



ANTAL RUM

2 + kök

BOAREA

43 m²

VÅNING

1 av 3

MÅNADSAVGIFT

3 327 kr

PRIS

1 050 000 kr

TEGNÉRLUNDSPARKEN - HERTIG KARLS ALLÉ 66



KONTAKT

Stefan Azar

Reg. Fastighetsmäklare

070-666 00 42, 0706660042

stefan.azar@wallenstedt.se



Objektsbeskrivning

Tegnérlundsparken - Hertig Karls Allé 66



Pris	1 050 000 kr
Månadsavgift	3 327 kr
Objekttyp	Lägenhet
Antal rum	2
Boarea	43 m ²

INTERIÖR

Antal rum	2 varav 1 sovrum
Kökstyp	Kök
Boarea	43 m ²

SA01726

Sida 1 av 6

Areakälla	föreningens information
Hall och förråd	Vid entrén välkomnas man av en ny ljudisolerad säkerhetsdörr, installerad 2019, som ger både säkerhet och en tyst miljö inomhus. Till lägenheten gör två rymliga förråd, ett i källaren och ett på vinden, vilka är tillräckligt stora för att rymma bulkiga föremål.
Vardagsrum & balkong	Vardagsrummet är ljust och luftigt tack vare stora fönster placerade i två väderstreck, vilket garanterar rikligt med naturligt ljus. Från vardagsrummet leder en dörr ut till den privata balkongen vilket är en trivsamt plats för bord och stolar, perfekt för att njuta av eftermiddagssolen som erbjuds.
Badrum	Badrummet renoverades 2017, har moderna kakel- och klinkerbeläggningar som ger en fräsch känsla. En duschhörna med eleganta glasdörrar kompletterar det stilrena utrymmet.
Kök	Köket är både modernt och funktionellt, renoverat 2017 med uppmärksamhet på detaljer. Här finns en separat ugn och spishäll, en fullstor diskmaskin och en inbyggd mikrovågsugn, vilket gör köket till ett nöje att använda både till vardags och vid större tillställningar.
Sovrum	Det separata sovrummet är utrustat med en stor garderob som erbjuder gott om förvaringsutrymme, vilket gör det enkelt att hålla ordning på kläder och skor.

ALLMÄNT OM BOSTADSRÄTTEN

Beskrivning	<p>Denna attraktiva tvårumslägenhet med kök och balkong är idealiskt belägen intill Tegnérlundsparken i det centrala väster. Bostaden utmärker sig med sin höga takhöjd och stora fönster i vardagsrummet placerade mot två väderstreck, vilket säkerställer rikligt med naturligt ljus och en öppen känsla i hela lägenheten. Renoverad 2017 med ett bevarande av äldre designelement såsom dörrar och skåpluckor, kombinerar denna lägenhet en fräsch och modern estetik med en varm och välkomnande atmosfär. Det första intrycket är även det något utöver det vanliga med en vackert formad valvbåge vid entrén som bjuder in till hemmets eleganta inre.</p> <p>Inuti lägenheten finns ett modernt och funktionellt kök från 2017 med separat ugn, spishäll, fullstor diskmaskin och mikrovågsugn, som förenklar matlagningen och underlättar vardagen. Vardagsrummet, med utgång till en inbjudande balkong, erbjuder gott om utrymme för både avkoppling och underhållning. Sovrummet har en stor garderob och tillräckligt med utrymme för en bekväm vardag, medan badrummet är stilfullt renoverat med kakel, klinker och en modern duschhörna med glasdörrar. Dessutom har lägenheten fått en ny ljudisolerad säkerhetsdörr 2019, vilket förstärker både säkerhet och tystnaden.</p> <p>Området erbjuder ett lugnt och familjevänligt villaområde precis över gatan och är rikt på grönområden och rekreativa möjligheter med parker och promenadstråk längs Svartån i närheten. Läget är perfekt för dem som värderar närhet till stadens puls med endast cirka en kilometer till Örebro city och 750 meter till resecentrum, vilket gör det enkelt att ta sig runt både lokalt och regionalt. Kollektivtrafiken är utmärkt med busshållplatser precis utanför porten. Fastigheten erbjuder även en mängd gemensamma bekvämligheter som tvättstuga, en stor övernattningslägenhet med bastu, en uteplats med grillmöjligheter och ett cykelgarage, vilket ytterligare höjer livskvaliteten för dess boende. För inköpsmöjligheter och fritidsaktiviteter är det gångavstånd till flera stora</p>
--------------------	--

