701	661 507
Upplupet styrelsearvode	63 475	63 475
Revision	15 000	15 000
Upplupna E.on fakturor el och fjärrvärme	44 733	28 635
Upplupna kostnader försäljning Disponentvillan	0	72 300
	<b>1 000 142</b>	<b>905 905</b>

## Not 12 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Ställda säkerheter för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000
	<b>80 000 000</b>	<b>80 000 000</b>

## Underskrifter

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Arvidson  
Ordförande

Ann-Sofi Edwards  
Ledamot

Josefin Tjernlund  
Ledamot

Gustav Lundegårdh  
Ledamot

Adam Wigertz  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell

Bo Revision



**Bostadsrättsföreningen  
Disponentparken 2**

# Verifikat

Transaktion 09222115557503245641

## Dokument

769629-6693 Brf Disponentparken 2 för 20220701-20230630  
Huvuddokument  
14 sidor  
Startades 2023-10-23 16:25:54 CEST (+0200) av Great Accounting (GA)  
Färdigställt 2023-10-24 19:09:41 CEST (+0200)

## Initierare

Great Accounting (GA)  
Great Accounting Sweden AB  
[info@greataccounting.se](mailto:info@greataccounting.se)  
+46735332916

## Signerare

Jonas Arvidson (JA)  
Identifierad med svenskt BankID som "JONAS ARVIDSON"  
Personnummer xxxxxx-xxxx  
[xxxxxxxxxx@live.se](mailto:xxxxxxxxxx@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS ARVIDSON"  
Signerade 2023-10-23 18:38:42 CEST (+0200)

Josefin Tjernlund (JT)  
Identifierad med svenskt BankID som "JOSEFIN TJERNLUND"  
Personnummer xxxxxx-xxxx  
[xxxxxxxxxxxxxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxxxxxxxxxxxxx@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOSEFIN TJERNLUND"  
Signerade 2023-10-23 22:46:15 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503245641

Ann-Sofi Edwards (AE)  
Identifierad med svenskt BankID som "ANN-SOFI EDWARDS"  
Personnummer xxxxxx-xxxx  
[xxxxxxxxxxxxx@outlook.com](mailto:xxxxxxxxxxxxx@outlook.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN-SOFI EDWARDS"  
Signerade 2023-10-23 21:48:19 CEST (+0200)

Gustav Lundegårdh (GL)  
Identifierad med svenskt BankID som "Lars Gustav Johnsson"  
Personnummer xxxxxx-xxxx  
[XXXXXXXXXX@live.se](mailto:XXXXXXXXXX@live.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Gustav Johnsson"  
Signerade 2023-10-23 21:56:01 CEST (+0200)

Adam Wigertz (AW)  
Identifierad med svenskt BankID som "Carl Adam Edvard Wigertz"  
Personnummer xxxxxx-xxxx  
[xxxxxxxxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxxxxxxxx@gmail.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Adam Edvard Wigertz"  
Signerade 2023-10-23 22:10:38 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)  
Identifierad med svenskt BankID som "Åsa Katarina Cronvall Axell"  
Personnummer xxxxxx-xxxx  
[asa.axell@borevision.se](mailto:asa.axell@borevision.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"  
Signerade 2023-10-24 19:09:41 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Disponentparken 2, org.nr. 769629-6693

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Disponentparken 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Disponentparken 2 för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

---

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

Revisor

Serienummer: 19700718xxxx

IP: 4.245.xxx.xxx

2023-10-24 17:08:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



# STADGAR

för

## Bostadsrättsföreningen Disponentparken 2

### Firma och ändamål

#### § 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Disponentparken 2. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Medlemskap

#### § 2

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk och juridisk person, se § 3 nedan, som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Även annan person som skall ingå i styrelsen kan beviljas medlemskap.

Bostadsrätt upplåtes skriftligen i enlighet med 4 kap 5 § bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten skall upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller en upplåtelsehandling som skall innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare skall anges det belopp varmed insats och årsavgift skall utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen skall även dessa anges.

#### § 3

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap endast under förutsättning att samtliga styrelseledamöter ställt sig bakom beslutet. Beslutet kan förenas med villkor. Om övergång av bostadsrätt stadgar §§ 5-10 nedan.

### Avgifter

#### § 4

Insats och årsavgift skall fastställas av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Alternativt kan årsavgiften fördelas enligt procentuella andelar för varje bostadsrätt (andelstal). Om inte årsavgift eller insats betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen.

