

BROMSGATAN 7A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Charmig och ljus tvåa nära till city!

Välkommen till Bromsgatan 7A – en charmig och välplanerad tvåa om 46 kvm med härligt ljusinsläpp, fina golv och ett oslagbart läge nära både citypuls och natursköna områden. Här bor du i en trivsamt bostad med genomgående parkettgolv och vacker fiskbensparkett i vardagsrummet som ger hemmet en varm och tidlös karaktär.

Lägenheten är belägen en halvtrappa upp på första våningen och erbjuder ett fantastiskt ljusflöde under hela dagen, från morgonsol till kvällssol. Den mysiga balkongen blir en perfekt plats för morgonkaffet eller avkoppling efter jobbet.

Köket renoverades 2015 och är stilrent inrett med vita skåpluckor, svarta laminatbänkskivor samt inbyggd ugn och mikro. Ny kyl/frys installerades 2025. Även badrummet renoverades 2015 och är smakfullt utfört med vitt kakel, mörkt klinkergolv och moderna duschväggar i glas.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

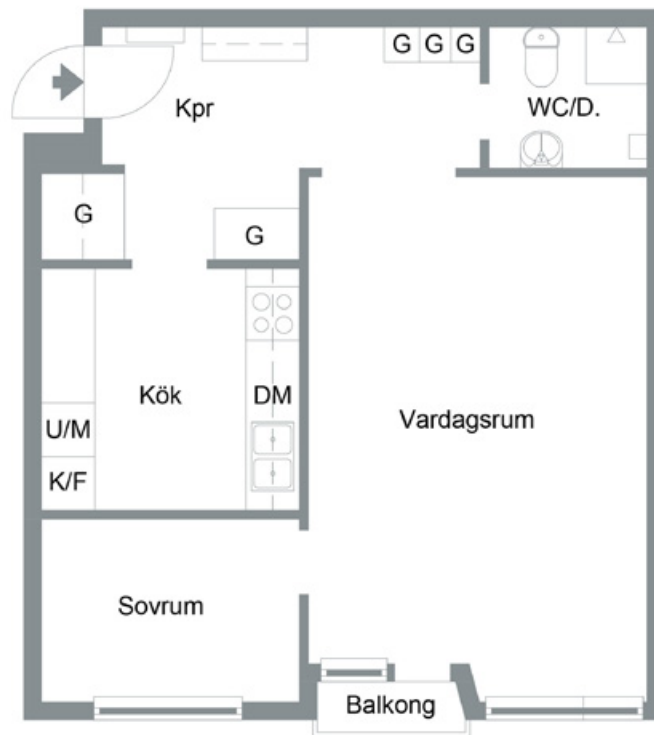
0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)



Utgångspris: 1.350.000 kr
Avgift 3.859 kr/mån.
Boarea: 46 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 1 av 3
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: BRF Ängspärlan
Byggnadsår: 1956
Tillträde: Efter överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Bostaden erbjuder även ett rymligt vardagsrum, sovrum, hall och separat klädkammare. Till lägenheten hör dessutom ett vindsförråd.

Här bor du med närhet till det mesta – citykärnan, Resecentrum, USÖ, grönområden och populära promenadstråk som Rynningeviken, Naturens Hus och Venaspåret. I området finns flera uppskattade restauranger såsom Sobi, Khana Khazana och La Pizza samt flera matbutiker inom bekvämt gångavstånd.

Föreningen erbjuder gemensam tvättstuga och cykelförråd i källaren. Parkeringsplats finns att hyra via föreningen (för närvarande 450 kr/mån), och det finns även gott om gatuparkering i området. Extra positivt är att föreningen beslutat om en avgiftssänkning med 6 % från och med 1 juli.

Det här är ett hem som passar perfekt för såväl singelhushållet som paret, en fantastisk första bostad med charm, ljus och ett mycket attraktivt läge.





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

3.859 kr/mån. ink uppvärmning, vatten och sophantering.
obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband/fiber/tv om 249kr/
mån (se driftkostnaden)

Storlek

Boarea 46 m². 2 rum varav 1 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1003
För folkbokföring: 1003

Adress

Bromsgatan 7A, 703 66 Örebro. Belägen i Örebro kommun.
Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 3
Hiss finns ej.

