

FREDSGATAN 8

ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Välplanerad trea med balkong i söderläge, hiss och förening

Välkommen till Fredsgatan 8 och denna välplanerade trerummare omgiven av lugn och grönska mitt i citypulsen! Här bor du i en stabil förening med tillgång till både bastu och träningsrum, vilket skapar en perfekt balans mellan bekvämt boende och praktiska faciliteter. Läget är optimalt för dig som vill ha närhet till resecentrum, mataffärer, restauranger och gym – allt ligger bara ett stenkast bort.

Bostaden omfamnas av en trivsamt innergård som erbjuder en skyddad oas från stadens brus. Lägenheten är belägen på första våningen, men tack vare att innergården är upphöjd känns den ändå privat. Här möts du av en ljus hall med plats för avhängning och förvaring. Från hallen når du badrummet, inrett med våtrumstapet i modern design och utrustat med badkar samt egen tvättmaskin. Här finns också två generösa sovrum, varav det ena passar perfekt som hemmakontor eller barnrum.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

wallenstedt.se



med bastu & motionsrum!

Utgångspris: 0 kr
Avgift 5.476 kr/mån.
Boarea: 83.5 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 3 rok
Våning: 2 av 5
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Gillet
Byggnadsår: 1984
Tillträde: Efter överenskommelse.



- INTERIÖR -

Köket är en fröjd för hemmakocken – renoverat 2016, med vita luckor, vitt kakel och en snygg, ljus bänkskiva. Här finns plats för en matgrupp vid fönstret där du kan njuta av morgonkaffet. Alla vitvaror är integrerade, inklusive en stor kyl och frys, ugn, spishäll, diskmaskin och mikrovågsugn. Det rymliga vardagsrummet bjuder in till umgänge och avkoppling. Ekparkettgolv och målade väggar i harmoniska toner. Härifrån når du balkongen i söderläge där solen skiner från förmiddag till eftermiddag. Perfekt för att koppla av med en bok eller bjuda in till en middag i kvällssolen.

Bostadsrättsföreningen är en trygg förening med god ekonomi och erbjuder sina medlemmar både bastu, träningsrum, övernattningslägenhet och fina cykelförråd. Du har även möjlighet att hyra garageplats i föreningens garage (kö-system tillämpas). Innergården är något alldeles extra med sina sittplatser, grill och lektyr – här umgås du gärna med grannarna på sommarhalvåret.

Välkommen hem till ett bekvämt boende i hjärtat av Örebro – perfekt för dig som söker lugn, trygghet och närhet till stadens alla bekvämligheter!

Från den välkomnande hallen nås både kök och vardagsrum, medan de två rymliga sovrummen ligger avskilt för en mer privat känsla. Vardagsrummet är bostadens naturliga mittpunkt med utgång till balkongen i soligt söderläge. Köket ligger separat med matplats intill fönstret, och badrummet är placerat i anslutning till hallen. Lägenheten rymmer även en praktisk klädkammare.

Hall

Välkomnande hall med goda avhängningsmöjligheter och plats för förvaring. Golvet är klätt i slitstarkt laminat och väggar är målade i en ljusgrön ton som ger ett fräscht intryck. Härifrån nås bostadens olika delar.

Kök

Stilrent vitt kök som totalrenoverades 2016 enligt tidigare uppgifter. Vita luckor matchas av ett vitt kakel och en ljus bänkskiva. Fullt utrustat med hel kyl och frys, spishäll, ugn, diskmaskin och integrerad mikrovågsugn. Här finns också en trivsamt matplats vid fönstret, perfekt för fyra personer. Väggar pryds av en charmig tapet i dovt grönt mönster.

Vardagsrum

Rymligt vardagsrum med gott om plats för både soffgrupp och matsalsmöblemang om så önskas. De stora fönsterpartierna ger ett fint ljusinsläpp och härifrån nås den trivsamma balkongen. Väggar är målade i en mjuk grå ton och golvet i ekparkett skapar en varm känsla.

Badrum

Rymligt badrum med våtrumstapet i ett modernt bladverk och

plastmatta på golvet. Här finns wc, handfat med kommod, spegelskåp, badkar med dusch samt en praktisk tvättmaskin som underlättar vardagen.

Två sovrum

Sovrum 1

Generöst sovrum med plats för dubbelsäng och förvaring. Väggar är målade i en harmonisk grönton och golvet är i ljus laminat. Fönster i norrläge ger ett behagligt ljus utan att rummet blir för varmt.

