

BROMSGATAN 7B
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Stilren och välplanerad 3:a om 80 kvm med öppen spis och

Välkommen till denna smakfulla och optimalt planerade trerummare om generösa 80 kvm – ett hem där stilren design möter varm och hemtrevlig känsla. Här erbjuds en ljus och luftig bostad med genomgående fina ytskikt, stora sociala ytor och ett fantastiskt ljusinsläpp i ett attraktivt och centralt läge.

Bostadens hjärta är det inbjudande vardagsrummet där den öppna spisen skapar en unik atmosfär och blir en naturlig samlingspunkt, perfekt balans mellan elegans och trivsel.

Lägenheten präglas av harmoniska färgval och ljusa material som tillsammans skapar ett enhetligt och exklusivt intryck. Här bor ni i en välskött fastighet med ett hem som kombinerar karaktär, funktion och hög trivselfaktor på bästa sätt.



Dino Dzinic

Fastighetsmäklare

0708438140

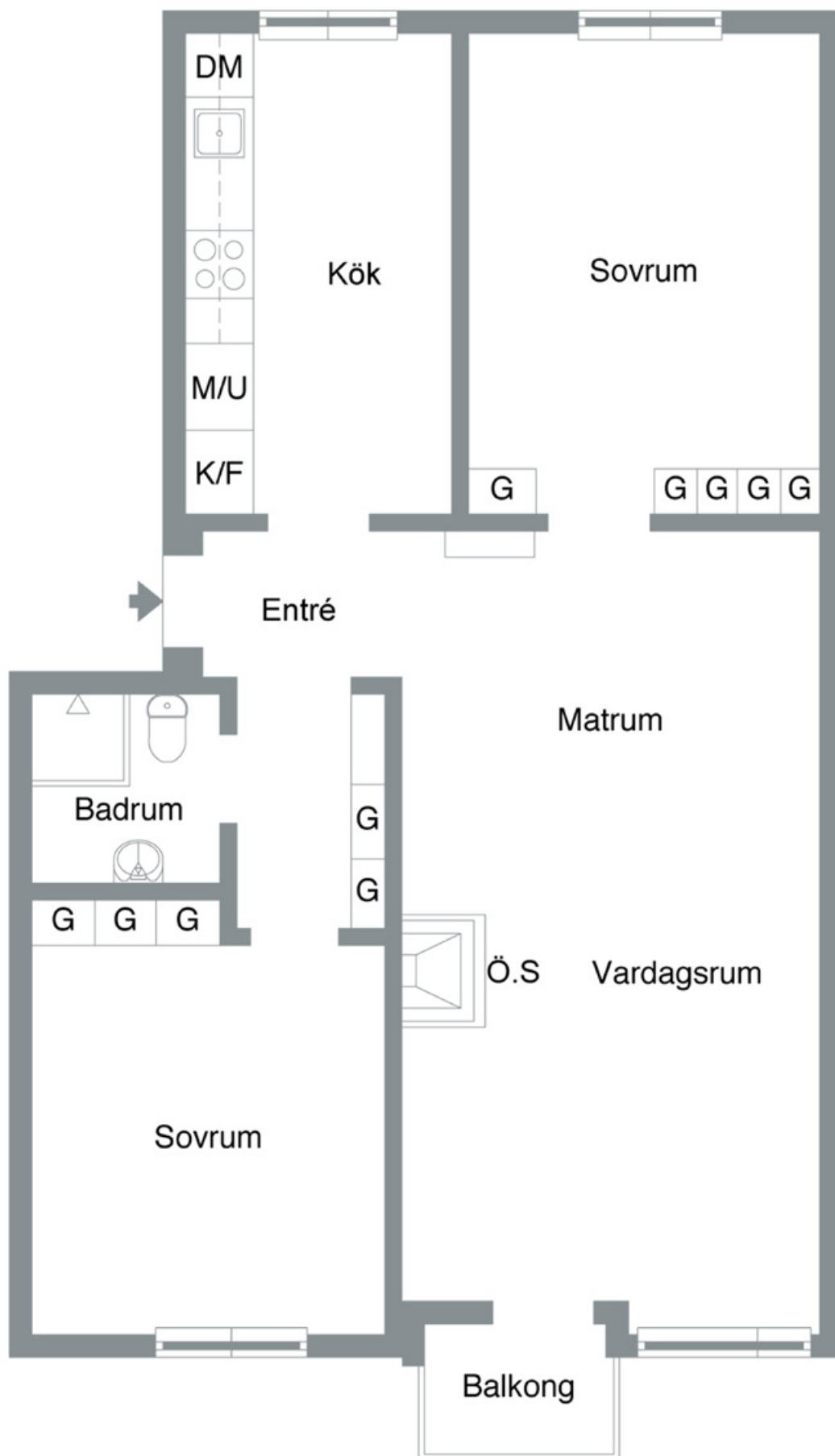
dino.dzinic@wallenstedt.se

wallenstedt.se



balkong

Utgångspris:	1.695.000 kr
Avgift	6.358 kr/mån.
Boarea:	80 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	3 rok
Våning:	2 av 0
Hiss:	Hiss finns ej.
Förening:	BRF Ängspärlan
Byggnadsår:	1956
Tillträde:	Efter överenskommelse.



- INTERIÖR -

En bostad som måste upplevas på plats – varmt välkommen på visning!

Månadsavgiften ska sänkas med 6% från 1:a juli!

Hall

Välkomnande och rymlig hall med ljusa ytskikt och goda avhängningsmöjligheter. Här finns praktisk förvaring genom garderober och en öppen lösning som ger ett trevligt första intryck av bostaden. Från hallen nås samtliga rum på ett naturligt och välplanerat sätt.

Kök

Stilrent och modernt kök med vita släta luckor, mörk arbetsbänk och vitt kakel i klassiskt utförande. Köket erbjuder gott om arbetsyta och bra förvaring bakom generösa skåp-lösningar. Intill fönstret finns en trivsamt matplats med charmig fondvägg som skapar en personlig och ombonad känsla.

Sovrum

Rymligt och harmoniskt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. De lugna färgvalen tillsammans med det fina ljusinsläppet skapar en rofylld atmosfär.

Sovrum

Ljust och lättmöblerat sovrum som passar perfekt som barnrum, gästrum eller hemmakontor. Här finns bra förvaringsmöjligheter genom inbyggda garderober samt plats för säng och skrivbord.

Badrum

Fräscht och helkaklade väggar i stilrena färgval. Utrustat med dusch bakom glasväggar, kommod med förvaring, spegelskåp samt wc. Ett funktionellt badrum med modern känsla och bra förvaringsmöjligheter.





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

6.358 kr/mån. Obligatoriskt tillägg tillkommer för bredband/fiber/
tv om 249kr/mån

Storlek