I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. För arbete med överlåtelse får av bostadsrättshavaren uttagas överlåtelseavgift med belopp motsvarande högst 2,5 % av basbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får av bostadsrättshavaren uttagas pantsättningsavgift med högst 1 % av basbeloppet.

## Övergång av bostadsrätt

### § 5

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskillning som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan härom 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 adress. Styrkt kopia av fängeshandlingen skall bifogas ansökan.

### § 6

Avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Avtalet skall innehålla uppgift om bostadsrätten till den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla överlåtelse av bostadsrätt genom byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga.

### § 7

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om hon eller han är eller antas till medlem i föreningen.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskitte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Uppmaningen skall skickas i rekommenderat brev till dödsboets vanliga adress.

Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

### § 8

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med henne eller honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen inte vägras maken. Vad som nu sagts äger motsvarande tillämpning om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavaren närstående som varaktigt sammanbott med henne eller honom.

I fråga om andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller med varandra varaktigt sammanboende närstående.

### § 9

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte eller liknande förvärv inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen.

### § 10

Har den till vilken bostadsrätt överlåtit inte antagits till medlem är överlåtelsen ogiltig, med undantag för vad som anges i 6 kap 1§ andra stycket bostadsrättslagen.

## Avsägelse av bostadsrätt

### § 11

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten uppläts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelsen övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

## Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

### § 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen, t ex lägenhetsförråd och i bostadsrätten ingående mark, i gott skick.

Till lägenhetens inre skick räknas: rummets väggar, golv och tak, inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten samt eldstäder inklusive rökgångar, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar samt de anordningar från stamledningar för vatten, avlopp, gas, elektricitet, och ventilation som bostadsrättshavaren försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll av radiatorer än målning av dessa. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för reparation av ventilationskanaler eller ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet.

Är bostadsrättslägenhet försedd med balkong, terrass eller uteplats åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens vårdslöshet eller försummelse, eller vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ifråga om brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv, gäller vad nu sagts dock endast om bostadsrättshavaren brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation, byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

### § 13

Bostadsrättshavaren får, sedan lägenheten tillträtts, utföra ändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren får emellertid inte utan styrelsens tillstånd utföra åtgärd som innefattar ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation, eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Som väsentlig förändring räknas alltid förändring som kräver bygganmälan eller bygglov. Det åligger bostadsrättshavaren att ansöka om bygglov eller att göra bygganmälan.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Tillståndet kan emellertid villkoras av, att arbetena utförs av behörig hantverkare.

### § 14

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadlig för hälsan eller annars försämra deras boendemiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren skall rätta sig efter de särskilda regler som

föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som bostadsrättshavaren svarar för enligt 12 § fjärde stycket.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen, via rekommenderat brev ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Detta gäller dock inte om föreningen utnyttjar sin rätt, att direkt säga upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

### § 15

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Sådan uppmaning skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt första stycket. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kapitlet bostadsrättslagen, är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Underlåter bostadsrättshavaren att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

### § 16

En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

I fråga om bostadslägenhet, som innehas av annan juridisk person än en kommun eller ett landsting, krävs det för tillstånd till upplåtelse i andra hand endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Styrelsens samtycke krävs inte, om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting. Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

### § 17

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

### § 18

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen.

### § 19

Betalar bostadsrättshavaren inte i rätt tid insats eller upplåtelseavgift som förfaller till betalning innan lägenheten får tillträdas och sker inte rättelse inom en månad efter anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Anmaningen skall skickas i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Vad som nu sagts gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Häves avtalet, har föreningen rätt till ersättning för skada.

### § 20

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 21 och 22 §§, förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med § 17 och § 18,
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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt § 14 vid användningen av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt § 14 åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnat tillträde till föreningen enligt § 15 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det som bostadsrättshavaren skall göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerligen vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
8. 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.

### § 21

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 20 § 7 inte fullgörs om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för ett förverkande.

## § 22

Uppsägning på grund av förhållandet som avses i 20 § 2,3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Tillsägelsen skall skickas i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållandet som avses i 20 § 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det frågan om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 20 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 16.

## § 23

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 20 § 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren för avflyttning får bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 14 §.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 20 § 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållandet som avses i 20 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidtaga rättelse.

## § 24

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållandet som avses i 20 § 8 endast om föreningen sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten leder till åtal eller om förundersökning inleds, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

## § 25

Är nyttjanderätten enligt 20 § 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgiften och har förening med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denna på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren, på sådant sätt som anges i 7 kapitlet 27 och 28 § § bostadsrättslagen, har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller
2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren delgetts underrättelse på motsvarande sätt som enligt 1.

