



BRUKSGATAN 17
ÖREBRO

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Lantlig idyll med kulturhistoria, trädgård och sjöar runt

Charmig och välplanerad 2:a om 60 kvm i hjärtat av anrika Brevens Bruk – en unik möjlighet att bo i en kulturhistorisk miljö som räknas som ett av Örebro läns sju underverk. Här erbjuds ett trivsamt boende i en gammal arbetarbostad med genuin brukskaraktär, vackra omgivningar och närhet till både natur bad och ett levande föreningsliv.

På Bruksgatan finner ni denna hemtrevliga bostadsrätt belägen på andra våningen med fin utsikt över både den gemensamma trädgården och gatan. Lägenheten bjuder på härligt ljusinsläpp med både morgon- och kvällssol och passar lika bra som permanentboende som lantligt fritidsboende.



Fredric Andersson

Fastighetsmäklare

0767646064

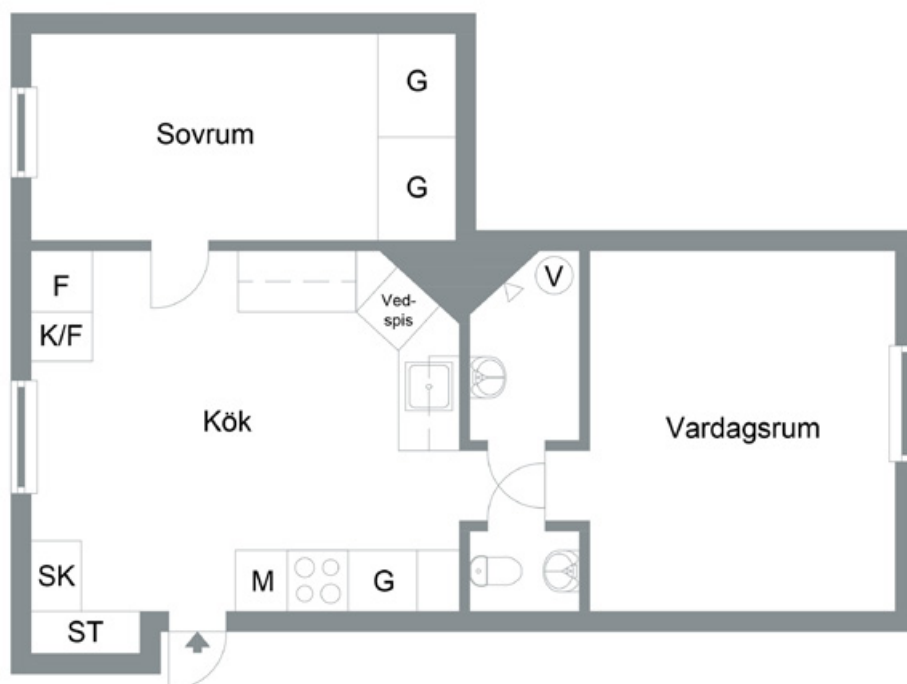
fredric.andersson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



knuten!

Utgångspris:	525.000 kr
Avgift	1.787 kr/mån.
Boarea:	62 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	2 rok
Våning:	2 av 2
Hiss:	Hiss finns ej.
Förening:	BRF Stora Stenhuset Efter
Tillträde:	överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Bostaden om 2 rum och kök erbjuder ett charmigt och funktionellt hem där äldre detaljer möter praktiska uppdateringar. Köket har byggts till med ny köksdel där ny el dragits och utrustats med fläkt, spis, micro, skåp samt nya bänkskivor. Här finns även en vacker vedspis tillverkad på Brevens Bruk – en unik detalj som sotas årligen.

Möbelinventarierna följer med i köpet, vilket ger en smidig och komplett lösning för den som vill flytta in direkt.

