

GYROGATAN 2B
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Välkommen till ett hem där ljus, rymd och genomtänkta materialval samspelar i perfekt harmoni. Här erbjuds en modern och smakfull bostad med öppen planlösning, stora fönsterpartier och en sober färgpalett som skapar ett elegant och tidlöst helhetsintryck.

Bostaden präglas av sociala ytor och en luftig känsla där vardagsrum och kök samverkar på ett naturligt sätt. De stora fönstren ger ett fantastiskt ljusinsläpp och förstärker den öppna och inbjudande atmosfären.

Det stilrena köket går i moderna toner med släta luckor, rostfria vitvaror och goda arbetsytor. Här finns gott om förvaring och en funktionell utformning som passar lika bra för vardagens matlagning som för sociala tillfällen.



Dino Dzinic

Fastighetsmäklare

0708438140

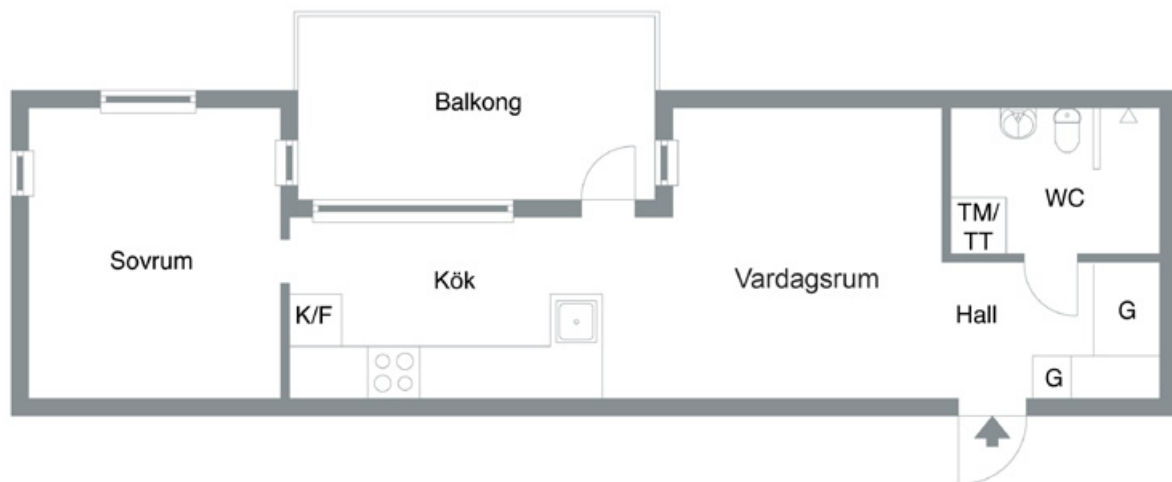
dino.dzinic@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.550.000 kr
Avgift 4.093 kr/mån.
Boarea: 47 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 3
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Flygaren I Örebro
2017
Byggnadsår: Efter överenskommelse.
Tillträde:

*Stilren och modern 2:a med
generös balkong och exklusiv
atmosfär*



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Hall

Välkomnande och stilren hall med en modern och luftig känsla redan från första steget in i bostaden. Här erbjuds goda avhängningsmöjligheter samt praktisk förvaring genom skjutdörrsgarderobers som smälter in snyggt i helheten. De sobra färgvalen och det genomgående golvet skapar ett harmoniskt första intryck och binder samman bostadens samtliga rum på ett elegant sätt.

Kök

Smakfullt och modernt kök med stilrena materialval och genomtänkt planlösning. Vita skåpluckor kombineras med rostfria vitvaror och generösa arbetsytor som skapar både funktion och estetik. Den öppna dispositionen mot vardagsrummet ger en social känsla och gör köket till en naturlig samlingspunkt i hemmet. Här finns gott om förvaring och plats för matgrupp intill de stora fönsterpartierna som ger ett fantastiskt ljusinsläpp.

Vardagsrum

Ljust och inbjudande vardagsrum med härlig rymd och stora fönster som fyller rummet med naturligt ljus. Den öppna planlösningen skapar en modern och social atmosfär med gott om plats för både soffgrupp och umgänge. De ljusa ytskikten tillsammans med den genomgående harmoniska färgsättningen ger rummet en lugn och exklusiv känsla.