Sovrum 2

Perfekt som barnrum, gästrum eller kontor. Väggar är målade i en harmonisk brun nyans och golvet är av laminat. Rummet är lättmöblerat och har ett stort fönster med utsikt mot innergården.

Balkong

Trevlig balkong i söderläge med sol från förmiddag till eftermiddag. Här finns gott om plats för både sittgrupp och planteringar, och utsikten är mot föreningens grönskande innergård.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

5.476 kr/mån. inkl. Värme, el, vatten, bredband/tv

Storlek

Boarea 83.5 m². 3 rum varav 2 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 54
För folkbokföring: 1102

Adress

Fredsgatan 8, 70362 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun.
Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 5
Hiss finns.

Byggnadsår

1984

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 167 kr/mån; och hemförsäkring 167 kr.
Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 0.60521 % och andel av årsavgiften är 0.60521 %.
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 517.339 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-02-24).
Inre reparationsfond finns ej.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja
Uteplats:Nej
Parkeringsplats:Nej
Möjlighet att hyra garageplats i föreningens garage (kö-system).
Kostnad enligt tidigare uppgift: 456 kr/mån.

Bostadsrättsförening

BRF Gillet. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 174 st lgh varav 0 st hyresrätter och 1 st lokaler.

Gemensamma utrymmen

Gemensam tvättstuga i varje trapphus. Finns även grovtvättstuga, bastu, träningslokal, samt en gästlägenhet i källaren på Gamla gatan 15.

Bilplats

I källaren finns garage för 56 bilar och 3 motorcyklar som finns att hyra för 465 kr/månad
Möjlighet att hyra garageplats i föreningens garage (kö-system).
Kostnad enligt tidigare uppgift: 456 kr/mån.

TV/Internet

TV och bredband levereras via Tele2 och ingår i månadsavgiften.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Jesper Höög och Amanda Notstam

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



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 parternas 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 mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet

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





WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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



STADGAR

Firma, ändamål och säte

§ 1

Föreningen, vars firma är Bostadsrättsföreningen Gillet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta hus i Örebro kommun och att åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt under obegränsad tid, nämnd bostadsrätt.

Upplåtelsen kan antingen avse bostadslägenhet eller lokal.

Styrelsen har sitt säte i Örebro.

§ 2

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på villkor som anges i allmän lag samt i föreningens ekonomiska plan och dessa stadgar. Medlem som innehar bostadsrätt benämns bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 3

Medlems bostadsrätt är den nyttjanderätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelse.

§ 4

Föreningens medlemmar utgörs av:

- a) Fysiska och juridiska personer som tecknat eller övertagit avtal om upplåtelse av bostadsrätt eller del av bostadsrätt i föreningen eller tillhör sådan fysisk persons familjehushåll och av styrelsen antagits som medlem i föreningen. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
- b) Övriga fysiska och juridiska personer som antagits som medlemmar i de fall då styrelsen finner det vara av särskild fördel för föreningen. Därutöver kan styrelsen anta kommunen eller landstingskommunen som medlem i föreningen.

För varje bostadsrätt får inte beviljas fler än två medlemskap om det inte kan anses vara till särskild fördel för föreningen.

Ansökan från den som förvärvat bostadsrätt eller andel i bostadsrätt behandlas enligt bestämmelser i bostadsrättslagen och §§ 10 och 12 i dessa stadgar.

För att anta förvärvaren som medlem skall styrelsen ha tillgång till en enligt föreningens anvisningar upprättad överlåtelsehandling, varav överlåtelsevillkoren framgår.

Förvärvare av bostadsrätt skall inte antagas som medlem med mindre det kan antas att han avser att utöva bostadsrätten.

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

Medlem vars medlemskap grundas på anknytning till viss bostadsrätt, utträder som medlem om denna anknytning upphör, såvida inte annat bestäms av styrelsen.

§ 5

Medlemskap i föreningen skall sökas skriftligen enligt föreningens anvisningar.

Avgifter och fonder

§ 6

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Med föreningens kostnader avses dels sådana som uppkommer i anslutning till ägandet och förvaltandet av föreningens egendom, dels sådana som uppkommer i föreningens egen verksamhet för medlemmarna.

§ 7

Årsavgifterna fastställs av styrelsen och fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till insatserna.

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början och kvartalsvis i förskott för annan lägenhet än bostad.

Styrelsen fastställer avgifter eller hyror för garage, bilplatser och andra utrymmen eller förmåner som lämnas bostadsrättshavare.

Styrelsebeslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

§ 8

Inom föreningen skall bildas föreningens gemensamma underhållsfond.

Den gemensamma underhållsfonden bildas genom årliga avsättningar baserade på beräknade kostnader enligt långsiktig underhållsplan.

Avgifter och fonder

§ 9

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgifterna får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåst en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen (1981:1057) om ersättning för inkassokostnader mm.

Andrahandsupplåtelse

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

Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ibland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse.

Övergång av bostadsrätt

§ 10

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt. Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och hittillsvarande adress. Överlåtaren skall till styrelsen anmäla sin nya adress.

Bostadsrättshavare som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Övergång av bostadsrätt avseende annan lägenhet än bostad får inte ske om förvärvaren avser bedriva verksamhet som kan vara till avsevärt men för föreningen eller annan medlem.

Den till vilken bostadsrätt övergått är jämte överlåtaren solidariskt ansvarig för alla de förpliktelser gentemot föreningen som åvilar överlåtaren i dennes egenskap av bostadsrättshavare.

Överlåtelseavtalet

§ 11

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 12

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas som medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte 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 säljas genom tvångsförsäljning för dödsboets räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 13

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

Om förvärvaren i strid med 12 § 1 st utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

§ 14

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för förvärvarens räkning.

Föreningens och bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 15

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Det gäller även mark om sådan ingår i upplåtelsen.

Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten hålls i gott skick.

Styrelsen må för varje särskilt fall besluta att kostnader för reparation av hastigt eller oväntat uppkommen skada i lägenheten, där det med skäl kan göras gällande att skadan beror på brist i föreningens fastighet, dess inredning eller underhåll och bostadsrättshavaren inte brustit i omvårdnad, skall bestridas av föreningen. Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

Styrelsen må också besluta att kostnader för reparationer, som över en längre tidsperiod kan antas drabba alla bostadsrättshavare lika skall bestridas av föreningen om arbetet utförts i dess regi och hänsyn tas till avsättningen till föreningens gemensamma underhållsfond.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar:

- rummets väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten – såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el till de delar dess befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar; i fråga om elledningar svara bostadsrättshavaren endast för lägenhetens undercentral.
- golvbrunnar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- till lägenheten hörande mark.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Samma ansvarsfördelning gäller om ohyra förekommer i lägenheten.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller dock vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

Även andra skador på föreningens fastighet eller gemensamma utrymmen än brand- eller vattenledningsskador ersätts av bostadsrättshavaren om han varit vållande eller brustit i den omsorg och tillsyn han bort iakttaga.

Bostadsrättshavaren svarar för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer med mera.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd, som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 16

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenheter för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för värme, vatten, avlopp eller el.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

Om lägenhet av bostadsrättshavare tillförs extra utrustning, inventarier eller annat, ansvarar han för de merkostnader föreningen i egenskap av fastighetens ägare därigenom kan komma att drabbas av.

§ 17

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 18

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. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås på anslagstavlan i trappuppgångarna.

När bostadsrätten ska säljas genom tvångsförsäljning, är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid. Föreningen skall 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 fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och därtill så kallad tilläggsförsäkring som innebär att bostadsrättshavarens eventuella skyldighet att betala föreningens självrisk elimineras.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand

§ 19

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om han under viss tid inte har tillfälle att använda lägenheten och hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand.

§ 20

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

§ 21

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för 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 ingenting annat överenskoms svarar bostadsrättshavaren för kostnader för lägenhetens iordningställande för annat ändamål samt för kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter liksom för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten.

Medlems- och lägenhetsförteckning

§ 22

Styrelsen skall föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

Hävning av upplåtelseavtal

§ 23

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

Förverkande, uppsägning

§ 24

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan 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 att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med § 20 eller § 21 första stycket,
- 4) om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 5) om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt 17 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger bostadsrättshavare,

6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 18 § och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,

7) om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8) om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

§ 25

Uppsägning som avses i 24 § första stycket punkt 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 24 § första stycket punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

§ 26

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållanden som avses i 24 § första stycket punkt 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i 24 § första stycket punkt 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållanden som avses i 24 § första stycket punkt 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 27

Är nyttjanderätten enligt 24 § första stycket punkt 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalats senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

§ 28

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 24 § första stycket punkt 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av 27 §. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i 24 § första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rättsligt beslut ålägger honom att avflytta tidigare.

