

CV-GATAN 107A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Ni välkomnas här till ett modernt och bekvämt hem, där komfort och stilenlig elegans håller hand i en fantastisk symbios! Belägen i en omgivning som ger tillgång till några av stadens mest attraktiva attribut! Här slingrar sig den vackra åpromenaden längs med Svartån och erbjuder skönt promenadavstånd till såväl rynningevikens rofyllda natur, som till stadens generösa utbud av restauranger, kultur och nöjen. En eftertraktad tillvaro som levererar allt man kan önska, utan kompromisser.



Michael Kaya

Reg. Fastighetsmäklare

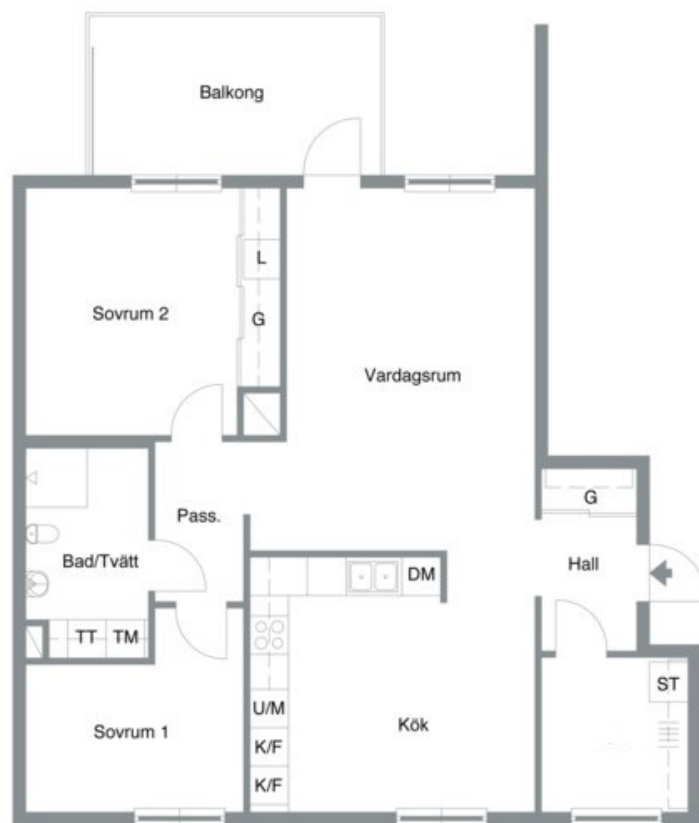
0739973717

michael.kaya@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 2.495.000 kr
Avgift 6.104 kr/mån.
Boarea: 85 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 3.5 rok
Våning: 2 av 4
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Slussporten
Byggnadsår: 2021
Tillträde: Efter överenskommelse.



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLARE



- INTERIÖR -

Bostaden presenterar sig med ett flödande ljusinsläpp och en härlig rymd som präglar intrycken! I centrum finner vi det inbjudande köket som ligger i öppen anslutning mot vardagsrummet. Uppskattade sällskapsytor som ger utrymme för kulinariska matupplevelser och trivsam samvaro i familj och goda vänners lag. Härifrån når vi även den stora inglasade balkongen, i skyddat läge mot föreningens innergård. En perfekt plats för morgonkaffet och vardagens efterlängtade dos av umgänge och avkoppling.

Lägenhetens väldisponerade ytor inrymmer utöver detta ett helkaklat badrum med egen tvättavdelning samt två sovrum, varav ett master med generös garderobsvägg. Gott om förvaring med en rymlig klädkammare, som i dagsläget disponeras som mindre rum/kontor. Till lägenheten hör även ett separat förråd.

Här bor man i en trygg och välskött förening, med ett läge och exteriör som förmedlar en exklusiv känsla. Svanenmärkta bostadshus innebär även ytterligare förmåner och attribut för de boende i föreningen. Den parkliknande innergården ligger harmoniskt inramad, med planteringar, lekplats och gemenskapsytor som en naturlig knutpunkt för medlemmarna att trivas kring.