Sovrum

Rofyllt och harmoniskt sovrum med plats för större säng och förvaring. Rummet präglas av ett behagligt ljusinsläpp och en lugn atmosfär som gör det enkelt att skapa en avkopplande miljö. Stilrena ytskikt och ljusa toner bidrar till den moderna och tidlösa känslan som genomsyrar hela bostaden.

Badrum

Exklusivt och smakfullt badrum med moderna materialval. Här möts ni av stilrent kakel och klinker i harmoniska toner samt en elegant duschdel med glasvägg. Badrummet är dessutom utrustat med egen tvättavdelning med tvättmaskin och torktumlare som kombinerar hög funktionalitet med stilren design. Ett rymligt och mycket välplanerat badrum med både komfort och vardagslyx.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

4.093 kr/mån.

Storlek

Boarea 47 m². 2 rum varav 1 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 311234001-1532

För folkbokföring: 1202

Adress

Gyrogatan 2B, 702 39 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun.

Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 3

Hiss finns.

Byggnadsår

2017

Driftskostnad

Driftskostnad är 333 kr/mån; och hushållsström 333 kr.

Driftkostnaderna är uppskattade.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 1 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 0.91689 % och andel av årsavgiften är 1.01846 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 545.747 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-05-08).

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

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

BRF Flygaren I Örebro. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 81 st lgh varav 0 st hyresrätter och 1 st lokaler

Primärenergital: 91 kWh/m² per år.

Energideklaration: 74 kWh/m² per år.

Gemensamma utrymmen

För en bekväm boendeupplevelse har varje bostadsrätt ett eget förråd som ger tillräckligt med förvaringsmöjligheter. Dessutom finns en praktisk tvättstuga där du kan tvätta och torka dina kläder på ett enkelt sätt. Cyklar kan förvaras säkert i cykelrummet, medan barnvagnsrummet erbjuder en plats för förvaring av barnvagnen. Innergården med uteplatsen och växthuset ger en grön oas där du kan njuta av utomhuslivet och träffa grannar.

Bilplats

Upptäck bekvämligheten med en privat garageplats med hiss direkt upp till varje våning. Ta med dig cykeln och förvara den säkert i källarens cykelförvaringsområde. Föreningen erbjuder totalt 39 garageplatser, varav varje plats kan erhållas genom separat kö med en månadskostnad på 820 kr. Föreningen har nyligen installerat elbil-laddare vid alla parkeringsplatser för ytterligare kostnadsfri bekvämlighet. Notera att eventuella elkostnader tillkommer.

TV/Internet

Få tillgång till kvalitativ tv-underhållning med inkluderat grundutbud av kabel-TV via Tele2. Bredbandsanslutning från Tele2 ingår också i månadsavgiften, för en smidig och obehindrad uppkoppling till nätet.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Roman Safi

Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

Objektsbeskrivning

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

Boarea

Uppgiften om boarean kan av olika skäl avvika från den verkliga boarean, beroende på att standarden för hur man mäter bo- och biarea har varierat över tid. Därför uppmanas den köpare som anser att den exakta arean är av väsentlig betydelse att göra en uppmätning innan köpet.

Intresserad av detta objekt?

Är du intresserad av att gå vidare - meddela mäklaren ditt intresse så riskerar du inte att missa vid ett snabbt avslut. Försök att vara förberedd med lånelöfte från bank och ev. värdering av din nuvarande bostad.

Undersökningsplikt

Köparen har en mycket omfattande undersökningsplikt. Detta innefattar att köparen efter köpet inte kan göra fel gällande som borde upptäckts vid en noggrann undersökning av bostaden. Undersök därför bostaden noga före köpet, gärna med hjälp av en sakkunnig.

Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning och stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

budgivning och då kan slutpriset bli ett annat än utgångspriset. Berätta innan budgivningen om dina önskemål om tillträdesdag, eventuella lånevillkor, försäljning av din nuvarande bostad etc. Det finns ingen lag som reglerar hur en budgivning ska gå till. Det är säljaren som bestämmer om, hur och till vem denne säljer. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budgivningslistan lämnas även till köparen, med namn och kontaktuppgifter till budgivarna. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud).