matbutiker och Eurostop med dess utbud av butiker och matställen, samt ett gym. Denna bostad representerar en idealisk kombination av hemtrevlig komfort och bekvämt stadsnära boende.

Adress	Hertig Karls Allé 66, 70340 ÖREBRO
Lägenhetsnummer förening	40
Lägenhetsnummer adressregister	1004
Våning	1 av 3
Balkong/uteplats	Balkong finns.
Bilplats	Nuvarande ägare har hyrt parkering för 120kr/mån.

EKONOMI

Månadsavgift	3 327 kr. Inkl. värme, VA, bostadsrättstillägg, & sophämtning.
Andel i förening	1,823 %
Andel av årsavgift	1,823 %
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning	65 664 kr
Reparationsfond	7 790 kr
Pantsättning	Bostadsrätten är pantsatt.

FÖRENING

Namn	Brf Svenska Folkbyggen I Örebro (org.nr 775000-2342)
Adress	Hertig Karls Allé 62, 70340 ÖREBRO
Fastighetsbeteckning	Sälgen 14
Antal lägenheter	43 st
Antal lokaler	8 st
Parkering	Det finns platser att hyra (totalt 43 st) för boende, både med och utan eluttag. Det finns också 4 platser att bruka tillfälligt för besökare. Kontakta någon i styrelsen vid bilplatsfrågor, se anslagstavla i entrén.
Tv & bredband	Internetanslutning tecknas av den boende. Föreningen har ett avtal med Telenor betr.

SA01726

Sida 3 av 6

Kabel TV vars avgift ingår i månadsavgiften. I avtalet ingår ett baspaket på ca 17 kanaler. Boende kan välja att lägga till ytterligare kanaler.

Gemensamma utrymmen	Föreningslokal med litet kök och duschrum. Där finns 5-6 sängplatser och lokalen kan hyras när anhöriga/vänner kommer på besök. Den kan också hyras vid festliga tillfällen. Den bokningsbara bastun ligger i anslutning till föreningslokalen. Tvättstugan finns gemensamt. Avgift tillkommer. Soprum finns.
Renoveringar	1996 Stämmor/Elledningar i lägenheter 1998 Fönster 1999 Tak 2013 Byte avloppsledningar 2019 Byte dörrar 2021 Ventilation
Ekonomi	Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%. En förändring av årsavgiften med +27,1% per 2023-01-01 är registrerad. Styrelsen bedömer att det blir en indexhöjning varje år framöver, inte alls lika kraftig höjning som höjningen 2023-01-01.
Försäkring	Föreningen har i sin husförsäkring hos TryggHansa tecknat bostadsrättstilläggsförsäkringen för samtliga boende. Alla bör dock teckna en egen hemförsäkring.
Överlåtelseavgift	1 433 kr, betalas av köparen
Pantsättningsavgift	573 kr
Äkta/oäkta förening	Äkta
Övrigt	Bostadsrättsföreningen kräver inte att lägenhetsinnehavare är medlemmar i HSB MälarDalarna.