Alldeles utanför dörren formas närområdet av anrika och pittoreska miljöer, såsom bland annat Wadköping, Slussen, Stora Holmen, småbåtshamnen, Naturens Hus och mycket mer.

Kontakta ansvarig fastighetsmäklare för att boka in visning!

Hall

Parkettgolv och garderob med skjutdörrar.

Hall

Parkettgolv och garderob med skjutdörrar.

Hall

Parkettgolv och garderob med skjutdörrar.

Kök

Parkettgolv och matplats. Utrustning: induktionshäll, inbyggnadsugn, micro, diskmaskin, kyl och frys.

Kök

Parkettgolv och matplats. Utrustning: induktionshäll, inbyggnadsugn, micro, diskmaskin, kyl och frys.

Kök

Parkettgolv och matplats. Utrustning: induktionshäll, inbyggnadsugn, micro, diskmaskin, kyl och frys.

Vardagsrum

Parkettgolv och utgång mot inglasad balkong.

Vardagsrum

Parkettgolv och utgång mot inglasad balkong.

Vardagsrum

Parkettgolv och utgång mot inglasad balkong.

BADRUM

WC-stol, tvättställ med kommod, dusch med duschväggar, tvättmaskin och torktumlare.

BADRUM

WC-stol, tvättställ med kommod, dusch med duschväggar, tvättmaskin och torktumlare.

BADRUM

WC-stol, tvättställ med kommod, dusch med duschväggar, tvättmaskin och torktumlare.

Sovrum 1

Parkettgolv och garderobsvägg med skjutdörrar.

Sovrum 1

Parkettgolv och garderobsvägg med skjutdörrar.

Sovrum 1

Parkettgolv och garderobsvägg med skjutdörrar.

Sovrum 2

parkettgolv målade väggar.

Sovrum 2

parkettgolv målade väggar.

Sovrum 2

parkettgolv målade väggar.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

6.104 kr/mån. Uppvärmning och kallvatten

Storlek

Boarea 85 m². 3.5 rum varav 2.5 sovrum. Säljarens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 2-51103

För folkbokföring: 1103

Adress

Cv-Gatan 107A, 703 82 Örebro. Belägen i Örebro kommun.

Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 4

Hiss finns.

Byggnadsår

2021

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 660 kr/mån; , hemförsäkring 125 kr, hushållsström 315 kr och övrigt 220 kr. Övrigt gäller Telia Triple Play.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.5239 % och andel av årsavgiften är 1.48265 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 969.630 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.480 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 592 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Parkering finns i den norra och nordöstra delen av fastigheten.

Bostadsrättsförening

BRF Slussporten. Föreningen är en Bostadsforening. I

föreningen finns 76 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Höjning av avgiften med 6% från januari 2024.

Gårdsplats/Innergård

Gemensamma grönytor med gångvägar, planteringar, lekplats och belysning?.

Gemensamma utrymmen

Cykelrum, barnvagnsrum, rullstolsrum, miljörum för sophantering, extra förråd för uthyrning.

Bilplats

57 öppna parkeringsplatser, varav 35 med laddningspunkter för elbil?.

Parkering finns i den norra och nordöstra delen av fastigheten.

TV/Internet

Telia Triple Play (100/100)

Föreningen erbjuder bredband och kabel-TV.

Bostadsrättsinnehavare ansvarar för egna abonnemang.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Chantell Sundström och Simon Granberg

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 mäklarfirmataget 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.



ÖVRIGT

I föreningen finns cykelförråd, barnvagns-/rullstolsrum samt miljöhus.

Extra lägenhetsförråd för uthyrning.