Avtalsskrivning

Fastighetsmäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats och utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterers intresse att skriva avtal så snart som möjligt. Kontrollera noga att alla avtalshandlingar stämmer överens med vad som sagts/överenskommit samt med det material du tidigare fått. Fråga fastighetsmäklaren om något är oklart.

Handpenning

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över

förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

Uppförandekod

Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

Personuppgifter

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarföretaget dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök wallenstedt.se/integritetspolicy.

Information om sidoverksamhet

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



Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

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

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



Skräddarsydd Sökprofil

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



Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI





Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Flygaren i Örebro
Org nr: 769632-7126

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flygaren i Örebro
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-08-11

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Fastigheten ingår i en samfällighet som gemensamt har hand om kvarterets gator, gårdsstråk och gårdsutrymme.

Upplysning om föregående årsredovisning

BoRevison reviderade inte föregående års årsredovisning. Det vill säga 2023 års årsredovisning.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fallskärmen 2. Fastigheten innehåller 81 lägenheter i ett flerbostadshus i 4-6 våningar samt 1 uthyrningslokal.

Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Gyrogatan 2 A-C och Termikgatan 43, 45 A-D.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Standard	Antal
Lägenheter	81 st
P-platser	39 st
Uthyrningslokal	1 st

Bostadsarea	5 126 m ²
Lokalyta	67 m ²
Tomtarea	2 849 m ²

Årets taxeringsvärde	141 593 000
Föregående års taxeringsvärde	141 593 000



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 223 tkr och inget underhåll har behövts utförts. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhåll:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 849 tkr (165 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Gyllander	Ordförande	2025
Staffan Larsson	Ledamot	2026
Tomas Wallstedt	Ledamot	2026
Rolf Malm	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Strömberg	Suppleant	2025
Filip Stankovic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision	BoRevision	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erika Fjordkvist	2025
Ingegerd Malm	2025

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 9 styrelsemöten under året, även några korta uppföljningsmöten vid särskilda behov.

Vår sekreterare avled under våren vilket påverkade vårt arbete under en tid rent praktiskt.

Förening antog nya stadgar under året efter en extra stämma i september.

Vi har under tidig höst, låst 1 av föreningens lån på 2 år till bättre villkor än tidigare. Med hänsyn till detta kunde styrelsen också ta beslut av sänkning för månadsavgifterna under hösten med start från januari 2025 med ca 8 %. Även en sänkning av förskottet på elkostnader för medlemmar från januari 2025 togs av styrelsen under hösten pga minskade kostnader från leverantör.

Vi hade ett inbrott i en större antal av våra källarförråd under våren pga borttappad nyckel. Detta föranledde också att vi tog ett beslut under året att införskaffa ett nyckellöst system för passage till de flesta dörrar utom lägenheterna för att få en bättre säkerhet. Systemet kommer att driftsättas under 2025.

Beslut togs också att införskaffa en vägbom i anslutningen till garagenedfarten då den upplevs som farlig, och den monterades under slutet av året.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 294	5 882	4 982	4 542	4 431
Resultat efter finansiella poster*	292	415	-195	219	229
Soliditet %*	70	70	69	69	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	88	89	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 125	1 044	864	-	-
Energikostnad kr/kvm*	200	179	227	-	-
Sparande kr/kvm*	349	371	254	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	11 660	11 806	11 939	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 840	11 961	12 095	-	-
Räntekänslighet %*	10,5	11,5	14,0	-	-

* Obligatoriska nyckeltal. Historik saknas på de nyare nyckeltalen.