BYGGNAD

Byggnadstyp	Bostadsrättslägenhet
Uppvärmning	Fjärrvärme
Hiss	Hiss saknas.
Tv & bredband	Nuvarande ägares kostnad för Kabel-tv & bredband 5388kr

ENERGIDEKLARATION

Status	Utförd 2022-08-31
Energiklass	Byggnaden har energiklass F på en skala A-G.
Energiprestanda	145 kWh per m ² och år (primärenergital), 201 kWh per m ² (Atemp) och år



DRIFTSKOSTNADER (KR/MÅN)

Ägarens nuvarande kostnader med 1 personer i hushållet:

Uppvärmning	EI	350	Vatten/avlopp	
Renhållning	Samfällighet/GA		Vägavgift/snö	
Sotning	Försäkring	100	Underhåll	
Övrigt				
			Summa	
			månadskostnad	450

BOENDEKOSTNAD (KR/MÅN)

Kostnad vid slutpris 1 050 000 kr och kontantinsats:	15 %	20 %	25 %
Kontantinsats	157 500	210 000	262 500
Lånebelopp	892 500	840 000	787 500
Netto räntekostnad vid 3,5 % ränta	1 822	1 715	1 608
Driftskostnad	450	450	450
Månadsavgift till förening	3 327	3 327	3 327
Netto boendekostnad per månad	5 599	5 492	5 385

Kalkylen baseras på 2 köpare med 30 % skattereduktion i inkomstslaget kapital. För personlig boendekostnads kalkyl, kontakta mäklaren.

OMGIVNING

Allmänt om området

Välkommen till Tegnérlundsparken - en oas på väster i Örebro! Här hittar du allt du behöver för en perfekt tillvaro. I det absoluta närområdet finns flera skolor, inklusive Förskolan Nyckelpigan, Tegnérskolan och Karl Johans Skola. Perfekt för familjer som vill bo tryggt och nära skolor och parkområden för barnen att leka och utforska.

Tegnérlundsparken är en vacker och välskött park som är perfekt för en eftermiddagspicknick med familjen. Med en lekplats i parken, kan barnen leka medan du kopplar av i grönskan och andas in den friska luften. För de som vill hålla sig aktiva, finns det också möjlighet att promenera eller cykla längs med parken och njuta av naturen.

Men det är inte bara naturen som gör Tegnérlundsparken så speciell. Runt parken finns en matbutik Lövestahallen, pizzeria och restaurang. Så du behöver inte oroa dig för att gå långt för att handla eller hitta något att äta efter en dag i parken.

Och om du behöver ta dig till stadens centrum, är det bara en kort promenad och längs med vägen finner du centralstationen där tåg och stadens busstrafik möts. Med Tegnérlundsparken som din utgångspunkt har du allt inom räckhåll.

KONTAKT

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**

Stefan Azar
Reg. Fastighetsmäklare
070-666 00 42

stefan.azar@wallenstedt.se

**Extra kontaktperson**

David Romell
Säljstöd / Kontorsansvarig
+46 73 997 00 47

kontakt@wallenstedt.se











Information om köparens undersökningsplikt m.m.

Bostadsrätt

Utgångspunkt för ansvarsfördelningen vid överlåtelse av bostadsrätt

Bostadsrätten ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadsrättens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostadsrätt finns i köplagen (eftersom en bostadsrätt är lös egendom) men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

Köparens undersökningsplikt

Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något köparen borde ha räknat med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd.

Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring

bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter och betydelsen av att bostadsrätten överläts i befintligt skick

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostadsrätten överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del.

Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostadsrätten. Även om bostadsrätten sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel.

Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

Avtalsfrihet

Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare och säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen, vilket innebär att parterna kan avtala

om en annan fördelning än den som beskrivits ovan.

Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.



Fast och lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avflyttningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser och exempel på vad som är fast egendom och vad som är tillbehör till fastighet och byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen och tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelser får köpare och säljare ofta anledning att fundera över dessa frågor. Om tveksamhet skulle uppstå får vi rekommendera att skriftlig överenskommelse träffas, som reglerar vad säljaren avser att ta med sig från fastigheten.