Byggnadsår

1956

Uppvärmning

Centralvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 680 kr/mån; , hemförsäkring 131 kr,
hushållsström 300 kr och övrigt 249 kr. Övrigt gäller Bredband/
TV/telefoni.
Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en
personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 4.6165 % och andel av årsavgiften är
4.6165 %.
Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 652.410 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade
(2026-05-21).
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en
överlåtelseavgift

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja
Uteplats:Nej
Parkeringsplats:Ja

Bostadsrättsförening

BRF Ängspärlan. Föreningen är en Bostadsratt.

TV/Internet

Obligatoriskt tillägg om 249kr/mån

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Kajsa Aronsson

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm?

Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.



Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål – från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.



Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hittahem)

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

Objektsbeskrivning

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Boarea

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 av detta objekt?

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 och 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 (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

budgivning och 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

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers 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 fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) 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 tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och 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.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

Uppförandekod

Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Personuppgifter

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skräddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på hemnet.se kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.





WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | [WALLENSTEDT.SE](https://www.wallenstedt.se) | STORTORGET 4 ÖREBRO

Brf Ängspärlan
Org nr 769624-7571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).
Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-03 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
John Olsson	Ordförande	2024
Malin Harrysson	Ledamot	2024
Mattias Dyrebrant	Ledamot	2024
Olivia Lindberg	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit sex protokollfört sammanträden, samt ett konstituerande efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-22.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, valdes Martin Westblad, och som revisorssuppleant valdes Maria Westblad.

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

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen och 1 500 kr till revisorn.

Föreningen äger fastigheten Stiftet 9 i Örebro kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tre våningar som omfattar 14 lägenheter och 6 lokaler. Nybyggnadsår 1956, värdeår 1975. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Total bostadsyta: 1 059 m², lokalyta (förråd): 129 m².

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2030.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Gjensidige som även innefattar rättskydd, saneringsavtal med Anticimex, skadeståndsgaranti, kristerapi, styrelseansvar och olycksfall.

Styrelsen har tecknat avtal med MälardalensBostadsrättsförvaltning AB (MBF) om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med MR Örebro om vinterväghållning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomiska beslut:

Årsavgifterna för bostadsrättsinnehavarna höjdes med 27 % fr.o.m. 2023-01-01.

Under året har styrelsen arbetat aktivt för att minska föreningens löpande kostnader. Detta har inneburit uppsägning av trappstädning, minskning av sopkärl, uppsägning av pappersåtervinning och omflyttning av föreningens likvida medel till räntebärande sparkonton. Totalt har detta per 2023-12-31 gett besparingar om 29 600 kronor årligen.

Vidare har styrelsen ökat föreningens intäkter genom att ta ut avgift för andrahandsuthyrning av lägenheter, öka antalet parkeringsplatser med en plats, höja förrådshyra och hyra ut fler förråd. Detta har per 2023-12-31 gett en intäktsökning med 60 700 kronor årligen.

Under 2022 tog styrelsen ett beslut om att upphandla gemensamt tv- och internetavtal med Telia. Innan man beslutat om kostnaden skulle läggas på medlemmarna tog föreningen kostnaden. Under året har styrelsen beslutat att de 41 800 kronorna i stället ska betalas av medlemmarna, och det började aviseras fr.o.m. 2023-10-01.

Under november togs beslut om 7% avgiftshöjning från 2024-01-01 för att ta höjd för lånet som förfaller 2024-02-28 som innebär en kostnadsökning i och med höjd ränta.

Underhåll:

Utbetalningen för källardörrsbytet som genomfördes 2022 drabbade föreningens kassaflöde 2023 om 68 904 kronor, även om kostnaden hamnade på 2022.

Under året har föreningen drabbats av en vattenskada i källaren där tre förråd, varav ett uthyrt drabbades. Kostnaden för återställning torrläggning och återställning täcktes av vår försäkring med en självrisk på 52 500 kronor.

Under året har föreningen investerat i en högre säkerhet och energieffektivitet i källare och källarförråd. Det har satts upp inbrottsgaller och gardiner i förråden, fönstren till gemensamma utrymmen har fått insynsskydd samt brandsläckare och första-hjälpen-skåp har installerats. Därtill har fyra förråd fått sensorbeslysning och ett förråd fått el indraget. Totalkostnaden för källarförbättringen landande på 16 800 kronor.

Under året genomfördes också en OVK-besiktning av ventilationen till en kostnad om 13 000 kronor. OVK-besiktning ska göras av fastigheten vart 6:e år.