Skadestånd

§ 29

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

Tvångsförsäljning

§ 30

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 24, skall bostadsrätten tvångsförsäljas så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade. Av vad som influtit genom försäljningen får föreningen uppbära så mycket som behövs för att täcka föreningens fordran hos bostadsrättshavaren. Vad som återstår tillfaller denne.

§ 31

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Styrelsen

§ 32

Föreningens angelägenheter skall i överensstämmelse med lag om ekonomiska föreningar handhas av en styrelse, vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen skall arbeta för att lösa föreningens skötsel så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

§ 33

Styrelsen skall fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom och i sin årsredovisning avge redogörelse för underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Befinns bostadsrättsinnehavare ha eftersatt det underhåll som åligger honom enligt § 15 i sådan omfattning att det till någon del äventyrar fastighetens goda bestånd, skall styrelsen anmoda denne att vidtaga nödvändiga åtgärder.

§ 34

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas.

Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt föräldrabalken kan inte väljas till styrelseledamot eller suppleant.

Minst två av de styrelseledamöter som väljs av föreningsstämman skall ha anknytning till viss bostadsrätt i föreningen.

Om föreningen har statligt eller kommunalt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

§ 35

För de av föreningsstämman valda styrelseledamöterna skall utses suppleanter varvid samma regler skall tillämpas som vid val av ordinarie ledamöter. För suppleanter fastställs den turordning efter vilken de skall ersätta ordinarie ledamot, såvida inte föreningsstämman beslutar att personliga suppleanter skall utses.

Protokoll

§ 36

Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot, som styrelsen utser. Protokoll skall förvaras på betryggande sätt och skall föras i nummerföljd.

Beslutsförhet

§ 37

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Styrelsen kan utse särskilt utskott/arbetsgrupper att inom fastställda ramar handlägga löpande eller tillfälliga arbetsuppgifter.

Konstituering, firmateckning

§ 38

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen utser inom sig ordförande, sekreterare och andra befattningar föreningsstämman beslutat om. Stämman kan dock välja att utse ordförande. Om så sker skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

§ 39

Föreningens firma tecknas av styrelsen i dess helhet. Denna kan dessutom utse styrelsens ledamöter, antingen två i förening eller en av dessa i förening med annan därtill utsedd person att teckna föreningens firma.

Styrelsen kan utse ledamot eller annan person att ensam företräda föreningen för särskilt angivet fall.

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företrädare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Räkenskapsår

§ 40

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/7-30/6.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna årsredovisning med förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Årsredovisningen skall innehålla förslag till användande av överskott eller täckande av underskott. Eventuellt överskott skall balanseras eller fonderas på sätt som föreningsstämman beslutar.

Revisorer

§ 41

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två revisorer och två revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara kvalificerad revisor.

Till revisor kan även utses auktoriserat eller godkänt revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

Den kan inte vara revisor som är gift eller sambo med eller är syskon eller släkting i rätt upp- eller nedstigande led till en styrelseledamot eller är besvägrad med en sådan person på sätt som sägs i 8 kap. 7 § 1 stycket 3 punkten i lag om ekonomiska föreningar.

§ 42

Revisorerna skall granska föreningens redovisning enligt de anvisningar som ges i lagen om ekonomiska föreningar och av föreningsstämman och därtill tillse att styrelsens beslut inte strider mot allmän lag eller föreningens stadgar.

Revisorerna skall avge berättelse över verkställd revision och i denna ange huruvida årsredovisningen har uppgjorts enligt lagen om ekonomiska föreningar och yttra sig angående fastställelse av resultaträkning och balansräkning, till- eller avstyrka ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter samt yttra sig över styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott.

§ 43

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast fyra veckor innan den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 44

Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman.

§ 45

Ordinarie föreningsstämma hålls årligen senast sex månader efter verksamhetsårets slut.

Motionsrätt

§ 46

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast fyra veckor före stämman.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 49 lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning och förelägga stämman förslag senast två veckor före föreningsstämman.

Extra föreningsstämma

§ 47

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas.

Kallelse till extra föreningsstämma skall ske senast en vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

Dagordning

§ 48

På ordinarie föreningsstämma skall till behandling förekomma:

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Godkännande av dagordningen
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Val av sekreterare
- 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7) Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14) Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) I förekommande fall val av ordförande
- 17) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 18) Val av valberedning
- 19) Fråga om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter
- 20) Övriga val som beslutats av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- 21) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt 46 §
- 22) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma skall förutom ärenden enligt punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämman

§ 49

Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelse eller föreningsmedlem enligt 46 § skall anges i kallelsen. Denna ska utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Om det krävs för att ett föreningsstämmobeslut skall bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelsen till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman hållits. I en sådan kallelse skall anges vilket beslut den första stämman fattat.

Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen. Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa liksom revisorer och suppleanter för dessa bör om så erfordras kallas personligen.

Styrelsen skall senast en vecka före ordinarie stämma i förekommande fall underrätta om ärenden utöver dem som angetts i kallelsen. Varje i stadgenlig ordning inkommet ärende skall anges för sig.

Rösträtt

§ 50

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Medlem vilken föreningen med stöd av § 24, punkt 1, sagt upp till flyttning, äger inte rösträtt.

Ombud, fullmakt

§ 51

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud.

Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Biträde

§ 52

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Beslut vid stämma

§ 53

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan val förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem påkallar sluten omröstning.

Valberedning

§ 54

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits. Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämma.

Protokoll

§ 55

Ordföranden skall sörja för att protokoll förs vid föreningsstämma. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1) Att röstlängd, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
- 2) Att stämmans beslut skall föras in i protokollet
- 3) Om omröstning har ägt rum, att resultatet skall anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 56

Meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fonder

§ 57

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen göras avsättning enligt § 8 i dessa stadgar.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall disponeras i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Upplösning, likvidation m m

§ 58

Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Ändring av stadgar

§ 59

Ändring av dessa stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman varit ense om beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgiften skall beräknas fordras dock att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Övrigt

Utöver dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Om tvingande bestämmelser i lag som ingår i dessa stadgar ändras eller tillkommer skall motsvarande ändring eller tillägg i stadgarna anses beslutad av föreningsstämman.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Gillet vid stämma den 03 /01 1999 betygar undertecknade.

Reviderade årsstämman 29/11 2016

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

BRF Gillet
Org nr: 716411-5904



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Gillet får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att förvalta hus i Örebro kommun och att åt medlemmarna upplåta lägenheter med nyttjanderätt. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2023-11-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Carina Laurin Stensson	Ordförande
Lars-Göran Jöbo	Vice ordförande
Mats Valstedt	Sekreterare
Margareta Lilja	
Marie Karlsson	
Jonas Törnqvist	
Caroline von Post	Ledamot Örebro kommun

Suppleanter:

Eva-Britt Ullenius	
Gordana Dzever	
Göran Hülphers	Vice sekreterare
Jimmy Sander	

Mandatperioden går ut för följande personer vid kommande ordinarie föreningsstämma: Mats Valstedt, Jonas Törnqvist, Lars-Göran Jöbo, Eva-Britt Ullenius och Gordana Dzever.

Revisorer:

Magnus Gustafsson	Auktoriserad revisor
Sören Johansson	Föreningsrevisor
Cecilia Eriksson	Föreningsrevisor, suppleant

Valberedning:

Johan Sverker, Jenny Hülphers och Peder Jensen.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 11 protokollförda ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

FASTIGHETS- OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Fastighetsbeteckning är Örebro Gillet 17, byggår 1984, byggherre Riksbyggen med BPA som entreprenör. Föreningen friköpte Örebro Gillet tomt nr 17 under våren 2018. Fastigheten består av sju huskroppar med 174 lägenheter. 31 lägenheter ägs av Örebro kommun samt gemensamhetslokalen Träffpunkt Gillet. I källaren finns garage för 56 bilar och 3 motorcyklar.

Lägenhetsfördelning

9	1 rum och kök
79	2 rum och kök
54	3 rum och kök
20	4 rum och kök
10	5 rum och kök
2	6 rum och kök

Lägenhetsyta: 12 978,5 kvm. Träffpunkt Gillet 236,5 kvm. Totalt 13 215 kvm. Föreningen har även hyresrättslokaler med en totalyta på 335 kvm.

Utöver tvättstuga i varje trapphus finns grovtvättstuga, bastu, träningslokal, samt en gästlägenhet i källaren på Gamla Gatan 15.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsförvaltare under verksamhetsåret har varit Riksbyggen. De har hand om all teknisk och ekonomisk förvaltning samt lokalvård av gemensamhetsutrymmen. Därutöver har föreningen under året haft andra samarbetspartner när det gäller förvaltningen av föreningen och fastigheten samt gård.

Försäkring

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Försäkringen täcker bland annat skador på fastigheten och ansvarsförsäkring för styrelsen.