Fastighetstillbehör

Som *fastighetstillbehör* räknas föremål som av fastighetsägaren har tillförts fastigheten för stadigvarande bruk. Avsikten vid tidpunkten för anbringandet ska vara att föremålet ska förbli permanent på fastigheten.

Exempel: Byggnad (inklusive lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten och avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar och träd. Brevlåda. Soptunna. Sandlåda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar och boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbygga.

I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom och således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlet jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler och fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera

tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare och köpare bör avtala om den ska ingå.

Byggnadstillbehör

Som *byggnadstillbehör* räknas föremål som byggnaden blivit försedd med av fastighetsägaren och som är ägnade för stadigvarande bruk. Begreppet stadigvarande bruk anger att det ska finnas en ändamålsgemenskap eller funktionsgemenskap mellan föremålet och byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

Exempel: Garderober (inklusive inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toalett- och badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstång. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persiennor. Tjuvlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall och undantag

Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn och dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom

kompletterande frysbox är exempel på undantag och utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om parterna överenskommer om detta i kontraktet.

Bostadsrätter

Bostadsrätter är lös egendom och regleras av köplagen. För att bedöma vad som ingår i köpet tillämpas i princip samma regler som för fastigheter. Det innebär att befintlig utrustning som finns uppräknad ovan ingår i köpet. Samma utgångspunkt gäller även vid beskattningen av bostadsrätt.





Bra att veta om budgivning

Vid köp av fastighet, tomträtt eller bostadsrätt är varken säljare eller köpare bunden förrän ett skriftligt köp undertecknats av båda parter. Innan dess kan säljare och köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

Mäklarens roll vid en försäljning

Mäklarens roll är att vara en opartisk länk mellan säljaren och köparen. Mäklaren får därför inte vara ombud för någon av dem utan ska hjälpa båda parter.

Budgivningen är inte reglerad i lag

Det finns inga i lag bestämda regler för hur en budgivning ska gå till. Budgivningen kan ske på många olika sätt. Ofta uppstår en budgivning spontant när det finns flera spekulanter på ett objekt.

Olika former av budgivning

I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutna budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare och till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer över budgivningen

Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning och hur den i så fall ska gå till. Men säljaren är aldrig juridiskt bunden av några överenskommelser beträffande budgivningen, utan kan när som helst ändra formerna för budgivningen eller helt avbryta den.

Mäklarens upplysningar om budgivningen

Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka

förutsättningar som gäller och att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren bestämmer till vem han vill sälja och till vilket pris

Säljaren behöver inte sälja till den som lämnat det högsta budet. Säljaren är inte heller juridiskt bunden att sälja till det pris som har angetts i en annons eller på annat sätt under försäljningen.

Säljaren kan när som helst avbryta en påbörjad försäljning

Det gäller även om han eller hon tagit hjälp av en mäklare. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja, inte ens om det är skriftligt, och kan när som helst ångra sig innan köpekontrakt skrivits.

Mäklaren får inte fatta egna beslut i fråga om försäljningen

Mäklaren kan inte ge några löften till någon om att få köpa utan ska göra klart för spekulanterna att det är säljaren som bestämmer. Mäklaren får dock ge säljaren sakliga råd i valet mellan olika spekulanter.

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett

bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

Mäklaren behöver inte ge en spekulant möjlighet att bjuda över någon annans bud

Eftersom det är säljaren som helt bestämmer över budgivningen har en spekulant ingen ovillkorlig rätt att få bjuda över ett lämnat bud. Men oftast ligger det i säljarens intresse att mäklaren låter spekulanterna höja sina bud.