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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	142 372 000	1 605 408	-745 617	415 365
Reservering underhållsfond		424 779	-424 779	
Disposition enl. årsstämmobeslut		424 779	-9 414	-415 365
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				292 252
Vid årets slut	142 372 000	2 454 996	-1 179 810	292 252

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-755 031
Årets resultat	292 252
Årets fondreservering	-424 779
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa	-887 558

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 887 558**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 294 676	5 881 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 492	182 893
Summa rörelseintäkter		6 343 168	6 064 505
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 051 508	-1 581 798
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 345	-455 827
Personalkostnader	Not 6	-62 660	-63 256
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 528 975	-1 511 477
Summa rörelsekostnader		-4 071 488	-3 612 359
Rörelseresultat		2 271 680	2 452 146
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 046	35 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 048 473	-2 072 297
Summa finansiella poster		-1 979 427	-2 036 781
Resultat efter finansiella poster		292 252	415 365
Årets resultat		292 252	415 365



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	198 497 468	199 463 915
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 337	43 202
Summa materiella anläggningstillgångar		198 520 805	199 507 117
Summa anläggningstillgångar		198 520 805	199 507 117
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	21 573	13 383
Övriga fordringar	Not 13	57 088	100 903
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	172 858	69 543
Summa kortfristiga fordringar		251 519	183 829
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 976 029	3 780 930
Summa kassa och bank		6 976 029	3 780 930
Summa omsättningstillgångar		7 227 549	6 964 759
Summa tillgångar		205 748 353	206 471 876

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 372 000	142 372 000
Fond för yttre underhåll		2 454 966	1 605 408
Summa bundet eget kapital		144 826 966	143 977 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 179 809	-745 616
Årets resultat		292 252	415 365
Summa fritt eget kapital		-887 557	-330 251
Summa eget kapital		143 939 409	143 647 157
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 916 688	40 852 903
Summa långfristiga skulder		39 916 688	40 852 903
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 644 871	20 457 660
Leverantörsskulder	Not 17	165 570	50 210
Skatteskulder	Not 18	71 860	71 860
Övriga skulder	Not 19	199 555	170 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	810 400	1 222 024
Summa kortfristiga skulder		21 892 255	21 971 816
Summa eget kapital och skulder		205 748 353	206 471 876



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 271 680	2 452 146
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 528 975	1 511 477
	3 800 655	3 963 623
Erhållen ränta	69 046	35 516
Erlagd ränta	-2 220 652	-1 966 979
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 649 048	2 032 160
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-67 691	15 636
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-94 592	226 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 486 765	2 168 527
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar	-542 663	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-542 663	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-749 004	-686 587
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-749 004	-686 587
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	195 099	1 481 940
Likvida medel vid årets början	6 780 930	5 298 991
Likvida medel vid årets slut	6 976 029	6 780 930
Kassa och Bank BR	6 976 029	6 780 930

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.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag.

Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljning av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier, verktyg och installationer	Linjär	5
Avskrivningar standardförbättringar, passersystem	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 470 524	5 078 608
Hyror, lokaler inklusive f-skatt	152 880	144 516
Hyror, garage	381 520	381 520
Övriga intäkter	2 040	2 088
Elavgifter	281 532	274 880
El laddstolpar	4 460	0
Övriga avgifter	920	0
Övriga ersättningar från hyresgäster ej moms	800	0
Summa nettoomsättning	6 294 676	5 881 612

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Pantförskrivning och överlåtelseavgift	12 037	2 100
Andrahandsuthyrning	33 646	18 878
Försäkringsersättningar	0	1 293
Elstöd	0	153 605
Påminnelseavgift	2 820	1 800
Övriga rörelseintäkter	-11	5 217
Summa övriga rörelseintäkter	48 492	182 893

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	0
Reparationer	-222 855	-170 792
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 930	-35 930
Försäkringspremier	-67 092	-63 458
Kabel- och digital-TV	-136 264	-131 430
Serviceavtal	-27 011	-26 150
Sotning	0	-2 565
Obligatoriska besiktningar	-112 777	-37 156
Bevakningskostnader	-19 960	-15 962
Snö- och halkbekämpning	-154 520	-56 321
Drift och förbrukning, övrigt	-2 350	9 925
Förbrukningsinventarier	-911	0
Vatten	-143 954	-169 304
Fastighetsel	-687 495	-456 565
Uppvärmning	-209 389	-293 948
Sophantering och återvinning	-231 001	-130 396
Förvaltningsarvode drift	0	-1 747
Summa driftskostnader	-2 051 508	-1 581 798