Lägenheten disponeras med vardagsrum, sovrum med två inbyggda garderober, kök, badrum med våtrumsmatta på golv och väggar samt dusch, separat toalett med handfat samt varmvattenberedare som genomgått tillsyn av Oppunda EI sommaren 2025.

Till bostaden hör generösa förvaringsmöjligheter med två förråd i utomhuslänga, varav ett vedförråd, samt ytterligare ett förråd på vinden. Den stora gemensamma trädgården erbjuder plats för egna utemöbler och till varje lägenhet hör även en egen odlingslott.

Den låga månadsavgiften om endast 1 787 kr/mån är ett stort plus och någon avgiftshöjning är inte planerad under 2026. I

avgiften ingår sophämtning, kallvatten, gräsklippning samt sotning en gång per år för samtliga lägenheter. Fiber är dessutom indraget.

Här bor ni i en magiskt vacker bruksmiljö med närhet till sjöar, skog och fantastiska naturupplevelser. Brevens Bruk erbjuder ett rikt kultur-, frilufts- och föreningsliv i en unik kulturmärkt miljö där historiens vingslag möter lugnet på landet.

Varmt välkommen att uppleva denna unika bostad på plats!

Kontakta mäklare Fredric Andersson 0767-646064 för bokning av visning!





- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

1.787 kr/mån.

Nuvarande Ägare

Ann-Christin Oddsberg

Storlek

Boarea 62 m². 2 rum varav 1 sovrum. Areauppgifter enligt taxeringsinformation.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 11

Adress

Bruksgatan 17, 715 96 Brevens bruk. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 2

Hiss finns ej.

Driftskostnad

Driftskostnad är 384 kr/mån; , hemförsäkring 110 kr och uppvärmning 274 kr. El ingår i uppvärmningen
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 6.623 %. Uppgift om andel av årsavgift har ej gått att få fram.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 113.341 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 0 kr som betalas av och en pantsättningsavgift om 0 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Ja

Parkeringsplats:Ja

Bostadsrättsförening

BRF Stora Stenhuset. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 0 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

TV/Internet

Fiber

Tillträde

Efter överenskommelse.

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 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.