Spekulantens rättigheter under budgivningen

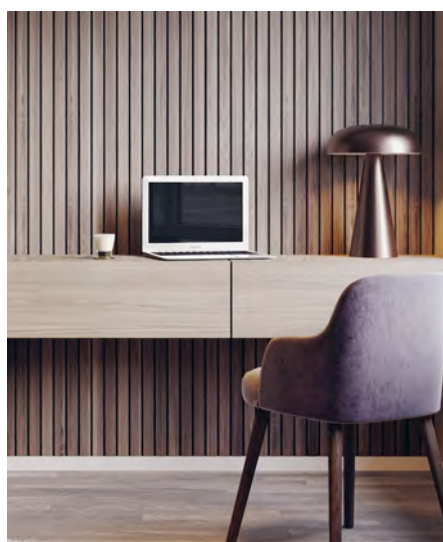
- Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp.
- Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa.
- En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor.
- Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen.

- En spekulant kan inte räkna med att få fortlöpande information av mäklaren om hur budgivningen och försäljningen fortskrider.
- En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Information till spekulanter efter avslutad försäljning

En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren och upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren och till slutgiltig köpare - med namn och kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut).

Källa: FMF



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Svenska Folkbyggen i Örebro med säte i Örebro org.nr. 775000-2342 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Örebro kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sälgen 14	1945-01-01	1945

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	78
43	p-platser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2376
Totalt 99 objekt		2454

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 24 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Josefin Bäck	Ordförande	2022-06-14
Emma Roos	Ledamot	2015-04-23
Marcus Svensson	Ledamot	2020-09-01
Emil Sundström	Ledamot	2022-06-14
Liselotte Bäck	Suppleant	2022-06-14
Theodor Lindroos	Suppleant	2021-09-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Josefin Bäck och Emma Roos.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Josefin Bäck, Emma Roos, Marcus Svensson, Emil Sundström.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Louise Fritiofsson med Anders Nilsson som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Agneta Forsblom (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Ann Frankenberg tom 2022-09-30.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05 i föreningens källarlokal. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +27,1% per 2023-01-01 är registrerad.

Styrelsen bedömer att det blir en indexhöjning varje år framöver, inte alls lika kraftig höjning som höjningen 2023-01-01. Beroende på världsläget.

Föreningen ska sätta om två lån under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ingen stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes under året.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB MälarDalarna. From 2022-10-01 har fastighetsförvaltning samt fastighetsskötsel skötts av HSB MälarDalarna. Städningen har skötts av Buskhaga Hemservice.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1996	Stammar/Elledningar i lägenheter
1998	Fönster
1999	Tak
2013	Byte avloppsledningar
2019	Byte dörrar
2021	Ventilation

Under året har byte av köksfläktar skett för att uppnå godkänt OVK-resultat. OVK har genomförts. Energideklaration och målning av räcken till trappor på husens gavlar har skett. Under året har även tätning av fönsterlister utförts i ett led i att

försöka minska fjärrvärmekostnaderna, fanns inte med i underhållsplanen.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Installera IMD om årsstämman godkänner. Lindarna ska halmas och takbesiktning ska utföras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72 och under året har det tillkommit 9 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Styrelsen har deltagit i informationsträff med HSB inför energieffektivisering och överlämning av förvaltning. Har även haft möte med energikonsult inför IMD.

Medlemmarna har fått infoblad från vicevärd.

Föreningen har anordnat vårstädning.

Föreningens hemsida www.brfsf.se.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	136	153	245	149	197
Skuldsättning, kr/kvm	2 061	2 116	2 170	2 038	1 756
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	336	317	232	238	243
Driftskostnad, kr/kvm	567	513	403	466	441
Årsavgifter, kr/kvm	701	681	681	668	668
Totala intäkter, kr/kvm	756	730	730	699	709
Nettoomsättning, tkr	1 797	1 736	1 734	1 660	1 752
Resultat efter finansiella poster, tkr	-391	37	402	147	56
Soliditet, %	22	26	26	23	23