Styrelsen har under året arbetat med att undersöka om ett fönsterbyte är möjligt. Om ett fönsterbyte ska genomföras eller ej har det inte tagits beslut om. Styrelsen har däremot fattat beslut att inte genomföra en dränering i närtid.

Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	1 087 084	753 761	677 869	688 098
Resultat efter finansiella poster	kr	40 159	-119 049	-71 980	18 440
Soliditet	%	64	64	64	64
Likviditet	%	230	178	237	260
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	932	678	622	622
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	942			
Skuldsättning per kvm	kr	12 420	12 483	12 546	12 609
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	13 933	14 004	14 075	14 145
Energikostnad per kvm	kr	190	188	159	160
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,0	20,7	22,6	22,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,8			
Sparande per kvm	kr	212	107	68	144
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	85,07			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för elstöd på 6 371 kr och försäkringsersättning 78 560 kr.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	27 225 000	140 059	-261 589	-119 049
Reservering till yttre fond		85 000	-85 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-92 982	92 982	
Balansering av föregående års resultat			-119 049	119 049
Årets resultat				40 159
Belopp vid årets utgång	27 225 000	132 077	-372 656	40 159

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-372 656
Årets resultat	40 159
	-332 497

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	85 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-143 995
I ny räkning balanseras	-273 502
	-332 497

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	40 159
Dispositioner	58 995
Årets resultat efter dispositioner	99 154

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	73 082
---	--------

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 087 084	753 761
Övriga rörelseintäkter		84 931	0
Summa rörelseintäkter		1 172 015	753 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-395 794	-376 671
Periodiskt underhåll	5	-143 995	-92 982
Övriga externa kostnader	6	-46 526	-43 576
Arvoden och personalkostnader	7	-26 755	-20 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 740	-152 740
Summa rörelsekostnader		-765 810	-686 153
Rörelseresultat		406 205	67 608
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 487	686
Räntekostnader		-374 533	-187 343
Summa finansiella poster		-366 046	-186 657
Resultat efter finansiella poster		40 159	-119 049
Årets resultat		40 159	-119 049
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		40 159	-119 049
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		143 995	92 982
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-85 000	-85 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		99 154	-111 067

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

41 328 433

41 481 173

Summa materiella anläggningstillgångar

41 328 433

41 481 173

Summa anläggningstillgångar

41 328 433

41 481 173

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

16 000

40

Övriga fordringar

5 395

1 212

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

20 348

11 471

Klientmedel i SHB

622 870

370 446

Summa kortfristiga fordringar

664 613

383 169

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

207 731

Summa kassa och bank

0

207 731

Summa omsättningstillgångar

664 613

590 900

Summa tillgångar

41 993 046

42 072 073

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		27 225 000	27 225 000
Fond för yttre underhåll		132 077	140 059
<i>Summa bundet eget kapital</i>		27 357 077	27 365 059
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-372 656	-261 589
Årets resultat		40 159	-119 049
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-332 497	-380 638
Summa eget kapital		27 024 580	26 984 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	10 011 000	9 637 000
Summa långfristiga skulder		10 011 000	9 637 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	4 744 000	5 193 000
Leverantörsskulder		54 562	62 257
Skatteskulder		8 255	4 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		150 649	190 668
Summa kortfristiga skulder		4 957 466	5 450 652
Summa eget kapital och skulder		41 993 046	42 072 073

Kassaflödesanalys

**2023-01-01
-2023-12-31** **2022-01-01
-2022-12-31**

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	406 204	67 608
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	152 740	152 740
Erhållen ränta	8 487	686
Erlagd ränta	-374 533	-187 343

192 898 33 691

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 020	-1 948
Ökning/minskning leverantörsskulder	-7 695	6 473
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-36 491	107 669

Kassaflöde från den löpande verksamheten 119 692 145 885

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-75 000	-75 000
---------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -75 000 -75 000

Årets kassaflöde 44 692 70 885

Likvida medel vid årets början 578 176 507 292

Likvida medel vid årets slut 622 868 578 177

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 200 år (t.o.m. år 2215)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	986 604	717 600
Hyror lokaler	3 360	0
Hyror parkering	30 150	21 000
Övriga hyresintäkter (förråd)	76 750	71 156
Kabel-TV avgifter	10 458	0
Övriga intäkter	4 376	0
Brutto	1 111 698	809 756
Hyresförluster vakanser förråd	-24 614	-55 995
Summa nettoomsättning	1 087 084	753 761

