

CV-GATAN 99

ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Stor balkong i rakt söderläge!

I hjärtat av expansiva CV-staden hittar du denna ljusa och smart planerade tvårummare om 47 kvm, där varje kvadratmeter är genomtänkt. Bostaden präglas av moderna materialval, stilrena ytor och en öppen planlösning som skapar en naturlig känsla av rymd.

Det stora vardagsrummet är hemmets självklara samlingspunkt och härifrån når du bostadens stora höjdpunkt – en solig balkong i rakt söderläge. Här kan du njuta av sol från morgon till sen eftermiddag och få en extra rumskänsla under årets varmare månader.

Köket ligger i direkt anslutning till vardagsrummet och är exakt som på bilderna – modernt, välplanerat och fullt utrustat, med goda arbetsytor och plats för matbord. Perfekt för både vardagsmatlagning och middagar med vänner.

Badrummet är helkaklat i stilrena toner och utrustat med både dusch och tvättmöjligheter, vilket skapar en bekväm och funktionell vardag. Sovrummet är rofyllt och erbjuder gott om förvaring.



Michael Kaya

Reg. Fastighetsmäklare

0739973717

michael.kaya@wallenstedt.se

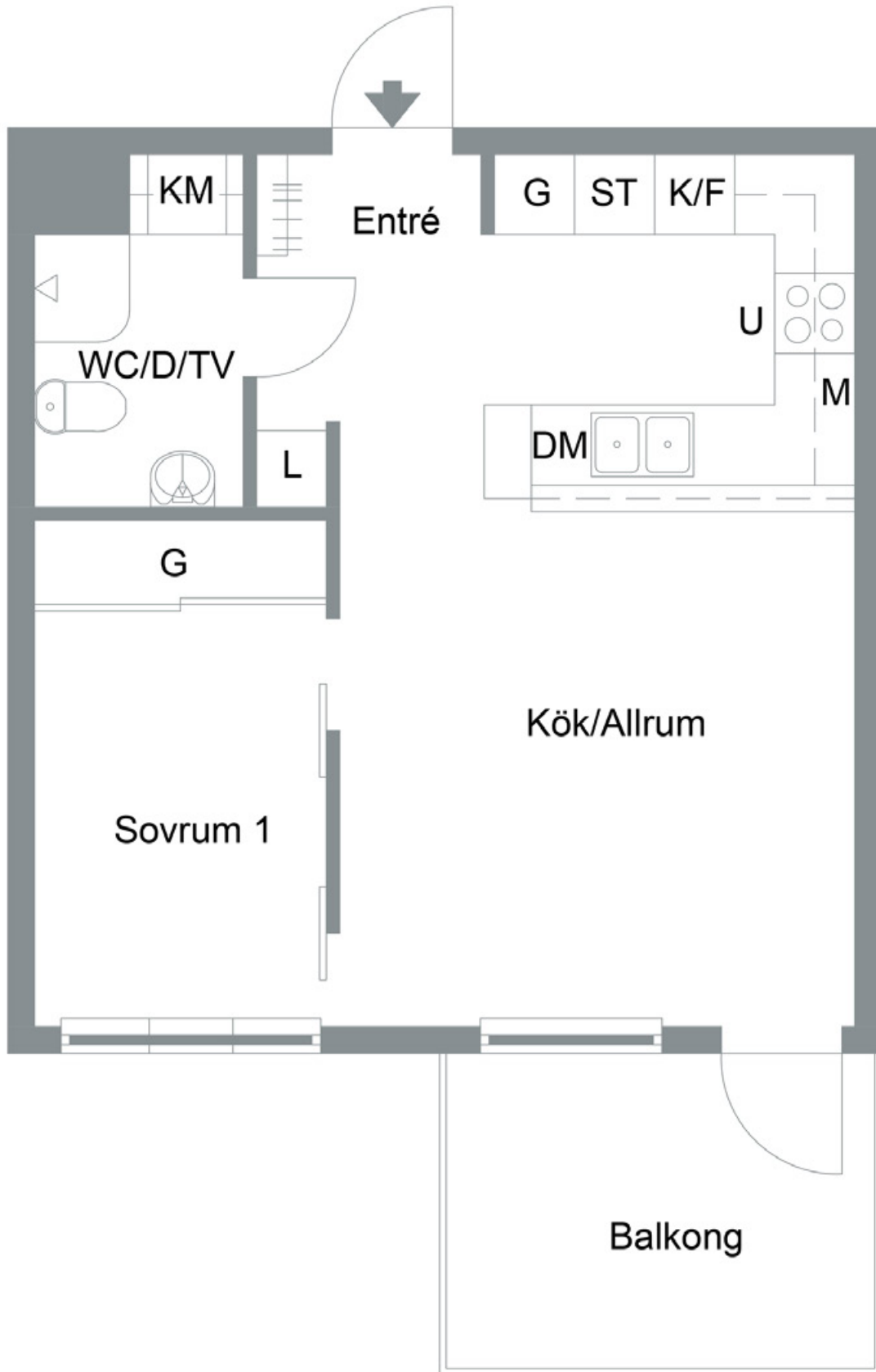
wallenstedt.se



Utgångspris: 1.650.000 kr
Avgift 3.964 kr/mån.
Boarea: 0 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 2 av 5
Hiss: Hiss finns.
Förening: Bostadsrättsföreningen
Fabriken i Örebro
Byggnadsår: 2024
Tillträde: Efter
överenskommelse.

Läget i CV-staden ger dig det bästa av två världar: närhet till city, resecentrum och service – samtidigt som Svartån, parker och promenadstråk bara är några steg bort.

Detta är ett hem för dig som söker stil, komfort och framför allt ett fantastiskt söderläge att njuta av varje dag. Möjlighet till parkering finns!



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

3.964 kr/mån. Inkl. Värme. Exkl. Varm- kallvatten samt hushållsel.

Storlek

Boarea 0 m². 2 rum. .

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 124-B-1204

För folkbokföring: 1204

Adress

Cv-Gatan 99, 70382 Örebro. Belägen i Örebro kommun.

Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 5

Hiss finns.

Byggnadsår

2024

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 742 kr/mån; , hemförsäkring 125 kr, hushållsström 375 kr, vatten/avlopp 63 kr och övrigt 179 kr.