Boarea 80 m². 3 rum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 2101

För folkbokföring: 1101

Adress

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

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 0

Hiss finns ej.

Byggnadsår

1956

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 832 kr/mån; , hemförsäkring 167 kr,
hushållsström 417 kr och övrigt 249 kr. Övrigt gäller obligatoriskt
tillägg för bredband/fiber/tv. Driftkostnaderna är uppskattade.
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 7.52984 % och andel av årsavgiften är
7.6083 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.075.215 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade
(2026-05-25).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en
överlåtelseavgift.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

BRF Ängspärlan. Föreningen är en Bostadsratt.

Primärenergital: 81 kWh/m² per år.

Energideklaration: 104 kWh/m² per år.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Miran Abdulrahman och Emma Hörnsten

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/överenskommits 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 skraddarsydda 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.



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





WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Brf Ängspärlan
Org nr 769624-7571

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2022-04-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman		
Lac Nguyen	Ordförande	2023
Malin Harrysson	Ledamot	2023
Andreas Andersson	Ledamot	2023

Styrelsen har under året hållit fyra protokollfört sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits, valdes Marek Kuchalik.

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

Föreningsstämman reserverade 15 000 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 tre bostadsrätter överlåtits.

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 MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Styrelsen har tecknat avtal med TS lokalvård AB om lokalvård.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om höjning av årsavgifterna med 18%, fr.om 2022-06-01 för att åstadkomma ett uthålligt kassaflöde och därmed stabilisera föreningens ekonomi samt finansiera framtida underhåll.

Ytterligare beslut om höjning av årsavgifterna med 27 % togs senare under året, som börjar gälla fr.om 2023-01-01 då ett av våra bolån förfaller i februari år 2023. Parkeringsavgifterna höjdes också från 350 kr till 450 kr i månaden. I samband med detta beslutade styrelsen om att avvakta med framtida underhåll som dränering och fönsterrenovering.