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel	42 015	35 854
Reparationer, löpande underhåll	13 271	17 857
Elavgifter	32 061	49 686
Uppvärmning	160 047	137 391
Vatten och avlopp	33 347	36 313
Renhållning	23 367	30 844
Försäkringar	24 460	24 689
Kabel-TV / Internet	35 083	15 342
Övriga fastighetskostnader	2 467	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 676	28 696
Summa driftskostnader	395 794	376 672

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
OVK	12 935	0
Sanering asbest	131 060	0
Byte vvc-ledning	0	24 078
Källardörrar	0	68 904
Summa periodiskt underhåll	<u>143 995</u>	<u>92 982</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 406	0
Revision	1 500	1 500
Föreningsmöten	3 265	7 500
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 030	33 575
Övriga förvaltningskostnader	5 325	1 001
Summa övriga externa kostnader	<u>46 526</u>	<u>43 576</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	15 000
Sociala kostnader	6 755	5 184
Summa arvoden, personalkostnader	<u>26 755</u>	<u>20 184</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 099 337	-946 597
Årets avskrivningar	-152 740	-152 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 252 077	-1 099 337
Utgående planenligt värde	<u>29 326 171</u>	<u>29 478 911</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 002 262	12 002 262
Utgående planenligt värde	12 002 262	12 002 262
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>41 328 433</u>	<u>41 481 173</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 143 000	12 143 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	<u>17 943 000</u>	<u>17 943 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	17 200 000
Lokaler	743 000	743 000
	<u>17 943 000</u>	<u>17 943 000</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	5,19	2026-02-28	5 118 000
SEB	1,97	2025-02-28	4 918 000
SEB	0,98	2024-02-28	4 719 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 755 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-75 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-4 669 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			10 011 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 380 000

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	15 355 000	15 355 000
Summa ställda säkerheter	15 355 000	15 355 000

Örebro den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

John Olsson
Ordförande

Mattias Dyrebrant

Malin Harrysson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Martin Westblad
Revisor

Deltagare

JOHN OLSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHN DAVID OLSSON

John Olsson

2024-03-06 19:54:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.225.20.64

MATTIAS DYREBRANT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mattias Dyrebrant

Mattias Dyrebrant

2024-03-11 14:35:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.104.245

MALIN HARRYSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN HARRYSSON

Malin Harrysson

2024-03-06 18:22:47 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 78.79.171.160

MARTIN WESTBLAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN WESTBLAD

Martin Westblad

2024-03-12 08:56:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 212.181.86.83

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängspärlan
Organisationsnummer 769624-7571

Jag har granskat
-årsredovisningen,
-räkenskaperna samt
-styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2023

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker
- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i
förvaltningsberättelsen samt

- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Martin Westblad
Revisor

MARTIN WESTBLAD Sverige

Signerat med Svenskt BankID	2024-03-12 08:57:59 UTC
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN WESTBLAD	Datum
Martin Westblad	Leveranskanal: E-post IP-adress: 212.181.86.83

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Ängspärlan
organisationsnummer 769624-7571

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Rösträtt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS

RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsupplåtelse
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning och likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Ängspärlan Styrelsen har sitt säte i Örebro.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehåller av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom, renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt

påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före

föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- ! annan medlem
- ! medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- ! föräldrar
- ! syskon
- ! myndigt barn
- ! annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- ! god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

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 beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på tryggsätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på tryggsätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- ! att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- ! att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- ! att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- ! att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- ! att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- ! om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. 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 fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorena ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ! ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- ! icke bärande innerväggar
- ! till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- ! till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- ! innerdörrar och säkerhetsgrindar
- ! lister, foder och stuckaturer
- ! elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- ! golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ! eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- ! varmvattenberedare
- ! ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet

- ! undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ! ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- ! brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- ! fuktisolerande skikt
- ! inredning och belysningsarmaturer
- ! vitvaror och sanitetsporslin
- ! klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- ! tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ! kranar och avstängningsventiler
- ! ventilationsfläkt
- ! elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- ! vitvaror
- ! köksfläkt
- ! rensning av vattenlås
- ! diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- ! kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindra renhållning och snöskottning.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte

av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

44 § Användning av bostadsrätten

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

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

47 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

49 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- ! bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- ! lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- ! bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- ! lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- ! 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 huset
- ! bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- ! bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- ! bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- ! lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed

likartadverksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

50 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

53 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.1% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

55 § Upplösning och likvidation

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

56 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.