WALLENSTEDT

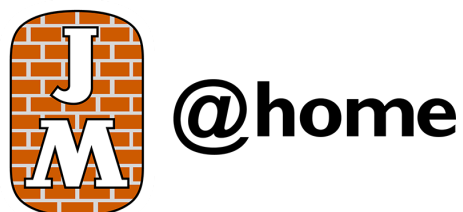
FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning 2025

Brf Slussporten

769636-6405



Välkommen till årsredovisningen för Brf Slussporten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmars 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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-04 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-14 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037 utgår full fastighetsavgift.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el samt för p-platser som hyrs ut till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kolonilotten 2	2020	Örebro

Föreningen har 76 bostadsrätter om totalt 5 539 m².

Antal öppna parkeringsplatser är 57 varav 35 parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum och rullstolsrum. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning. På föreningens tomtmark finns miljörum för sophantering.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med tillhörande belysning samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Styrelsens sammansättning

Roger Holmström	Ordförande
Jens Isemo	Styrelseledamot
Markus Hedlund	Styrelseledamot
Michael Frank	Styrelseledamot
Mona Dellgar	Styrelseledamot
Lars Åström	Styrelsesuppleant
Ronza Hadad	Styrelsesuppleant

Valberedning

Styrelsen agerar valberedning.

Firmateckning

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

Revisorer

Huvudansvarig revisor är William Sjöberg på BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Elnät	EON
Elförbrukning	EON
Fjärrvärme	EON
Vatten/Avlopp/Sophantering	Örebro kommun
Bredband & TV	Telia AB
Återvinning & Avfallshantering	PreZero Recycling AB
Fastighetslån	Nordea Hypotek AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision	BRF-exp. i Uppsala och Sthlm. AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför verksamhetsåret 2025 höjdes avgifterna med 2% och hyran för en parkeringsavgift sänktes med 150kr per plats oavsett om det var en vanlig parkeringsplats på mark eller en parkeringsplats med laddmöjlighet. Och inför verksamhetsåret 2026 har avgifterna höjts med 3%. Ett av föreningens tre större lån förhandlades om till en lägre ränta än tidigare.

Det ekonomiska resultatet för verksamhetsåret 2025 hamnade på -520 tkr att jämföra med motsvarande budget på -675 tkr. Det milda vädret bidrog positivt till lägre kostnader för el och värme samt vinterunderhåll.

Den sammantagna bedömningen är att föreningen har en stabil och bra ekonomi och en god likviditet.

Övriga uppgifter

Styrelsen yttrade sig under året på de planer på byggnationer som finns på CV-området. I grunden var vi positiva, men betonade bland annat buller- och trafikproblem under byggnationerna. Under året anslöt sig föreningen till "Grannsamverkan". Detta efter att vi ville agera efter inbrott på vindsutrymme. Styrelsen gav tillstånd till staketbygge under året och har då försökt hålla ett enhetligt uttryck på dessa staket. Det ledde till att ett tidigare uppfört staket anpassades till just detta uttryck. Femårsbesiktning har genomförts på första etappen (Cv-gatan 101+105+109).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 126 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 551 959	5 567 255	5 169 593	4 731 607
Resultat efter fin. poster	-520 277	-520 789	-461 788	-411 451
Soliditet (%)	76	76	75	75
Yttre fond	546 768	380 598	214 428	48 258
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	918	901	851	748
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	89,6	88,4	87,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadstätt, kr	12 015	12 066	12 252	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 015	12 066	12 252	-
Sparande / kvm totalyta, kr	220	220	226	234
Elkostnad / kvm totalyta, kr	102	116	124	172
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	87	83	104	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	24	21	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	223	249	257
Räntekänslighet (%)	13,09	13,40	14,37	16,51

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Avskrivningar belastar resultatet men har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). Som framgår av kassaflödesanalysen visar föreningen ett positivt kassaflöde trots det negativa resultatet. Föreningen har från den 1 januari 2026 höjt årsavgiften exklusive bredband och varmvatten med 3%. Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	123 861 000	-	-	123 861 000
Upplåtelseavgifter	89 479 000	-	-	89 479 000
Fond, yttre underhåll	380 598	-	166 170	546 768
Balanserat resultat	-1 084 187	-520 789	-166 170	-1 771 147
Årets resultat	-520 789	520 789	-520 277	-520 277
Eget kapital	212 115 621	0	-520 277	211 595 344