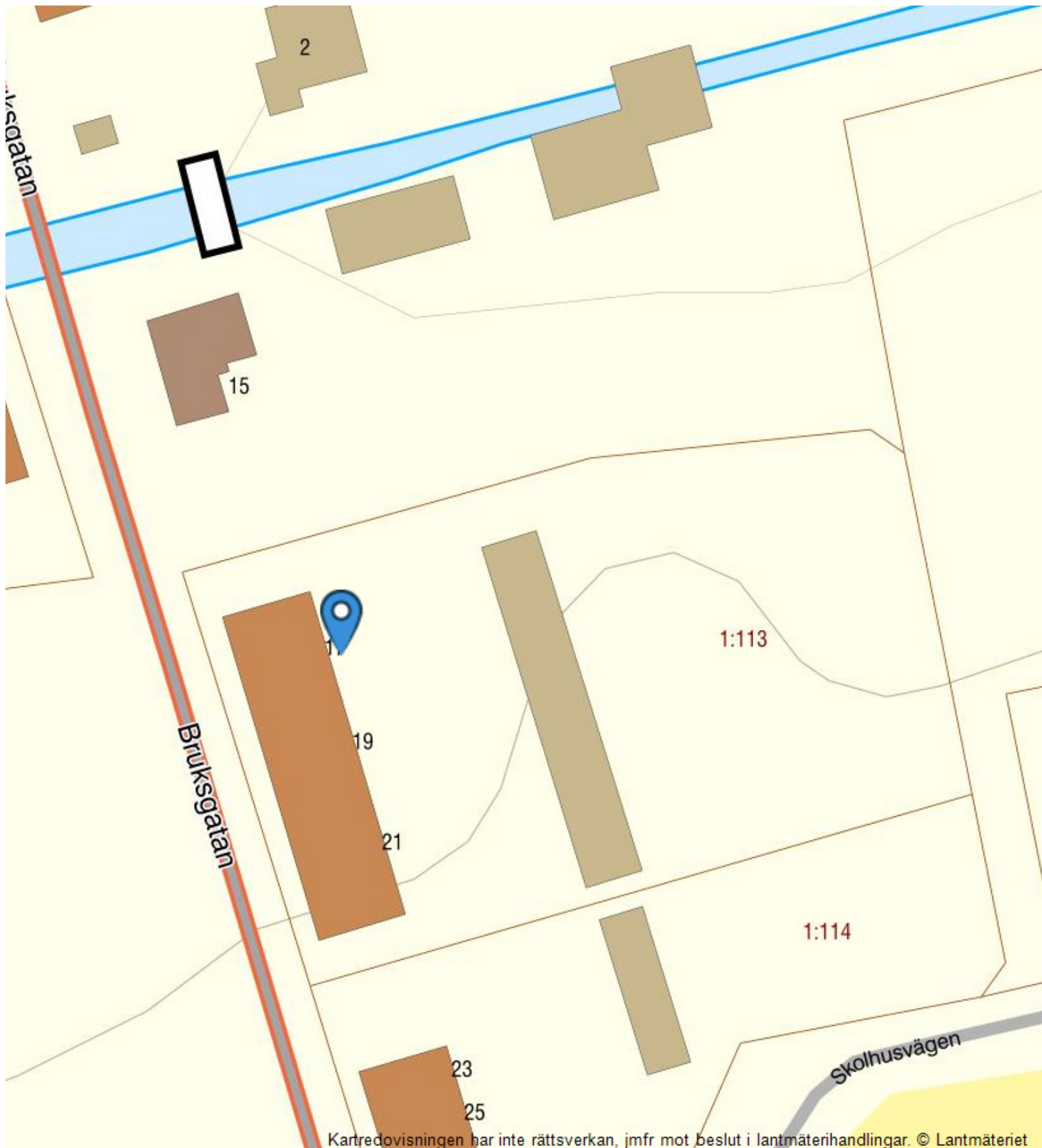












WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

Årsredovisning för

BRF Stora Stenhuset

716453-0474

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Stora Stenhuset intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-02. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar även att kopian av revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Örebro 2026-05-02

Göran Rejto
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stora Stenhuset, 716453-0474, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Under 2025 resulterade verksamheten i ett negativt resultat efter finansiella poster på 19 727 kr.

Under 2025 har inga arvoden till styrelse utgått.

Bostäder och gemensamma ytor

Typ	Total yta kvm
Lägenheter	755
Förråd	380
Summa	1 135

Flerårsöversikt

	2025	Belopp i kr 2024
Nettoomsättning	309 968	308 520
Resultat efter finansiella poster	-19 728	-3 060
Soliditet, %	39	39
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	410	408
Skuldsättning/kvm (kr)	1 149	1 177
Sparande/kvm (kr)	70	64
Räntekänslighet	5	5
Energikostnad/kvm (kr)	27	22
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	2 062	2 112
Årsavgift i % av totala rörelseintäkter	100	100

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Dispositions fond	Årets vinst
Vid årets början	755 000	70 000	179 777	-3 060
Ömföring av föreg års vinst			-3 061	3 060
Årets resultat				-19 728
Vid årets slut	755 000	70 000	176 716	-19 728

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	176 716
Årets resultat	-19 728
Totalt	156 988
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	156 988
Summa	156 988

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	309 968	308 520
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		309 968	308 520
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-162 193	-128 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-90 737	-90 807
Summa rörelsekostnader		-252 930	-218 996
Rörelseresultat		57 038	89 524
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	1 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-77 024	-93 853
Summa finansiella poster		-76 766	-92 584
Resultat efter finansiella poster		-19 728	-3 060
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-19 728	-3 060
Skatter			
Årets resultat		-19 728	-3 060