För underrättelse enligt 1 och 2 samt underrättelse till socialnämnden finns särskilda formulär, se SFS 2003:37 och SFS 2004:389.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala årsavgiften inom denna tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket i denna paragraf gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 20 § 1, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges under 1 respektive under 2.

#### § 26

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 20 § 1,4-6 eller 8, är bostadsrättshavaren skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 20 § angiven orsak, får bostadsrättshavaren bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägning, om inte rätten ålägger bostadsrättshavaren att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker p g a obetald årsavgift enligt 20 § 1 och bestämmelserna i 25 § tredje stycket är tillämpliga. Vid uppsägningen i andra fall p g a obetald årsavgift enligt 20 § 1, tillämpas övriga bestämmelser i § 25.

En uppsägning skall vara skriftlig. Om det är bostadsrättshavaren som gör uppsägningen, får den ske hos den som har rätt att ta emot årsavgiften på föreningens vägnar.

#### § 27

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

#### § 28

Om en bostadsrätt sägs upp av någon orsak som anges i 7 kap 2-5 och 17 § § bostadsrättslagen, övergår bostadsrätten genast till föreningen. Föreningen skall betala skälig ersättning för bostadsrätten.

Har bostadsrättshavaren tillträtt lägenheten, skall hyresavtal anses ingånget från tiden från uppsägningen, om bostadsrättshavaren i uppsägningen begärt att få bo kvar i lägenheten. I så fall gäller 4 kap 9 §, bostadsrättslagen.

#### § 29

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning som avses i 20 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen, så snart det kan ske, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen, kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå tills dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Av vad som kommit in genom försäljning får föreningen behålla så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren.

### Underrättelse vid pantsättning av bostadsrätt

#### § 30

Har föreningen underrättats om att en bostadsrätt är pantsatt, skall föreningen utan dröjsmål underrätta pantshavaren om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen till ett belopp som överstiger vad som årsavgiften belöper på en månad och bostadsrättshavaren dröjer med betalning i mer än två veckor från förfallodagen. Underrättelsen skall skickas i rekommenderat brev till pantshavarens vanliga adress.

### Upphörande av bostadsrätten i vissa fall

#### § 31

Överlåtes ett hus i vilket lägenheten finns eller säljs huset exekutivt, upphör bostadsrätten. Föreningen är därmed skyldig att betala skälig ersättning för bostadsrätten. Träder föreningen i likvidation inom tre månader från det frågan om föreningens ersättningskyldighet blivit slutgiltigt avgjord eller försätts föreningen inom samma tid i konkurs, skall dock bostadsrättshavarens rätt att få ersättning för bostadsrätten bedömas efter de regler som gäller för skifte av föreningens tillgångar.

Upphör bostadsrätten enligt första stycket och har lägenheten tillträtts, skall skriftligt hyresavtal anses ingånget. I så fall gäller 4 kap 9 § bostadsrättslagen.

### Styrelse och revisorer § 32

Styrelsen består av minst tre och högst fyra ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie stämma för ett år. Ledamot kan omväljas.

Till styrelseledamot kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Fram till ett år efter godkänd slutbesiktning av samtliga bostadslägenheter, som skall byggas på föreningens fastighet, utser Fastighetsaktiebolaget Valutan samtliga styrelseledamöter och i förekommande fall suppleanter, med undantag för en ordinarie styrelseledamot. Sistnämnda styrelseledamot skall väljas på föreningsstämma. Förändring av detta stycke i stadgarna, kräver Fastighetsaktiebolaget Valutan godkännande till ett år förflutit efter godkänd slutbesiktning enligt ovan.

### § 33

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför, utom i fall som avses i § 3, när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken de flesta röstande förenar sig och vid lika röstetal den mening som biträddes av ordföranden, dock att giltigt beslut fordrar enhällighet när för beslutförhet minsta antal ledamöter är närvarande samt i det fall som avses i § 3.

### § 34

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli - 30 juni. Före oktober månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

### § 35

Styrelse eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller bygga om sådan egendom. Styrelsen eller firmatecknare får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen äger rätt att till säkerhet för medlemslån för förvärv av bostadsrätt i föreningen, lämna pantbrev i föreningens fastighet och teckna borgen. I samband härmed skall bostadsrättshavaren lämna sin bostadsrätt som pant till föreningen som säkerhet för vad föreningen kan tvingas utge på grund av sitt åtagande.