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka

årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 874	0	0	46 874
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	85 106	0	0	85 106
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 400 538	0	-225 391	1 175 146
S:a bundet eget kapital, kr	1 532 518	0	-225 391	1 307 126
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	458 066	37 410	225 391	720 867
Årets resultat, kr	37 410	-37 410	-390 531	-390 531
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	495 476	0	-165 140	330 336
S:a eget kapital, kr	2 027 994	0	-390 531	1 637 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 275 000 kr samt ianspråktagande skett med 500 391 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	495 476
Årets resultat, kr	-390 531
Reservation till underhållsfond, kr	-275 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	500 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	330 336

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	330 336

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 797 201	1 735 586
Summa rörelseintäkter		<u>1 797 201</u>	<u>1 735 586</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 347 126	-1 217 898
Planerat underhåll	Not 4	-500 391	0
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-81 739	-99 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-213 878	-326 528
Summa rörelsekostnader		<u>-2 143 133</u>	<u>-1 644 152</u>
Rörelseresultat		-345 932	91 434
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 860	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-47 459	-54 024
Summa finansiella poster		<u>-44 599</u>	<u>-54 024</u>
Årets resultat		-390 531	37 410
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		<u>-275 000</u>	<u>-250 000</u>
Disposition underhållsfond		<u>500 391</u>	<u>0</u>
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		225 391	-250 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-165 140	-212 590

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9	5 880 650	6 094 528
Inventarier	Not 10	0	0
		<u>5 880 650</u>	<u>6 094 528</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>5 880 650</u>	<u>6 094 528</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 11	0	60
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		1 294 838	1 509 026
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	76 223	149 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 399</u>	<u>28 133</u>
		<u>1 400 460</u>	<u>1 686 673</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 400 460</u>	<u>1 686 673</u>
Summa tillgångar		<u>7 281 110</u>	<u>7 781 201</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		46 874	46 874
Upplåtelseavgifter		85 106	85 106
Underhållsfond		1 175 146	1 400 538
		<u>1 307 126</u>	<u>1 532 517</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		720 867	458 066
Årets resultat		-390 531	37 410
		<u>330 336</u>	<u>495 476</u>
Summa eget kapital		<u>1 637 462</u>	<u>2 027 993</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 773 190	4 896 802
		<u>2 773 190</u>	<u>4 896 802</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 123 612	130 056
Leverantörsskulder		108 745	149 092
Aktuell skatteskuld		1 406	0
Fond för inre underhåll		290 275	258 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	0	1 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	346 420	317 102
		<u>2 870 458</u>	<u>856 406</u>
Summa skulder		<u>5 643 648</u>	<u>5 753 208</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>7 281 110</u>	<u>7 781 201</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-390 531	37 410
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	213 878	326 528
Skatt på årets resultat	0	0
Uppskrivning av fastighet	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-176 653</u>	<u>363 938</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	72 025	-326
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 496	89 771
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-84 132</u>	<u>453 383</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-126 986
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-126 986</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-130 056	-130 056
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-130 056</u>	<u>-130 056</u>
Årets kassaflöde	-214 188	196 341
Likvida medel vid årets början	1 509 026	1 312 686
Likvida medel vid årets slut	1 294 838	1 509 026