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6,7	2 259 485	2 316 350
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	16 794	33 589
Förbättringsutgifter på annans fastighet	9	96 119	113 196
Summa materiella anläggningstillgångar		2 372 398	2 463 135
Summa anläggningstillgångar		2 372 398	2 463 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-4 431	-4 433
Summa kortfristiga fordringar		-4 431	-4 433
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		170 804	137 549
Summa kassa och bank		170 804	137 549
Summa omsättningstillgångar		166 373	133 116
SUMMA TILLGÅNGAR		2 538 771	2 596 251

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		755 000	755 000
Uppskrivningsfond		70 000	70 000
Summa bundet eget kapital		825 000	825 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		176 716	179 777
Årets resultat		-19 728	-3 060
Summa fritt eget kapital		156 988	176 717
Summa eget kapital		981 988	1 001 717
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 557 170	1 594 922
Summa långfristiga skulder		1 557 170	1 594 922
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-432	-432
Övriga skulder		45	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		-	-1
Summa kortfristiga skulder		-387	-388
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 538 771	2 596 251

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-19 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	90 737
	71 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	71 009
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	71 007
Investeringsverksamheten	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	
Finansieringsverksamheten	
Amortering av låneskulder	-37 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-37 752
Årets kassaflöde	33 255
Likvida medel vid årets början	137 549
Likvida medel vid årets slut	170 804

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Förbättringsutgifter på annans fastighet	10
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats}) * \text{obeskattade reserver}) / \text{Totala tillgångar}$.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Medlemsavgifter	309 968	308 519
Summa	309 968	308 519

Not 3 Operativ drift och underhåll

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Reparation och underhåll		
Reparation och underhåll	10 576	115
	10 576	115

Driftskostnader

Vatten och avlopp	19 980	12 542
Elkostnader	31 389	25 541
Sophämtning	16 050	15 659
Förbrukningsinventarier	19 869	10 729
Förbrukningsmaterial	1 118	851
Städning och renhållning	2 608	6 250
Sotning	20 438	6 824
Försäkringar	22 864	22 530

Bankkostnader	1 834	1 608
Övriga fastighetskostnader	1 748	10 549
Övriga avdragsgilla kostnader	2 060	2 082
Övriga kostnader	6 250	7 500
	<u>146 208</u>	<u>122 665</u>
Summa	156 784	122 780

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Byggnader och mark	56 865	56 865
Nedlagda kostnader på annans fastighet	17 077	17 077
Maskiner och andra tekniska anläggningar	16 795	16 865
Summa	90 737	90 807

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-77 024	-93 853
Summa	-77 024	-93 853

Not 6 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 843 230	2 843 230
	<u>2 843 230</u>	<u>2 843 230</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-805 880	-749 015
-Årets avskrivning enligt plan	-56 865	-56 865
	<u>-862 745</u>	<u>-805 880</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 980 485	2 037 350

Not 7 Mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	279 000	279 000
	<u>279 000</u>	<u>279 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	279 000	279 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	239 298	239 298
Vid årets slut	239 298	239 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-205 709	-188 632
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-17 077	-17 077
Vid årets slut	-222 786	-205 709
Redovisat värde vid årets slut	16 512	33 589

Not 9 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	170 772	170 772
Vid årets slut	170 772	170 772
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-57 576	-40 499
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-17 077	-17 077
Vid årets slut	-74 653	-57 576
Akkumulerade nedskrivningar:		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	96 119	113 196

Not 10 Föreningens lån

Långivare samt räntesats	2025-12-31	2024-12-31
SEB	4	4

Not 11 Ställda panter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa		

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-02
Stockholm

Göran Rejto
Styrelseordförande

Lars Lindqvist
Styrelseledamot

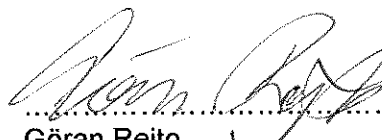
Ann Lindberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-02