EKONOMI

Månadsavgiften har ökat med 5% från 2023-01-01. Avgifterna har höjts med 3 % fr o m 2024-01-01. Från och med 2009-07-01 ingår förutom värme och vatten även hushållselen samt tv och bredband. Sedan augusti -22 ingår även bostadstillägget i gällande försäkring. Föreningens ekonomi är i god balans.

LÄGENHETERNA

Avsägelse

Ingen lägenhet har återgått till föreningen under verksamhetsåret.

Andrahandsuthyrning

Sju andrahandsuthyrningar har förekommit under verksamhetsåret.

Lägenhetsöverlåtelse och medlemmar

Samtliga lägenheter har haft bostadsrättshavare. Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 209 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer (föregående år 209 medlemmar). Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Försäljningspriser

De genomsnittliga försäljningspriserna under åren framgår av följande:

Bokföringsår	Pris/kvm.kr
1984/1985	468
1994/1995	1 197
2004/2005	5 921
2014/2015	23 253
2015/2016	24 112
2016/2017	28 815
2017/2018	25 400
2018/2019	25 467
2019/2020	26 506
2020/2021	27 894
2021/2022	30 703
2022/2023	27 692
2023/2024	26 457

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har en underhållsplan. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 761 tkr och planerat underhåll för 1 587 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	19 407
Installationer	755 916
Huskropp utvändigt	625 642
Garage och p-platser	186 053

SLUTORD

Styrelsens främsta uppgift är att se till så fastigheten hålls i gott skick. Men det är också viktigt med en god miljö såväl ute som inne och trivsel i föreningen. Styrelsen arbetar därför kontinuerligt med att försöka höja kvaliteten på fastigheten både invändigt och utvändigt samt uppmuntrar förslag till förbättringar och delaktighet av de boende. Det är viktigt att alla vi i föreningen tar ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i våra stadgar. När du köpt en bostadsrätt blir du indirekt ”delägare” i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter.

Styrelsens vision är också att ett boende i Brf Gillet ska präglas av gemenskap, att grannar tar hand om varandra, ingen ska vara anonym hos oss.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	10 769	10 352	10 095	10 081	10 085
Resultat efter finansiella poster*	784	4 802	1 631	1 310	1 929
Soliditet %*	38	38	35	33	32
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	95	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	778	748	730	730	730
Driftkostnader kr/kvm	526	582	438	464	414
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	409	524	424	416	389
Energikostnad kr/kvm*	207	192	175	164	157
Sparande kr/kvm*	269	518	234	243	267
Skuldsättning kr/kvm*	6 658	6 970	7 233	7 407	7 899
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 826	6 970	7 233	7 407	7 899
Räntekänslighet %*	8,8	9,3	9,9	10,1	10,8

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 293 896	30 276 752	7 142 232	10 122 007	4 802 271
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 802 271	-4 802 271
Reservering underhållsfond			1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-772 117	772 117	
Årets resultat					783 745
Vid årets slut	4 293 896	30 276 752	7 370 115	14 696 395	783 745

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	14 696 395
Årets resultat	783 745
Summa	15 480 140

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	1 000 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	-1 587 018
Att balansera i ny räkning	16 067 158
Summa	15 480 140

Avsättning till och uttag ur underhållsfonden görs under nästkommande räkenskapsår, dvs samma år som årsstämman beslutar om detta. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 10 768 736	10 352 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3 483 270	207 388
Summa rörelseintäkter	11 252 006	10 559 536
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -7 128 828	-7 694 379
Övriga externa kostnader	Not 5 -610 938	-265 117
Personalkostnader	-197 864	-204 722
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 269 212	-1 269 212
Summa rörelsekostnader	-9 206 842	-9 433 430
Rörelseresultat	2 045 164	1 126 106
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	27 155	25 853
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	118 537	4 691 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 407 111	-1 040 744
Summa finansiella poster	-1 261 419	3 676 164
Resultat efter finansiella poster	783 745	4 802 271
Årets resultat	783 745	4 802 271

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	140 253 362	141 522 574
Summa materiella anläggningstillgångar		140 253 362	141 522 574
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		5 000	5 000
Andra långfristiga fordringar	Not 7	1 999 996	1 999 996
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 004 996	2 004 996
Summa anläggningstillgångar		142 258 358	143 527 570
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	3
Övriga fordringar		660	29 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		247 568	194 784
Summa kortfristiga fordringar		248 288	223 885
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 840 214	6 630 365
Summa kassa och bank		6 840 214	6 630 365
Summa omsättningstillgångar		7 088 502	6 854 250
Summa tillgångar		149 346 859	150 381 820