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,94 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. (0 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2	Nettoomsättning	
Årsavgifter	1 666 272	1 617 696
Hyror	140 100	140 600
Övriga avgifter	120	0
Övriga intäkter	32 611	20 341
Bruttoomsättning	<u>1 839 103</u>	<u>1 778 637</u>
Hysesbortfall	-6 250	-7 400
Avsatt till inre fond	<u>-35 652</u>	<u>-35 652</u>
	<u>1 797 201</u>	<u>1 735 586</u>
Not 3	Driftskostnader	
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	104 377	128 865
Reparationer	56 346	17 360
El	87 411	51 412
Uppvärmning	602 707	610 450
Vatten	107 097	91 141
Sophämtning	60 787	53 159
Övriga avgifter	118 564	112 582
Förvaltningskostnader	122 819	74 805
Fastighetsavgift	74 732	71 392
Övriga driftskostnader	12 286	6 732
	<u>1 347 126</u>	<u>1 217 898</u>
Not 4	Planerat underhåll	
Underhåll enligt plan	500 391	0
	<u>500 391</u>	<u>0</u>
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	17 400	24 600
Vicevärdsarvode	30 500	20 400
Övriga arvoden	13 050	33 238
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	833	555
Sociala kostnader	14 705	17 252
	<u>78 488</u>	<u>98 044</u>
Övriga		
Pensionskostnader och förpliktelser	3 251	1 682
	<u>3 251</u>	<u>1 682</u>
	<u>81 739</u>	<u>99 726</u>
	Föreningen har inte haft några anställda under året.	
Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	213 878	213 878
Restvärdesavskrivning	0	112 650
	<u>213 878</u>	<u>326 528</u>
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter	2 773	0
Ränteintäkter skattekonto	87	0
	<u>2 860</u>	<u>0</u>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	47 459	53 909
Övriga finansiella kostnader	0	115
	<u>47 459</u>	<u>54 024</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	11 016 874	10 283 501
Årets nyanskaffning	0	947 174
Årets utrangering		-213 801
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 016 874</u>	<u>11 016 874</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 922 346	-4 809 619
Utrangering	0	101 151
Årets avskrivningar	<u>-213 878</u>	<u>-213 878</u>
Utgående avskrivningar	-5 136 224	-4 922 346
Bokfört värde	5 880 650	6 094 528
Taxeringsvärde för Sälgen 14 i Örebro. Värdeår 1945.		
Byggnad - bostäder hyreshus	22 400 000	19 000 000
Byggnad - lokaler	<u>182 000</u>	<u>136 000</u>
	22 582 000	19 136 000
Mark - bostäder hyreshus	<u>14 800 000</u>	<u>15 400 000</u>
	14 800 000	15 400 000
Taxeringsvärde totalt	37 382 000	34 536 000
Not 10 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	<u>267 885</u>	<u>267 885</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>267 885</u>	<u>267 885</u>
Ingående avskrivningar	<u>-267 885</u>	<u>-267 885</u>
Utgående avskrivningar	<u>-267 885</u>	<u>-267 885</u>
Bokfört värde	0	0

Noter				2022-12-31	2021-12-31	
Not 11	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	60	
				0	60	
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran			0	1 934	
	Skattekonto			76 223	147 520	
				76 223	149 454	
Not 13	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	85 106	46 874	1 400 538	458 066	37 410
	Omföring av årets resultat enligt årsstämma				37 410	-37 410
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-500 391	500 391	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			275 000	-275 000	
	Årets resultat					-390 531
	Belopp vid årets slut	85 106	46 874	1 175 146	720 867	-390 531
Not 14	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	350618	1,44%	2024-03-01	517 902	0
	Stadshypotek AB	379084	1,15%	2023-07-30	760 000	0
	Stadshypotek AB	402018	1,13%	2024-12-30	727 000	40 000
	Stadshypotek AB	446978	0,93%	2025-09-01	549 812	34 000
	Stadshypotek AB	446979	0,93%	2025-09-01	422 476	28 000
	Stadshypotek AB	453030	0,73%	2024-09-30	672 000	14 000
	Stadshypotek AB	502304	0,68%	2023-09-01	1 247 612	14 056
					4 896 802	130 056
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				2 773 190	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					4 246 522
	Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i> Fastighetsinteckningar					5 813 000
	Summa ställda säkerheter				5 813 000	5 813 000
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				130 056	130 056
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 993 556	0
					2 123 612	130 056
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				0	439
	Källskatt				0	825
					0	1 264
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				178 691	143 414
	Upplupna räntekostnader				6 316	6 468
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				161 413	167 220
					346 420	317 102

Noter	2022-12-31	2021-12-31
-------	------------	------------

Örebro, 2023- -

Digitalt signerad av

.....
Emil Sundström

.....
Emma Roos

.....
Josefin Bäck

.....
Marcus Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

.....
Louise Fritiofsson

.....
Åsa Axell

Av stämman vald revisor

BoRevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Svenska Folkbyggen i Örebro, org.nr. 775000-2342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.
- 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.
- 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.