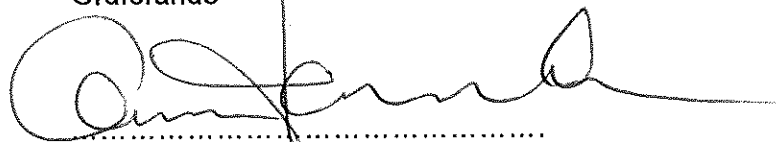
Ove Jönsson
Revisor

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Stora Stenhuset, Brevens Bruk, org. Nr. 716453-0474

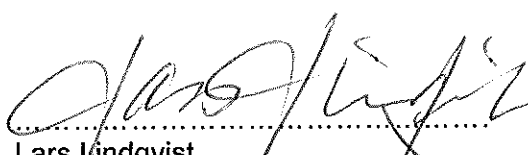
Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens samtliga medlemmar på extra stämma 2012-08-25.



.....
Göran Rejto
Ordförande



.....
Ann Lindberg
Sekreterare



.....
Lars Lindqvist
Kassör

Föreningens firma och ändamål

§ 1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stora Stenhuset.

§ 2

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3

Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun.

Räkenskapsår

§ 4

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

§ 5

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen, om inte annat följer av bostadsrättslagen.

Inträde i föreningen ska beviljas den/dem som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen.

Inträde i föreningen kan även beviljas den/dem som övertar bostadsrätt eller andel av bostadsrätt i föreningens hus genom övergång.

§ 6

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt eller andel i bostadsrätt.

Avgifter

§ 7

Årsavgift för lägenheten fastställs av styrelsen. Ändring av årsavgift ska dock alltid beslutas av föreningsstämman för lägenheten. För bostadsrätt betalas årsavgift till bekostande av föreningens utgifter och för de i § 8 angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas lägenhetsytors fastställda andelstal. Andelstalen fastställs av stämman i enlighet med bostadsrättslagen. Årsavgift ska betalas i förskott på tider som styrelsen bestämmer.

Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen inte avkrävas bostadsrättshavare. I fall genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga lägenheter eller vissa lägenheter har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Avsättningar och användning av årsvinst

§ 8

Avsättning ska göras årligen till fond för föreningens fastighetsunderhåll. Beloppets storlek fastställs utifrån på stämman beslutad underhålls- och ekonomiplan.

Till dispositionsfond ska avsättas det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet.

Styrelse och revisorer**§ 9**

Styrelsen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst tre suppleanter. Ledamöter till uppdrag som ordförande, sekreterare och kassör väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Avgående ledamot och suppleant får omväljas.

§ 10

För att styrelsen ska vara beslutför krävs vid sammanträdet att minst hälften av totala antalet ledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening som får flest röster och vid lika röstetal den mening som stöds av ordföranden. Ett giltigt beslut fordrar enhällighet om endast två ledamöter är närvarande.

§ 11

Firman tecknas av styrelsen gemensamt eller av styrelsens ledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en suppleant. Styrelsen kan utse ledamot eller annan föreningsmedlem att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

§ 12

Det åligger Styrelsen:

- att redovisa förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning med berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- att upprätta underhållsplan, ekonomisk plan och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen innan årsredovisningen lämnas genomföra besiktning av föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst en månad före stämma, där årsredovisningen och revisionsberättelsen ska framläggas, till revisorn lämna årsredovisning för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma skicka kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen till medlemmarna.

§ 13

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits minst en revisor och minst en revisorsuppleant.

§ 14

Revisorn ska verkställa årsrevision enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och se till att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorn ska avge berättelse över verkställd revision och i denna yttra sig angående fastställande av balansräkningen, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott enligt resultaträkning.

Årsrevision ska vara verkställd och en revisionsberättelse inlämnad till styrelsen senast tre veckor efter det styrelsen till revisorn avlämnat årsredovisning.