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 293 896	4 293 896	
Uppskrivningsfond	30 276 752	30 276 752	
Fond för yttre underhåll	7 370 115	7 142 232	
Summa bundet eget kapital	41 940 763	41 712 880	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	14 696 395	10 122 007	
Årets resultat	783 745	4 802 271	
Summa fritt eget kapital	15 480 140	14 924 278	
Summa eget kapital	57 420 903	56 637 158	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	62 025 000	90 211 204
Summa långfristiga skulder		62 025 000	90 211 204
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 8	28 186 204	1 900 000
Leverantörsskulder		333 728	214 486
Skatteskulder		35 249	29 462
Övriga skulder		304 717	293 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 041 058	1 095 947
Summa kortfristiga skulder		29 900 956	3 533 458
Summa eget kapital och skulder	149 346 859	150 381 820	

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 045 164	1 126 106
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 269 212	1 269 212
Utdelningar	27 155	25 853
	3 341 531	2 421 171
Erhållen ränta	115 024	4 687 825
Erlagd ränta	-1 308 732	-1 139 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 147 823	5 969 343
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-20 890	17 155
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-17 085	-572 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 109 849	5 413 748
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	2 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	2 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 900 000	-3 475 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-3 475 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	209 849	3 938 748
Likvida medel vid årets början	6 630 365	2 691 617
Likvida medel vid årets slut	6 840 214	6 630 365
Kassa och Bank BR	6 840 214	6 630 365

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	1,5 %
Markanläggningar	Linjär	5 %

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 048 965	9 664 626
Årsavgifter, lokaler	224 826	216 230
Hyror, bostäder	4 800	4 800
Hyror, lokaler	163 630	156 987
Hyror, garage	332 793	320 034
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 828	-6 564
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 365
Rabatter	-9 450	-12 600
Elavgifter	10 000	10 000
Summa nettoomsättning	10 768 736	10 352 148

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Övriga ersättningar	19 256	33 146
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-8
Erhållna statliga bidrag	333 302	0
Erhållna skadestånd	14 187	0
Övriga rörelseintäkter	108 236	79 956
Försäkringsersättningar	8 289	94 294
Summa övriga rörelseintäkter	483 270	207 388

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-1 587 018	-772 117
Reparationer	-760 944	-1 708 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 120	-321 426
Samfällighetsavgifter	-58 650	-40 800
Försäkringspremier	-207 806	-187 547
Kabel- och digital-TV	-355 903	-357 647
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 131	-38 691
Serviceavtal	-19 809	-54 727
Obligatoriska besiktningar	-16 445	-318 105
Bevakningskostnader	-61 372	-55 320
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 553	-6 796
Snö- och halkbekämpning	-78 217	-58 532
Förbrukningsinventarier	-6 270	-11 985
Vatten	-364 189	-364 584
Fastighetsel och hushållsel	-1 343 010	-1 185 505
Uppvärmning	-1 097 108	-991 397
Sophantering	-471 805	-564 994
Förvaltningsarvode (flyttat till not 5 fr o m 2024)	-349 477	-655 562

Summa driftskostnader	-7 128 828	-7 694 379
Not 5 Övriga externa kostnader	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Förvaltningsarvode inkl drift	-509 203	-160 794
IT-kostnader	0	-125
Arvode, yrkesrevisor	-13 125	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-47 461	-48 360
Kreditupplysningar	-210	-611
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-26 513
Kontorsmateriel	-11 091	-249
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 770	-9 695
Bankkostnader	-8 042	-6 397
Summa övriga externa kostnader	-610 938	-265 117
Not 6 Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	81 280 794	81 280 794
Mark	89 885 000	89 885 000
Markanläggning	1 000 000	1 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	172 165 794	172 165 794
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 843 221	-28 624 009
Markanläggningar	-800 000	-750 000
	-30 643 221	-29 374 009
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 219 212	-1 219 212
Årets avskrivning markanläggningar	-50 000	-50 000
	-1 269 212	-1 269 212
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 912 433	-30 643 221
Restvärde enligt plan vid årets slut	140 253 361	141 522 573
Varav		
Byggnader	50 218 361	51 437 573
Mark	89 885 000	89 885 000
Markanläggningar	150 000	200 000
Taxeringsvärden		