Styrelsen tecknade ett kollektivavtal med Telia för Fiber Bredband 250 Mbit/s + TV-paket Bas (18 kanaler) för 249 kr/mån. Övergången ägde rum 2022-10-17. Styrelsen har inte beslutat om denna avgift kommer ingå i årsavgifterna eller debiteras separat.

Föreningen drabbades återigen av en vattenläcka i källaren den 2022-12-22, i anslutning till trappuppgång 7A. Hantverkarna bytte ut vvc-ledningen (varmvattencirkulation) som var sprucken på två ställen. Totalkostnaden för detta arbete inklusive tidigare akut åtgärd landade på ca 31 tkr. Kostnaden för byte av vvc-ledning belastar underhållsfonden, se not 4.

Föreningen hade i slutet av år 2021 ett inbrott i källaren, vilket resulterade i skador på källardörrarna som behövde åtgärdas. Föreningen har bytt ut de skadade källardörrarna, men bristerna vid installerandet har resulterat i merkostnader och en slutfaktura på 101 553 kr inklusive moms. Inget överenskommet pris eller skriftlig offert finns för montering av dörrarna. Styrelsen har betalat in 68 904 kr inklusive moms till Brixly och bestridit resterande belopp på 32 649 kr inklusive moms. Kostnaden för byte av källardörrar belastar underhållsfonden, se not 4.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	753 761	677 869	688 098	734 005
Resultat efter finansiella poster	kr	-119 049	-71 980	18 440	-94 310
Soliditet	%	64	64	64	64
Likviditet	%	178	237	260	314
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	678	622	622	622
Skuldsättning per kvm	kr	12 483	12 546	12 609	12 673
Energikostnad per kvm	kr	188	159	160	160
Räntekänslighet	%	20,7	22,6	22,8	22,9
Sparande per kvm	kr	107	68	144	134

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	27 225 000	55 059	-104 609	-71 980
Reservering till yttre fond		85 000	-85 000	
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-71 980	71 980
Årets resultat				-119 049
Belopp vid årets utgång	27 225 000	140 059	-261 589	-119 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-261 589
Årets resultat	-119 049
	-380 638

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	85 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-92 982
I ny räkning balanseras	-372 656
	-380 638

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-119 049
Dispositioner	7 982

Årets resultat efter dispositioner	-111 067
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	132 077
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	753 761	677 869
Summa rörelseintäkter		753 761	677 869
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-376 671	-338 142
Periodiskt underhåll	4	-92 982	0
Övriga externa kostnader	5	-43 576	-75 161
Arvoden och personalkostnader	6	-20 184	-20 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-152 740	-152 740
Summa rörelsekostnader		-686 153	-586 227
Rörelseresultat		67 608	91 642
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		686	740
Räntekostnader		-187 343	-164 362
Summa finansiella poster		-186 657	-163 622
Resultat efter finansiella poster		-119 049	-71 980
Årets resultat		-119 049	-71 980
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-119 049	-71 980
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		92 982	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-85 000	-85 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-111 067	-156 980

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar

1

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

41 481 173

41 633 913

Summa materiella anläggningstillgångar

41 481 173

41 633 913

Summa anläggningstillgångar

41 481 173

41 633 913

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

40

350

Övriga fordringar

1 212

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 471

10 420

Klientmedel i SHB

370 446

299 676

Summa kortfristiga fordringar

383 169

310 451

Kassa och bank

Kassa och Bank

207 731

207 616

Summa kassa och bank

207 731

207 616

Summa omsättningstillgångar

590 900

518 067

Summa tillgångar

42 072 073

42 151 980

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		27 225 000	27 225 000
Fond för yttre underhåll		140 059	55 059
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>27 365 059</u>	<u>27 280 059</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-261 589	-104 609
Årets resultat		-119 049	-71 980
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-380 638</u>	<u>-176 589</u>
Summa eget kapital		26 984 421	27 103 470
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	9 637 000	9 862 000
Summa långfristiga skulder		9 637 000	9 862 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	5 193 000	5 043 000
Leverantörsskulder		62 257	55 784
Skatteskulder		4 727	2 144
Övriga skulder		0	830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		190 668	84 752
Summa kortfristiga skulder		5 450 652	5 186 510
Summa eget kapital och skulder		42 072 073	42 151 980