Föreningsstämma**§ 15**

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Kallelse till extra stämma kan beslutas av styrelsen, av revisor eller av minst 1/2 av samtliga röstberättigade medlemmar. Medlemmar som önskar extra stämma ska lämna en skriftlig anhållan hos styrelsen med angivande av aktuellt ärende.

Kallelse till föreningsstämma och andra viktiga meddelanden till föreningens medlemmar ska ske genom anslag i trappuppgångarna i föreningens fastighet och via Internet. Kallelse till stämman ska uppta de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor i fastigheten ska skriftligen kallas på för styrelsen känd adress. Kallelse ska skickas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Ordinarie föreningsstämma ska besluta om på vilken ort nästa års ordinarie stämma ska hållas. Fattar stämman inget beslut om ort ska stämmans hållas i Brevens Bruk.

§ 16

Medlem som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

§ 17

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare vid stämman
4. Val av två justeringsmän
5. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
6. Fråga om kallelse till stämman skett i behörig ordning
7. Fastställande av dagordning
8. Presentation av styrelsens årsredovisning
9. Presentation av revisionsberättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden till revisor och styrelse
14. Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande, sekreterare, kassör och suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Fråga om tillsättande av valberedning
18. Presentation av underhållsplan
19. Presentation av ekonomisk plan
20. Fråga om var nästa års föreningsstämma och kommande städdagar
21. Övriga i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

På extra föreningsstämma ska utöver ärenden enligt punkt 1 – 6 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelse.

§ 18

Protokoll som förts vid stämma ska senast två veckor därefter vara styrelsen tillhanda. Kopia av justerat stämmoprotokoll ska skickas till medlemmarna.

§ 19

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

Bostadsrättshavare kan låta sig representeras av befullmäktigat ombud som ska vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem. Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad föreslår sluten omröstning. Vid lika röstetal gäller den mening som stöds av ordföranden. Stämmofrågor – bl.a. fråga om ändring av dessa stadgar – som för giltighet fordrar särskild röstövertikt behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 20

Föreningen äger upplåta bostadsrätt.

Bostadsrätt upplåts skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen.

Upplåtelsehandlingen ska innehålla, förutom upplåtarens namn, fullständigt namn, personnummer samt adress. Vidare ska upplåtelsehandlingen innehålla uppgift om lägenhetens beteckning, ändamålet med upplåtelsen samt belopp på årsavgift. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) uttas ska även den redovisas i upplåtelsehandlingen.

§ 21

Har bostadsrätt övergått till ny innehavare får denna utöva bostadsrätten endast om han/hon är eller antas som medlem i föreningen. Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten.

§ 22

Den till vilken bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om styrelsen godkänner denne som bostadsrättshavare. Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make/maka får inträde i föreningen inte vägras maken/makan. Detsamma gäller om bostadsrätt övergått till person som varaktigt sammanbor med bostadsrättshavaren eller till bostadsrättshavarens föräldrar, barn eller syskon.

§ 23

Den som erhållit bostadsrätt genom överlåtelse är solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare. Föreningen äger meddela undantag från bestämmelsen i föregående stycke.

§ 24

Överlåtelse av bostadsrätt ska ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtare som förvärvare ska underteckna avtalet. Avtalet ska ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskilling och tillträdesdag. Bestyrkt kopia av bostadsrättsavtalet utvisande att överlåtelse skett ska inom en månad från överlåtelsedagen insändas till föreningen tillsammans med ansökan om medlemskap i föreningen för förvärvaren.