Övrigt gäller Telia internet och TV.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 0 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.5857 % och andel av årsavgiften är 1.5857 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 2.329.079 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-11-18).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 0 kr som betalas av och en pantsättningsavgift om 0 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro. Föreningen är en

Bostadsratt.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Hozan Habib

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



Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

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

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



Skräddarsydd Sökprofil

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



Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI









WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro
769639-5834

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro, 769639-5834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Brf Fabriken i Örebro registrerades hos Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningens gällande stadgar har registrerats av Bolagsverket 2021-02-09.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger fastigheten Kolonilotten 3 i Örebro kommun. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningens fastighet består av 49 lägenheter i två byggnader om 3-5 våningar. Den totala lägenhetsytan är ca 3 346 kvm och tomtytan är ca 5 825 kvm.

Fastigheten ingår i tre gemensamhetsanläggningar. Kolonilotten GA:2 omfattar lokalgator, andelstal är 13 av 100. GA:1 omfattar lekplats på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 1 av 10. GA:3 omfattar väg vid parkering på fastigheten Kolonilotten 3, andelstal 26 av 37.

Styrelsen har under året bestått av följande ledamöter:

Anna Winther-Hansen, ordförande

Sten Ove Angmo, ledamot

Annie Malmqvist, ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, var för sig av ledamöterna.

Vald revisor är Annika Bengtsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är färdigställd och medlemmarna flyttade in i september 2024. Vid årsskiftet var 25 av 49 lägenheter upplåtna.

Föreningen har en underhållsplan.

En överenskommelse om räntekompensation finns mellan OBOS Kärnhem Bostadsproduktion AB och föreningen på totalt 532 543 kr.

Föreningen har avtal med OBOS Kärnhem Svenska AB om den ekonomiska förvaltningen och med FF-Fastighetsservice AB om den tekniska förvaltningen.