Bostäder	252 000 000	252 000 000
Lokaler	6 650 000	6 650 000
Totalt taxeringsvärde	256 650 000	256 650 000
<i>varav byggnader</i>	<i>163 942 000</i>	<i>163 942 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>92 708 000</i>	<i>92 708 000</i>

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	1 999 996	1 999 996
Summa andra långfristiga fordringar	1 999 996	1 999 996

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	90 211 204	92 111 204
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 400 000	-1 400 000
Nästa års omförhandling på skulder till kreditinstitut	-26 786 204	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	62 025 000	90 211 204

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,71 %	2024-03-30	6 000 000	-5 650 000	350 000	0
STADSHYPOTEK	0,75 %	2024-09-30	26 786 204	0	0	26 786 204
STADSHYPOTEK	0,81 %	2025-09-30	14 000 000	0	0	14 000 000
STADSHYPOTEK	0,93 %	2026-03-30	18 000 000	0	0	18 000 000
STADSHYPOTEK	1,71 %	2027-03-01	20 000 000	0	0	20 000 000
STADSHYPOTEK	3,67 %	2028-03-30	6 825 000	0	700 000	6 125 000
STADSHYPOTEK	4,17 %	2028-06-30	0	5 650 000	350 000	5 300 000
STADSHYPOTEK	3,95 %	2023-07-26	500 000		500 000	0
Summa			92 111 204	0	1 900 000	90 211 204

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 400 000 kr och omsätta 26 786 204 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som omsätts inom ett år efter bokslutsdagen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Ställda säkerheter	107 524 000	107 524 000

Styrelsens underskrifter (signeras digitalt)

Ort och datum

Carina Laurin Stensson

Marie Karlsson

Lars-Göran Jöbo

Caroline von Post

Jonas Törnqvist

Mats Valstedt

Margareta Lilja

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Sören Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557530947618

Dokument

Årsredovisning 230701-240630 Brf Gillet
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-11-04 15:15:54 CET (+0100) av Ena
Hadzismajlovic (EH)
Färdigställt 2024-11-07 16:25:32 CET (+0100)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH)
Riksbyggen
ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Carina Laurin Stensson (CLS)
carina.laurin.stensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA LAURIN STENSSON"
Signerade 2024-11-04 20:45:57 CET (+0100)

Marie Karlsson (MK)
marie@miakredovisning.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIE KARLSSON"
Signerade 2024-11-06 12:00:41 CET (+0100)

Lars-Göran Jöbo (LJ)
lagjob@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Lars-Göran Jöbo"
Signerade 2024-11-07 13:50:58 CET (+0100)

Caroline von Post (CvP)
caroline.von.post@orebro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLINE VON POST"
Signerade 2024-11-05 09:21:05 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530947618

Jonas Törnqvist (JT)
jonas.tornqvist68@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS TÖRNQVIST"
Signerade 2024-11-04 15:40:13 CET (+0100)

Mats Valstedt (MV)
mats@valstedt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS VALSTEDT"
Signerade 2024-11-04 16:21:40 CET (+0100)

Margareta Lilja (ML)
margaretalilja53@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARGARETA LILJA"
Signerade 2024-11-04 21:26:37 CET (+0100)

Magnus Gustafsson (MG)
KPMG AB
magnus.gustafsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
MAGNUS GUSTAFSSON"
Signerade 2024-11-07 16:25:32 CET (+0100)

Sören Johansson (SJ)
maudeosoren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sören Johannes Johansson"
Signerade 2024-11-07 13:52:10 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557530947618

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 Brf Gillet, org. nr 716411-5904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gillet för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gillet för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlskoga 2024-

KPMG AB

Magnus Gustafsson
Auktoriserad revisor

Sören Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557531217302

Dokument

Revisionsberättelse Brf Gillet

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2024-11-07 15:22:20 CET (+0100) av Ena

Hadzismajlovic (EH)

Färdigställt 2024-11-07 17:00:48 CET (+0100)

Initierare

Ena Hadzismajlovic (EH)

Riksbyggen

ena.hadzismajlovic@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Gustafsson (MG)

KPMG AB

magnus.gustafsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
MAGNUS GUSTAFSSON"

Signerade 2024-11-07 16:27:33 CET (+0100)

Sören Johansson (SJ)

maudeosoren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sören Johannes Johansson"

Signerade 2024-11-07 17:00:48 CET (+0100)

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>



BRF Gillet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Gillet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