Föreningen ska därefter bekräfta till överlåtare och förvärvare dels att överlåtaren avförts som bostadsrättshavare och medlem i föreningen dels att förvärvaren inskrivits som ny bostadsrättshavare och medlem i föreningen samt att överlåtelsen antecknats i medlems- och lägenhetsförteckningen.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter**§ 25**

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick och väl vårda desamma. Bostadsrättshavaren ska inneha en giltig hemförsäkring omfattande ett bostadsrättstillägg för lägenheten med tillhörande utrymmen.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar till lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren ansvarar inte - för fastighetens ytterfönsters utsidor, fönsterkarmar eller ytterdörrar - inte heller för underhåll av anordningar fram till anslutningspunkt vid lägenheten gällande avlopp, elektricitet, media, vatten och ventilation med vilka föreningen försett fastigheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans/hennes hushåll eller gästar honom/henne eller av annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hens räkning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att se till att temperaturen i lägenhetens samtliga rum inte understiger 5°C - för att undvika frysskador.

Bostadsrättshavaren är skyldig att se till att fungerande och av försäkringsbolagen godkända brandlarm finns korrekt monterade i varje lägenhet.

Föreningen ansvarar för att sotning och besiktning av fungerande rökgångskanaler utförs enligt gällande lagar och förordningar.

Om föreningens fastighetsunderhåll medför behov av att återställa något som bostadsrättshavaren i enlighet med andra stycket ansvarar för, svarar föreningen för återställandet. I sådant fall svarar föreningen dock endast för ett återställande motsvarande det skick som råder vid underhållsarbetets påbörjande. Fullgott återställande av föreningen kräver dock att bostadsrättshavaren beaktat underhållsplanen och tillfrågat styrelsen om egna reparationer, renoveringar eller andra åtgärder som kan komma att fördyra föreningens kostnader vid ett återställande och att styrelsen då de tillfrågats godtagit dessa åtgärder.

§ 26

Bostadsrättshavaren får inte utan skriftligt tillstånd av styrelsen företa någon förändring i fastigheten, lägenheten eller tillhörande utrymmen av betydelse för övriga bostadsrättshavare eller föreningen. Alla förändringar ska alltid företas i enlighet med gällande bygglagstiftning.

§ 27

Bostadsrättshavaren är skyldig vid användning av lägenheten att bevara sundhet, ordning och skick inom lägenheten och föreningens fastigheter i övrigt. Bostadsrättshavaren och dem för vilka han/hon ansvarar ska följa gällande stadgar och föreskrifter för föreningen.

§ 28

Bostadsrättsföreningen eller dess representanter har rätt att med reservnycklar få tillträde till lägenheterna för besiktning, tillsyn eller utföra underhållsarbeten. Om möjligt med hänsyn till omständigheterna, ska föreningen eller dess representanter alltid dessförinnan kontakta bostadsrättshavaren samt undersöka om inte tillträde kan beredas genom hemmavarande person.

§ 29

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens skriftliga samtycke i andra hand upplåta

lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i de fall som avses i andra och tredje stycket. Styrelsen äger rätt vägra samtycke till upplåtelse av lägenheten i andra hand om särskilda skäl föreligger.

Bostadsrättshavaren äger rätt att under en sammanhängande period av högst sju dagar och högst fyra veckor per år, utan skriftligt samtycke av styrelsen, upplåta lägenhet i andra hand åt, i lagens mening, skötsamma personer. Styrelsen ska informeras om detta.

Bostadsrättshavare som upplåter lägenheten i andra hand ska se till att den eller dem som använder lägenheten är informerade om gällande stadgar och föreskrifter.

Bostadsrättshavaren svarar gentemot föreningen för sådan person eller personer.

Föreningen äger rätt att omedelbart häva upplåtelse i andra hand om person eller personer som lägenheten är upplåten till eller andra personer som då får tillträde inte följer gällande stadgar eller föreskrifter.

§ 30

Bostadsrättshavare får inte använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda.

§ 31

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

§ 32

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är förverkad och föreningen är berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om inte bostadsrättshavaren följer föreningens stadgar och föreskrifter.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Uppsägning får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Om bostadsrättshavaren sägs upp har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

§ 33

Upplösning av föreningen ska ske enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott ska det fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till grundavgifterna.

§ 34

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övriga tillämpliga författningar.