Kassaflödesanalys

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	67 608	91 642
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	152 740	152 740
Erhållen ränta	686	740
Erlagd ränta	-187 343	-164 362

33 691 **80 760**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-1 948	-8 349
Ökning/minskning leverantörsskulder	6 473	35 197
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	107 669	-126

Kassaflöde från den löpande verksamheten **145 885** **107 482**

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten **0** **0**

Finansieringsverksamheten

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

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-75 000** **-75 000**

Årets kassaflöde **70 885** **32 482**

Likvida medel vid årets början **507 292** **474 809**

Likvida medel vid årets slut **578 177** **507 291**

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 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.

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

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	717 600	658 356
Hyror parkering	21 000	20 650
Övriga hyresintäkter	71 156	69 084
Brutto	809 756	748 090
Hyresförluster vakanser parkering	-55 995	-70 221
Summa nettoomsättning	753 761	677 869

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	35 854	27 259
Reparationer, löpande underhåll	17 857	27 275
Elavgifter	49 686	34 307
Uppvärmning	137 391	118 820
Vatten och avlopp	36 313	35 621
Renhållning	30 844	24 110
Försäkringar	24 689	15 221
Kabel-TV / Internet	15 342	0
Övriga fastighetskostnader	0	31 333
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 696	24 196
Summa driftskostnader	376 672	338 142

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byte vvc-ledning	24 078	0
Källardörrar	68 904	0
Summa periodiskt underhåll	92 982	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Revision	1 500	1 500
Föreningsmöten	7 500	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 575	31 725
Övriga förvaltningskostnader	1 001	61
Konsultarvoden	0	41 875
Summa övriga externa kostnader	<u>43 576</u>	<u>75 161</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	15 000	15 000
Sociala kostnader	5 184	5 184
Summa arvoden, personalkostnader	<u>20 184</u>	<u>20 184</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 578 248	30 578 248
Ingående ackumulerade avskrivningar	-946 597	-793 857
Årets avskrivningar	-152 740	-152 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 099 337	-946 597
Utgående planenligt värde	<u>29 478 911</u>	<u>29 631 651</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>41 481 173</u>	<u>41 633 913</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 143 000	9 977 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	<u>17 943 000</u>	<u>15 777 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	17 200 000	15 400 000
Lokaler	743 000	377 000
	<u>17 943 000</u>	<u>15 777 000</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,88	2023-02-28	5 118 000
SEB	1,97	2025-02-28	4 943 000
SEB	0,98	2024-02-28	4 769 000
Summa skulder till kreditinstitut			14 830 000
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			-5 118 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			9 637 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			14 455 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</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.

Lac Nguyen
Ordförande

Andreas Andersson

Malin Harrysson

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

Marek Kuchalik
Revisor

Deltagare

LAC NGUYEN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LAC NGUYEN

Lac Nguyen

2023-03-03 20:39:19 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

MALIN HARRYSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA MALIN ALISE
HARRYSSON

Malin Harrysson

2023-03-03 20:49:09 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

ANDREAS ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sven Gustav Andreas
Andersson

Andreas Andersson

2023-03-08 15:31:58 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

MAREK KUCHALIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAREK KUCHÁLIK

Marek Kuchalik

2023-03-08 15:36:11 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Ängspärlan

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Ängspärlan för år 2022.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Detta innebär att tillvägagångssättet varit utformat för att i rimlig grad kunna försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Revisionen innefattar att granska årsredovisningen, räkenskaperna och belopp med tillhörande underlag samt annan information i räkenskapshandlingarna. Revisionen innefattar också att granska styrelsens förvaltning och mötesprotokoll. Jag har granskat styrelsens väsentliga beslut och vidtagna åtgärder för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsstämmobeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Redovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Marek Kuchalik

Revisor

Deltagare

MAREK KUCHALIK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAREK KUCHÁLIK

Marek Kuchalik

2023-03-08 15:37:48 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Ängspärlan

Org. nr. 769624-7571

Registrerad av Bolagsverket 2015-10-26

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	3
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
8.1. NYCKELTAL	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen ÄngspärLAN med org.nr 769624-7571, som registrerats hos Bolagsverket den 2012-05-11 har till syfte 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. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap.1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stiftet 9
Församling:	Olaus Petri
Kommun:	Örebro
Adress:	Bromsgatan 7 A-B
Upplåtelseform:	Äganderätt
Markareal:	646 kvm

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 3 stycken våningsplan med vind och källare. Huset rymmer totalt 14 stycken bostadslägenheter och 6 stycken lokaler. Vinden inrymmer dels lägenhetsförråd och dels övervåningen till etagelägenheterna. På fastigheten finns även 3 stycken parkeringsplatser. Byggnaden är tomtställd efter en omfattande renovering.