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 771 147
Årets resultat	-520 277
Totalt	-2 291 424

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	166 170
Balanseras i ny räkning	-2 457 594
	-2 291 424

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 551 959	5 567 255
Summa rörelseintäkter		5 551 959	5 567 255
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 371 832	-2 514 590
Övriga externa kostnader	7	-196 641	-220 014
Personalkostnader	8	-112 203	-110 689
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 737 384	-1 737 384
Summa rörelsekostnader		-4 418 060	-4 582 677
RÖRELSERESULTAT		1 133 899	984 578
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 309	3 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 657 485	-1 508 561
Summa finansiella poster		-1 654 177	-1 505 368
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-520 277	-520 789
ÅRETS RESULTAT		-520 277	-520 789

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 16	276 177 232	277 882 924
Maskiner och inventarier	10	243 014	274 706
Summa materiella anläggningstillgångar		276 420 246	278 157 630
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		276 420 246	278 157 630
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	4 988
Övriga fordringar	11	2 617 180	1 886 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	202 857	190 605
Summa kortfristiga fordringar		2 820 037	2 081 843
Kassa och bank			
Kassa och bank		35	35
Summa kassa och bank		35	35
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 820 072	2 081 879
SUMMA TILLGÅNGAR		279 240 318	280 239 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		213 340 000	213 340 000
Fond för yttre underhåll		546 768	380 598
Summa bundet eget kapital		213 886 768	213 720 598
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 771 147	-1 084 187
Årets resultat		-520 277	-520 789
Summa fritt eget kapital		-2 291 424	-1 604 977
SUMMA EGET KAPITAL		211 595 344	212 115 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	43 823 990	44 038 050
Summa långfristiga skulder		43 823 990	44 038 050
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	22 725 561	22 794 691
Leverantörsskulder		255 717	255 120
Övriga kortfristiga skulder	14	0	209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	839 707	1 035 818
Summa kortfristiga skulder		23 820 985	24 085 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		279 240 318	280 239 509

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 133 899	984 578
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 737 384	1 737 384
	2 871 283	2 721 962
Erhållen ränta	3 309	3 193
Erlagd ränta	-1 840 723	-1 508 561
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 033 869	1 216 595
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	182 710	-86 797
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 485	-61 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 204 094	1 068 694
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	7 500
Amortering av lån	-283 190	-1 040 641
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-283 190	-1 033 141
ÅRETS KASSAFLÖDE	920 904	35 553
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 434 267	1 398 714
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 355 171	1 434 267

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Slussporten är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 796 220	4 702 152
Schablon laddning el p-plats	59 045	68 797
Hysesintäkter p-plats	370 575	420 700
Hysesintäkter förråd	16 800	16 800
Intäkter internet	198 000	198 000
Varmvatten	90 514	88 809
El	8 319	5 192
Övriga intäkter	0	26 170
Dröjsmålsränta	99	170
Andrahandsuthyrning	9 714	7 936
Övriga fakturerade kostnader	2 673	32 529
Summa	5 551 959	5 567 255

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 817	105 841
Fastighetsskötsel utöver avtal	15 416	6 772
Städning	64 951	63 617
Besiktning och service	75 401	31 849
Trädgårdsarbete	236 136	200 253
Snöskottning	96 894	154 319
Summa	565 615	562 651

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	10 019	36 453
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	1 813	43 904
Löpande rep och underhåll installationer	54 348	0
Löpande rep och underhåll ventilation	0	49 875
Löpande rep och underhåll elarbeten	0	4 550
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	5 880
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	23 144	27 841
Löpande rep och underhåll p-platser	11 850	0
Övriga rep./underhåll	278	459
Försäkringsärende	13 575	0
Summa	115 027	168 962