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-379 706	-366 124
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	-14 711
Övriga förvaltningskostnader	-6 869	-38 024
Kreditupplysningar	-8 881	-2 396
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 095	-18 608
Medlems- och föreningsavgifter	-7 220	-7 206
Bankkostnader	-5 327	-4 434
Övriga externa kostnader	-2 497	-4 326
Summa övriga externa kostnader	-428 345	-455 827

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-62 298	-48 304
Övriga personalkostnader	15 000	-5 000
Sociala kostnader	-15 362	-9 952
Summa personalkostnader	-62 660	-63 256

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 470 898	-1 470 898
Avskrivning Markanläggningar	-20 123	-20 123
Avskrivningar standardförbättringar	-18 089	
Avskrivning Maskiner och inventarier	-19 865	-20 456
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 528 975	-1 511 477

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	67 507	34 858
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	950	640
Övriga ränteintäkter	590	18
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69 046	35 516



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 046 766	-2 071 090
Övriga räntekostnader	-1 707	-1 207
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 048 473	-2 072 297

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	147 089 787	147 089 787
Mark	60 300 212	60 300 212
Markinventarier, laddstoplar	201 234	201 234
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	207 591 233	207 591 233

Årets anskaffningar

	2024-12-31	2023-12-31
Standardförbättringar ombyggnader (passersystem)	542 663	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	208 133 896	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 084 701	-6 613 803
Markinventarier	-42 617	-22 494
	-8 127 318	-6 636 297

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 470 898	-1 470 897
Årets avskrivning markanläggningar	-20 123	-20 123
Årets avskrivningar standardförbättringar	-18 089	0
	-1 509 110	-1 491 020
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 636 428	-8 127 318

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	198 497 468	199 463 915
Byggnader	138 058 762	139 005 086
Mark	60 300 212	60 300 212
Markanläggningar	138 494	158 617



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	102 279	102 279
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	102 279	102 279
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-59 077	-38 621
	-59 077	-38 621
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 865	-20 456
	-78 942	-59 077
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 337	43 202
Varav		
Inventarier och verktyg	23 337	43 202

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	21 573	15 948
Kundfordringar	0	-2 565
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 573	13 383

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	40 976	303
Momsfordringar	0	93 034
Andra kortfristiga fordringar	16 112	7 565
Summa övriga fordringar	57 088	100 903

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	67 104	60 991
Förutbetalda driftkostnader	1 463	1 332
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 952	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	120	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 220	7 220
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 858	69 543

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 500 000	2 000 000
Transaktionskonto	4 476 029	1 780 930
Summa kassa och bank	6 976 029	3 780 930

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	60 561 559	61 310 563
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-749 004	-499 336
Lån med villkorsändring inom ett år	-19 895 907	-20 457 660
Långfristig skuld vid årets slut	39 916 688	40 353 567

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,34%	2024-06-19	20 457 660,00	-20 332 826,00	124 834,00	0,00
SWEDBANK	3,35%	2025-06-18	20 395 243,00	0,00	249 668,00	20 145 575,00
SWEDBANK	2,60%	2026-08-25	0,00	20 332 826,00	124 834,00	20 207 992,00
SWEDBANK	3,34%	2027-06-23	20 457 660,00	0,00	249 668,00	20 207 992,00
Summa			61 310 563,00	0,00	749 004,00	60 561 559,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån hos Swedbank om 20 145 575 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinanseringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år.

Utifrån nuvarande amortering 749 004 kr/år, beräknas skulden vara 56 816 539 kr om fem år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	165 570	7 010
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	43 200
Summa leverantörsskulder	165 570	50 210

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	71 860	71 860
Summa skatteskulder	71 860	71 860

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	116 642	116 642
Mottagna depositioner	54 450	54 450
Skuld för moms	28 499	-1 029
Clearing	-36	0
Summa övriga skulder	199 555	170 063

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	240 597	412 776
Upplupna driftskostnader	47 043	27 244
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	23 952
Upplupna elkostnader	74 294	132 936
Upplupna värmekostnader	36 109	85 389
Upplupna kostnader för renhållning	8 868	0
Upplupna revisionsarvoden	0	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 242	28 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 512	259
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 735	495 870
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	810 400	1 222 024

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	65 119 000	65 119 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Örebro den dagen som framgår av den digitala underskriften

Lars Gyllander

Staffan Larsson

Tomas Wallstedt

Rolf Malm

Min revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av den digitala underskriften