Byggnadsår:	1956
Grund:	Grundläggning antingen på pålar eller direkt på mark
Källare:	Platsgjuten betong
Stomme:	Lättbetong
Bjälklag:	Gjutet
Fasad:	Tegel
Yttertak:	Taktegel
Fönster:	Kopplade 2-glas
Balkonger:	12 st lägenheter har balkong
Ventilation:	Förstärkt självdrag (Nonstopfläktar i kök, paxfläktar i badrum)
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Tvättstuga:	I källaren finns ett rum med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp samt ett stryk- och mangelrum
Öppna spisar:	10 stycken lägenheter har eldningsbara öppna spisar
OVK:	Godkänd
Energideklaration:	Finns

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

14 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta	1.059 m ²
Förråd	16 m ²
Förråd	23 m ²
Förråd	12 m ²
Förråd	30 m ²
Förråd	24 m ²
<u>Förråd</u>	<u>24 m²</u>
Total uthyrningsbar yta	1.188 m ²

Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning: Modern skåpsinredning, diskbänk i laminat, ugn, spis, mikro, kyl, frys och diskmaskin. Golv belagda med ekparkett.

Badrum: Tvättställ, wc, kommod, handdukstork, takdusch och förberett för tvättmaskin/torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.

Golvbeläggningar i övriga rum: Ekparkett

Lägenheterna med 1 rum och kokvrå har lite lägre standard; diskmaskin, golvvärme och TM/TT-förberedelser saknas.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Fiber i fastigheten via Telia. Basutbud av tv-kanaler ingår i avgiften.

I källaren finns ett gemensamt rum med 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp samt ett stryk- och mangelrum.

Fastigheten har inget inskrivet servitut.

Fastigheten ingår inte i en gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden har under år 2015 genomgått en omfattande renovering. Ny undercentral har installerats, stambyte har skett, nya elledningar har installerats, ny puts med tilläggsisolering har lagts på fasaden, stuprören har bytts ut, betongpannor har tvättats, takplåt har målats om, nya säkerhetsdörrar har installerats, balkonger har renoverats, rökkanaler har tätats, ytskikten har målats vitt, kök och badrum har renoverats. En av lägenheterna med 1 rum och kokvrå har renoverat kök och badrum från år 2012 och är därför endast ytskiktsrenoverad. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Enligt fastighetstaxeringen för åren 2013-2015, har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde med typkod 320 samt värdeår 1956.

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	2.100 tkr	5.200 tkr	7.300 tkr
Lokaler	0 tkr	79 tkr	79 tkr
Totalt	2.100 tkr	5.279 tkr	7.379 tkr

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från fjärde kvartalet år 2015. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i Bromsgatan Förvaltning AB (556986-6089) som äger fastigheten Örebro Stiftet 9. Bostadsrättsföreningen förvärvar sedan fastigheten genom en interntransaktion från bolaget. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldigheter som vid en eventuell försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. Bolaget kommer därefter att likvideras eller säljas vidare. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	42.530.500
Dispositionsfond = Ing balans	50.000
Summa	42.580.500 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, lagfartskostnad, pantbrevskostnad, köpeskilling för mark/aktier mm

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 42.580.500 kr, i en garantiutfästelse från Bromsgatan Holding AB, (556986-6071). Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

Beräknade nya lån	15.355.500 kr
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev	
Medlemmarnas insatser vid förvärv	27.225.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	42.580.500 kr

6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att amortera med 76.778 kr per år.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Vid 0,5% avskrivning. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond.