Flerårsöversikt

	2024-12-31	2023-12-31	Belopp i kr 2022-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-	-	-23 640 000
Soliditet %	29,4	1,2	2,8
Balansomslutning	232 487 928	152 150 257	53 125 000
Årsavgift kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm	-	-	-
Sparande kr per kvm	-	-	-
Räntekänslighet kr per kvm	-	-	-
Energikostnad kr per kvm *	-	-	-
Skuldsättning kr per kvm upplåten med bostadsrätt	-	-	-
Årsavgiftens andel i procent av totala rörelseintäkter	-	-	-

Entreprenaden är färdigställd 241231 och slutplacering av fastighetens lån är ej gjord så merparten av ovan nyckeltal går ej att tillämpa.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 850 000	-	-
Inbetalda insatser	66 555 000	-	-
Årets resultat	-	-	-
Vid årets slut	68 405 000	-	-

Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen har inga medel att disponera.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning		-	-
Rörelsens kostnader			
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster			
Resultat efter finansiella poster		-	-
Resultat före skatt		-	-
Årets resultat			

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	180 625 000	51 600 000
Pågående nyanläggning byggnad	4	-	67 675 257
		<u>180 625 000</u>	<u>119 275 257</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>180 625 000</u>	<u>119 275 257</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 172 766	-
Övriga fordringar		31 008 973	31 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 004	-
		<u>35 192 743</u>	<u>31 000 000</u>
Kassa och bank		<u>16 670 185</u>	<u>1 875 000</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>51 862 928</u>	<u>32 875 000</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>232 487 928</u>	<u>152 150 257</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		68 405 000	1 850 000
		<u>68 405 000</u>	<u>1 850 000</u>
Summa eget kapital		<u>68 405 000</u>	<u>1 850 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Byggnadskreditiv	5	128 983 338	98 675 257
		<u>128 983 338</u>	<u>98 675 257</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		34 567 047	51 625 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		532 543	-
		<u>35 099 590</u>	<u>51 625 000</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>232 487 928</u>	<u>152 150 257</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		<u> </u>	<u> </u>
		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 192 743	-30 999 763
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-16 525 410	<u> </u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 718 153	-30 999 763
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-61 349 743	-67 675 257
Avyttring av finansiella tillgångar		<u> </u>	<u>25 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-61 349 743	-67 650 257
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		30 308 081	98 675 257
Inbetalda insatser		66 555 000	350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		96 863 081	99 025 257
Årets kassaflöde		14 795 185	375 237
Likvida medel vid årets början		1 875 000	1 499 763
Likvida medel vid årets slut		16 670 185	1 875 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

År

Avskrivningar kommer påbörjas 2025.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter intäktsförs i den period som årsavgifterna avser..

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan Minimiavsättningen regleras i ekonomisk plan. Första avsättning blir under 2025.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	51 600 000	51 600 000
-Nyanskaffningar	61 349 743	-
-Omklassificeringar	67 675 257	-
Vid årets slut	180 625 000	51 600 000
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-	-
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	180 625 000	51 600 000
Varav mark		
Mark	51 600 000	51 600 000
Redovisat värde vid årets slut	51 600 000	51 600 000

Not 4 Pågående nyanläggning byggnad

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	67 675 257	-
Omklassificeringar	-67 675 257	-
Investeringar	-	67 675 257
Redovisat värde vid årets slut	-	67 675 257

Not 5 Byggnadskreditiv

Byggnadskreditiv med beviljad kredit på 130 000 000 kr finns hos DNB och är nyttjad med 128 983 338 kr per 241231.

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	48 400 000	48 413 000
Summa ställda säkerheter	48 400 000	48 413 000

Underskrifter

Örebro den dag som framgår av styrelsens elektroniska signatur.

Anna Winther-Hansen
Ordförande

Sten-Ove Angmo
Ledamot

Annie Malmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2025



Annika Bengtsson
Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546323015

Dokument

Brf Fabriken ÅR 2024
Huvuddokument
10 sidor
Startades 2025-05-09 11:08:12 CEST (+0200) av Annette Schirell (AS)
Färdigställt 2025-05-09 12:07:13 CEST (+0200)

Initierare

Annette Schirell (AS)
Obos BBL
annette.schirell@oboskarnhem.se
+46705728378

Signerare

Annie Malmqvist (AM)
annie.malmqvist@oboskarnhem.se
Signerade 2025-05-09 11:31:26 CEST (+0200)

Anna Winther-Hansen (AW)
awh@filab.se
Signerade 2025-05-09 11:10:59 CEST (+0200)

Sten-Ove Angmo (SA)
sten-ove@farbo-fast.se
Signerade 2025-05-09 12:07:13 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro org nr 769639-5834.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fabriken i Örebro för räkenskapsåret 2024.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Växjö den 9/5-25



Annika Bengtsson
Revisor