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	563 376	640 316
Uppvärmning	484 075	461 439
Vatten	195 493	131 719
Sophämtning	175 180	182 672
Summa	1 418 125	1 416 145

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58 572	56 490
Digitala tjänster	3 278	99 452
Bredband	211 216	210 891
Summa	273 066	366 833

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	719	11 915
Övriga förvaltningskostnader	46 986	31 012
Revisionsarvoden	12 900	35 000
Ekonomisk förvaltning	116 560	108 124
Konsultkostnader	19 476	33 963
Summa	196 641	220 014

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 010	85 840
Sociala avgifter	24 193	24 849
Summa	112 203	110 689

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	283 000 000	283 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	283 000 000	283 000 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 117 076	-3 411 384
Årets avskrivning	-1 705 692	-1 705 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 822 768	-5 117 076
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	276 177 232	277 882 924
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>78 317 333</i>	<i>78 317 333</i>

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	316 962	316 962
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 962	316 962
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-42 256	-10 564
Årets avskrivning	-31 692	-31 692
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 948	-42 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	243 014	274 706

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	85 006	282 606
Skattekonto	163 366	159 112
Momsfordran	1 449	2 409
Övriga fordringar	12 223	7 891
Klientmedelskonto SHB	1 303 672	1 434 232
Borgo, räntekonto	1 051 464	0
Summa	2 617 180	1 886 250

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 668	7 000
Fastighetskötsel	60 646	79 968
Städning	16 594	0
El	1 147	884
Försäkringspremier	49 942	48 584
Förutbet digitala tjänster	0	5 351
Vatten	14 657	13 615
Bredband	35 203	35 203
Summa	202 857	190 605

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2028-09-20	2,59 %	22 091 460	22 204 170
Nordea	2027-09-15	2,65 %	22 057 950	22 107 950
Nordea	2026-09-16	1,32 %	22 143 080	22 256 060
Nordea	2026-01-03	2,27 %	257 061	264 561
Summa			66 549 551	66 832 741
Varav kortfristig del			22 725 561	22 794 691

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 019 151 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Utläggsskulder	0	209
Summa	0	209

**NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn el	62 423	78 408
Uppl kostn fjärrvärme	63 599	59 774
Uppl kostn räntor	115 454	298 692
Uppl kostn styrelsearvode	88 200	85 590
Uppl kostn renhållningsavg	5 685	7 713
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 460	26 892
Förutbetalda avgifter/hyror	462 886	445 749
Beräknat revisionsarvode	15 000	33 000
Summa	839 707	1 035 818

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	69 660 000	69 660 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Roger Holmström
Ordförande

Jens Isemo
Styrelseledamot

Markus Hedlund
Styrelseledamot

Michael Frank
Styrelseledamot

Mona Dellgar
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

William Sjöberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 20:43

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 31.03.2026 14:17

DOCUMENT ID:

B1KujNFibl

ENVELOPE ID:

rkduoVYjbg-B1KujNFibl

DOCUMENT NAME:

Brf Slussporten Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

94201d8047cdae57ec6b7553109d728ec12340dd8c71ef
3d61efdcc808d3c5432ea34f635544cf7a75181f184d2ce
047d6c49c47c49d064ab776e91b63d5e080

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ernst Roger Holmström ernst.22@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:16 01.04.2026 13:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.129.158
2. JENS ISEMO jens.isemo@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 19:57 06.04.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.71.220
3. MARKUS SEBASTIAN C G E HEDLUND hedlund.markus@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 11:43 07.04.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 217.65.132.22
4. Carl Michael Frank michaelfrank6129@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:40 07.04.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.144.251
5. Mona Dellgar monadellgar@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 15:17 07.04.2026 15:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.103.220
6. WILLIAM SJÖBERG william@brf-experten.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:43 07.04.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.16.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Slussporten,
org.nr 769636-6405.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slussporten.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Slussporten för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 20:42

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 07.04.2026 19:02

DOCUMENT ID:

B1gp_nfn-l

ENVELOPE ID:

rkk6_2zn-g-B1gp_nfn-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Slussporten.pdf

2 pages

SHA-512:

0cb279c1cacd26ff9cbe606b116ce3cb4b37594bda4529
028987123259a2266782ca44dfad6ccb04b8ef65ebc04d
92d4c19ca6d6dd748305435c5e3b7392dd26

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WILLIAM SJÖBERG	Signed	07.04.2026 20:42	eID	Swedish BankID
william@brf-experten.se	Authenticated	07.04.2026 20:42	Low	IP: 209.206.25.208

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard




PADES
sealed

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

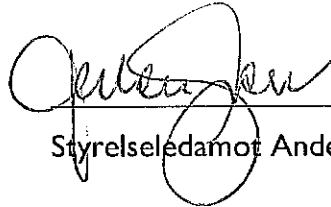
Stadgar för

Bostadsrättsföreningen Slussporten

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på konstituerande föreningsstämma den 16 augusti 2018.



Ordförande Bengt Håkansson



Styrelseledamot Anders Edgren



Styrelseledamot Lars-Eric Wilson

Föreningens firma och ändamål**1 §**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Slussporten

2 §

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte**3 §**

Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun.

Räkenskapsår**4 §**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap**5 §**

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §. Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten och elektrisk ström ska erläggas efter förbrukning eller area.

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftskostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, ska erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsräntan enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodag till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Avgifter ska betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro, plusgiro eller bankgiro.

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, ska balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Med undantag för första stycket gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter ska två ledamöter och en suppleant utses av Gar-Bo Försäkring AB och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av Gar-Bo Försäkring AB. Ledamot och suppleant utsedda av Gar-Bo Försäkring AB behöver inte vara medlem i föreningen.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalats.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutsför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Förvaltning

12 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltningsorganisation.

Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens hus samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmarna som begär det.

Revisor

15 §

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

Revisor åligger:

- att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

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

Extra föreningsstämma hålls då styrelsen finner skäl till det och ska av styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Föreningsstämman kan hållas på ort för styrelsens säte och i Uppsala kommun.

Kallelse till föreningsstämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom anslag på lämpliga platser inom föreningens hus eller genom brev eller e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, ska kallas genom brev eller e-post under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress eller e-postadress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

Motionsrätt

§ 18

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till föreningsstämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden

- 1) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) upprättas av den som har öppnat stämman.
- 2) Val av ordförande på föreningsstämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- 6) Fråga om kallelse till föreningsstämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisorer och suppleant
- 15) Val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

På extra föreningsstämma ska förekomma endast de ärenden, för vilka föreningsstämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Protokoll vid föreningsstämma ska föras av den föreningsstämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in eller biläggas protokollet,
2. att föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet ska anges i protokollet.

Protokoll ska förvaras betryggande.

Vid föreningsstämma fört protokoll ska senast inom tre veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

Röstning, ombud och biträde

21 §

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud ska förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad.

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Omröstning vid föreningsstämman sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor den mening gäller som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, är giltigt endast efter godkännande av Gar-Bo Försäkring AB.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) ska tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

27 §

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjällklaget eller på försörjningsanläggningar.

Lägenhet med branduppställningsplats och eller angöringsväg till branduppställningsplats får inte sätta upp installationer som hindrar för brandutryckning.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Installationer så som markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera installation.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller

annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen ska föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

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

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket.

Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen ska genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, balkongen och terrassen, om sådan ingår i upplåtelsen. Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

Bostadsrättshavaren svarar dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller sprinkleranläggning, rökgångar och ventilationskanaler. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar. Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten och el som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren eller sprinkleranläggning. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare eller sprinkleranläggning.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
 - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
 - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten utan ersättning till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Underrättelse enligt första stycket 1a ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b ska beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 ska beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1- 3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

Uppsägning

41 §

En uppsägning ska vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser och upplåtelseavgifter.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.