### § 36

Föreningen skall ha minst en och högst tre ordinarie revisorer med ingen eller högst två revisorssuppleanter. Minst en revisor ska vara auktoriserad revisor eller godkänd revisor som har avlagt revisorsexamen, om föreningen uppfyller mer än ett av följande villkor:

1. medelantalet anställda i föreningen har under vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 50,
2. föreningens redovisade balansomslutning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 40 miljoner kronor,
3. föreningens redovisade nettoomsättning har för vart och ett av de två senaste räkenskapsåren uppgått till mer än 80 miljoner kronor.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Vid föreningens konstituerande möte kan längre valperiod tillämpas.

### § 37

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast den 30 november.

Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna gjorda anmärkningar.

Styrelsens revisionshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma, på vilken de skall förekomma till behandling.

### Föreningsstämma § 38

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen före december månads utgång.

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen eller revisorerna finner skäl därtill eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av det ärende som önskas behandlat.

### § 39

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast före oktober månads utgång för att ärendet skall kunna anges i kallelsen.

### § 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av ordförandes val av protokollförare.
5. Val av en justeringsman tillika rösträknare som jämte ordförande skall justera protokollet.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Styrelsens årsredovisning.
9. Revisorernas berättelse.
10. Fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Arvode åt styrelsen och revisorerna.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleanter.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 39.
18. Stämmans avslutande.

### § 41

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

### § 42

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om förekommande ärenden och utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller utsändning med post senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

## Särskilda villkor för beslut

### § 43

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens fastighet skall fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna. Ifråga om sådana åtgärder som innebär en väsentlig förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller dock bestämmelserna i 7 kap 7 § och bestämmelserna i 9 kap 16 § första stycket 2 i bostadsrättslagen.

### § 44

För att beslut i en fråga som anges i denna paragraf skall vara giltig krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iakttagits.

1. Om beslutet innebär ändring av någons insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Ett beslut om nedsättning av samtliga insatser skall genast anmälas för registrering vid Bolagsverket och får inte verkställas förrän ett år har förflutit efter registreringen.
2. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att det inbördes förhållandet mellan insatserna rubbas, skall alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
3. Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, skall bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.
4. Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, skall minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.
5. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.
6. Om det i stadgarna finns ytterligare något villkor för att ett beslut enligt 1-5 skall vara giltigt, gäller även det. Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 3 eller 5 i denna paragraf.
7. För ändring av bostadsrättsföreningens stadgar gäller 9 kapitlet 23 § bostadsrättslagen (1991:614), med undantag för vad som anges i § 32 sista stycket ovan.

### § 45

Ett stämmobeslut enligt 44 § första stycket 3 skall på begäran av föreningen godkännas av hyresnämnden, om förändringen är angelägen och syftet med åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt samt beslutet inte är oskäligt mot bostadsrättshavaren. Kan förändringen anses vara av liten betydelse för bostadsrättshavaren, får hyresnämnden dock lämna godkännande, om åtgärden inte skäligen kan tillgodoses på något annat sätt. Nämnden får förena ett beslut om godkännande med villkor. Begär bostadsrättshavaren att föreningen skall lösa in bostadsrätten, får godkännande lämnas endast med villkor om inlösen, såvida inte bostadsrättshavaren skäligen bör kunna godta förändringen ändå. Innebär nämndens godkännande att lägenheten i sin helhet får tas i anspråk av föreningen, skall godkännandet lämnas med villkor att inlösen sker.

#### § 46

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Bostadsrättshavare utövar sin rösträtt vid föreningsstämma av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud skall förete skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får bara företräda en medlem. För fysisk person gäller att endast annan medlem eller medlemmens make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud eller biträde.

Vid föreningsstämma för beslut om förvärv i enlighet med 9 kap 19 § bostadsrättslagen får dock ombud, med avvikelse från vad som ovan stadgats, företräda flera medlemmar och vara annan än ovan angivna personer.

Omröstningen vid föreningsstämma sker öppet. Begär närvarande röstberättigad sluten omröstning skall detta alltid accepteras vid val och i övrigt efter beslut av stämman.

#### Fonder § 47

Inom förening skall bildas följande fonder.

##### Fond för yttre underhåll Dispositionsfond

Till fonden för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, skall avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfonden.

#### Upplösning och likvidation § 48

Vid föreningens upplösning, skall föreningens behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till insatserna.

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.



Ovanstående stadgar har antagits vid konstituerande möte 2015-01-29.