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

		<u>Kr</u>
Räntekostnad *		322.466
Amortering		76.778
Driftkostnader, uppskattade		280.600
Administration och försäkring	46.100 kr	
Löpande underhåll o fghskötsel	50.000 kr	
Städning	12 500 kr	
Vatten och renhållning	45.000 kr	
Värme och fastighetsel	127.000 kr	
kommunal fastighetsavgift		22.696
Avsättning till reparationsfond		37.260
Summa kostnader		739.799

* bindningstiden för lånet avses att mixas till en genomsnittsränta om 2,1%.
Löptid: fast Stiborränta i max 1 år, Fast ränta i max 5 år

Avskrivningar

Planenlig avskrivning 92.989 kr

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering samt avsättning till yttre underhållsfond. Amortering och avsättning till underhåll uppgår enligt planen till 114.038 kr vilket överstiger angiven avskrivning.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyror lokaler	68.864
Hyror parkeringsplatser	12.600
Årsavgifter medlemmar	658.335
	739.799

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats kr	Årsavgift kr	Årsavgift kr/mån
1201	141	12,6686%	3 200 000	83 402	6 950
1202	141	12,6686%	3 200 000	83 402	6 950
1202	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1201	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1101	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1101	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1102	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1102	80	7,6083%	2 050 000	50 088	4 174
1001	74	7,0377%	1 900 000	46 331	3 861
1003	77	7,3230%	1 950 000	48 210	4 017
1003	46	4,6165%	1 450 000	30 392	2 533
1001	46	4,6165%	1 450 000	30 392	2 533
1002	27	2,7097%	850 000	17 839	1 487
1002	27	2,7097%	925 000	17 839	1 487
	1 059	100,00%	27 225 000	658 335	54 861

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan. Varje enskild bostadsrättsinnehavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

8.1 Nyckeltal

Insats i snitt	25.708 kr/kvm
Driftkostnad i snitt	265 kr/kvm
Årsavgift i snitt	622 kr/kvm

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÄNGSPÄRLAN

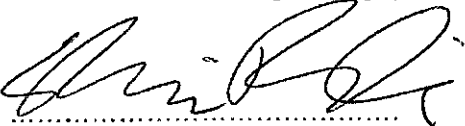
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

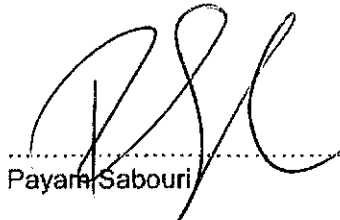
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Örebro 2015-09-25

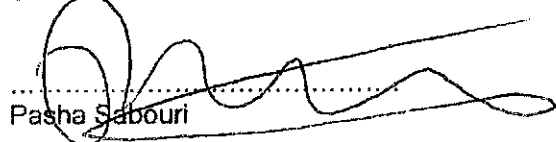
Bostadsrättsföreningen ÄngspärLAN



Shervin Rashedi



Payam Sabouri



Pasha Sabouri

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ängspärlan, org. nr 769624-7571, daterad 2015-09-28, får härmed ge följande intyg.

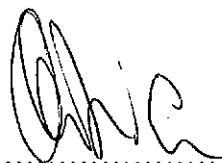
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

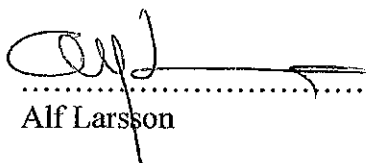
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Stockholm 2015-10-16



Ole Lien



Alf Larsson

(Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer.)

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar och registreringsbevis

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, köpebrev mm dat 2015-10-01

Besiktningsprotokoll, Structor 2014-12-17, rev C 2015-01-22

Ordererkännare säkerhetsdörrar, Secor 2015-06-24

Bankoffert SEB 2015-10-01

Besiktningsprotokoll öppna spisar 2015-08-26

Entreprenadkontrakt Rynninge Bygg AB 2015-06-17

Entreprenadkontrakt Eskilstuna Fasad & Kakel 2015-06-18

Specifikation ändrings- och tilläggsarbeten Eskilstuna Fasad & Kakel 2015-10-02

Kallelse till slutbesiktning 2015-10-16, dat 2015-10-02

Besiktningsutlåtande OVK, reg Örebro kommun 2012-03-02

Rapport radonmätning 2015-03-04

Hyseslista förråd

Faktura Edvardssons VVS 2015-01-28