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB





Verifikat

Transaktion 09222115557548936273

Dokument

Årsredovisning KLAR signering

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-06-09 11:14:47 CEST (+0200) av Erika Berg (EB)

Färdigställt 2025-06-14 10:02:42 CEST (+0200)

Initierare

Erika Berg (EB)

Riksbyggen

erika.berg@riksbyggen.se

Signerare

Lars Gyllander (LG)

lars.gyllander@thermia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Orvar Gyllander"

Signerade 2025-06-09 12:35:05 CEST (+0200)

Staffan Larsson (S)

staffan.larsson@thomasbetong.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STAFFAN LARSSON"

Signerade 2025-06-10 07:21:44 CEST (+0200)

Tomas Wallstedt (TW)

tomas@tiwa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS INGVAR WALLSTEDT"

Signerade 2025-06-10 10:20:37 CEST (+0200)

Rolf Malm (RM)

porscheroffe@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF MALM"

Signerade 2025-06-09 20:08:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548936273

Åsa Axell (ÅA)

asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2025-06-14 10:02:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Flygaren i Örebro, org.nr. 769632-7126

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flygaren i Örebro för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flygaren i Örebro för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

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

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 83.250.xxx.xxx

2025-06-14 08:04:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro
Organisationsnummer 769632-7126

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, säte och ändamål
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning - juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning - fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andelsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Röst rätt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Resultatdisposition
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Firmateckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisor
- 34 § Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Balkong, altan och takterrass
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam upprustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Övriga anordningar
- 43 § Ombyggnad Förändring i lägenhet
- 44 § Utövandet av skyldigheter

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- 45 § Användning av bostadsrätten
- 46 § Sundhet, ordning och gott skick
- 47 § Tillträdesrätt
- 48 § Andrahandsupplåtelse
- 49 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 50 § Förverkandegrunder
- 51 § Hinder för förverkande
- 52 § Ersättning vid uppsägning
- 53 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 54 § Meddelanden
- 55 § Framtida underhåll
- 56 § Utdelning, upplösning och likvidation
- 57 § Tolkning
- 58 § Stadgeändring

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Flygaren i Örebro. Styrelsen har sitt säte i Örebro.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, mark samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

3 § Medlemskapsprövning - juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

5 § Bosättningskrav

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

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Om en utgift avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pant-sättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

10 § Övriga avgifter

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

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

12 § Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast 1 mars senast före juni månads utgång.

13 § Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

14 § Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar via utdelning i brevlådan alternativt via post.

17 § Rösträtt

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

18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

På stämman får entreprenörer som anlitats för förvaltning av föreningens ekonomi, administration och fastighetsskötsel delta med maximalt 2 personer från vardera entreprenören.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

20 § Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv
2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

21 § Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

22 § Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

24 § Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Valbar är endast den som bor i föreningens fastighet.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

25 § Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie förenings-stämman till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget istället skickas till medlemmen.

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

34 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som kan ingå i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmanna-mässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med

- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

36 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

38 § Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, mark- eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning, skötsel och snöskottning av ytan samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindra renhållning och snöskottning.

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

41 § Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

42 § Övriga anordningar

Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar etc. får sättas upp endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

43 § Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

44 § Utövandet av rättigheter och skyldigheter

Om inte annat är stipulerat enligt stadgarna ska medlem ensamt eller genom fullmaktstagare utöva sin rättigheter och skyldigheter. Fullmaktstagaren ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt på begäran av styrelsen. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- god man

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

45 § Användning av bostadsrätten

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

46 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iakttä sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för de kostnader som uppkommer pga bristande sundhet, ordning eller gott skick inom fastigheten. Sådana kostnader kan exempelvis vara avgiftning från störningsjouren som Föreningen äger rätt att vidarefakturera.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

47 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

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

48 § Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka 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. Förening har rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse enligt § 9.

49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartade verksamheter, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

51 § Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmäna bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

52 § Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

53 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

54 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

55 § Framtida underhåll

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0.3% av fastighetens taxeringsvärde. Om föreningen har en underhållsplan kan istället avsättning till fonden göras enligt planen.

56 § Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

57 § Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

58 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.