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Svenska Folkbyggen i Örebro för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsd i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 försummelse 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Örebro den / 2023

.....
Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

.....
Louise Fritiofsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFIN BÄCK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:53:26



EMIL SUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 09:32:15



MARCUS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:53:22



EMMA ROOS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 19:05:43



LOUISE FRITIOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:33:31



ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:52:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Svenska Folkbyggen i Örebro signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LOUISE FRITIOFSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 15:35:02

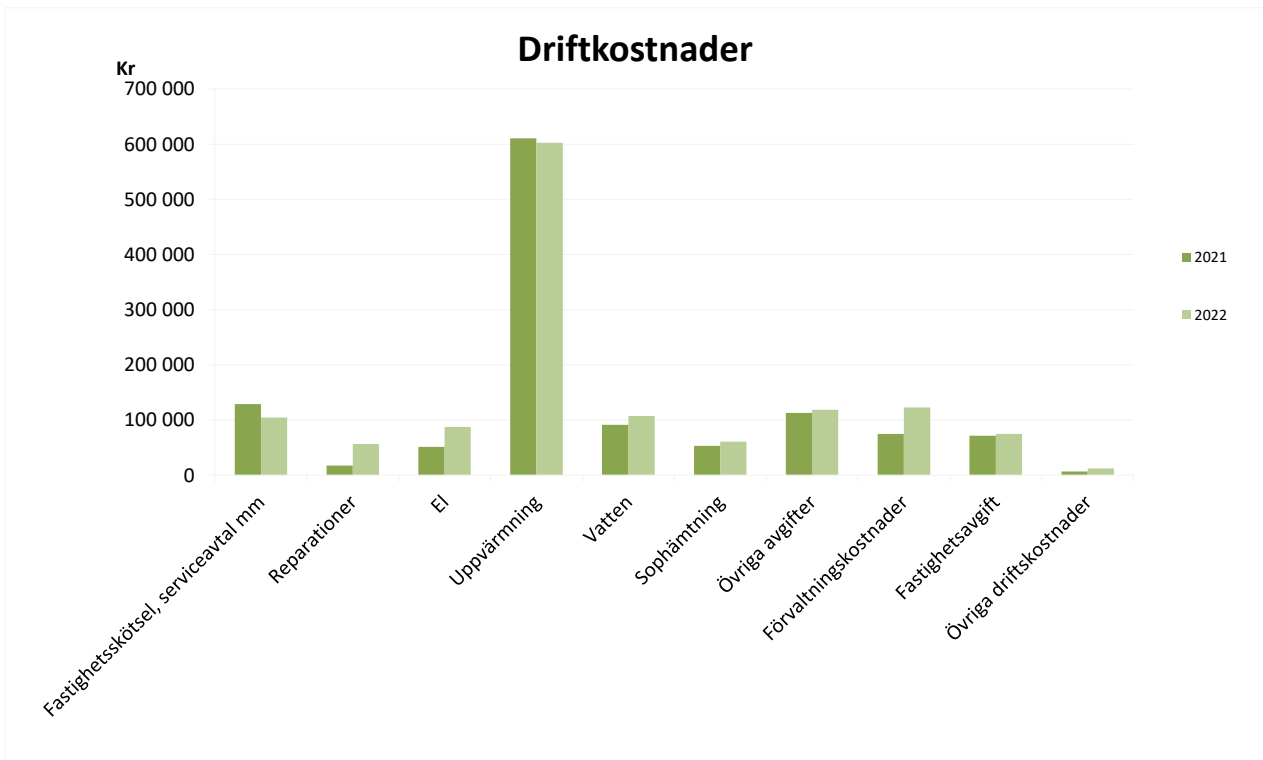
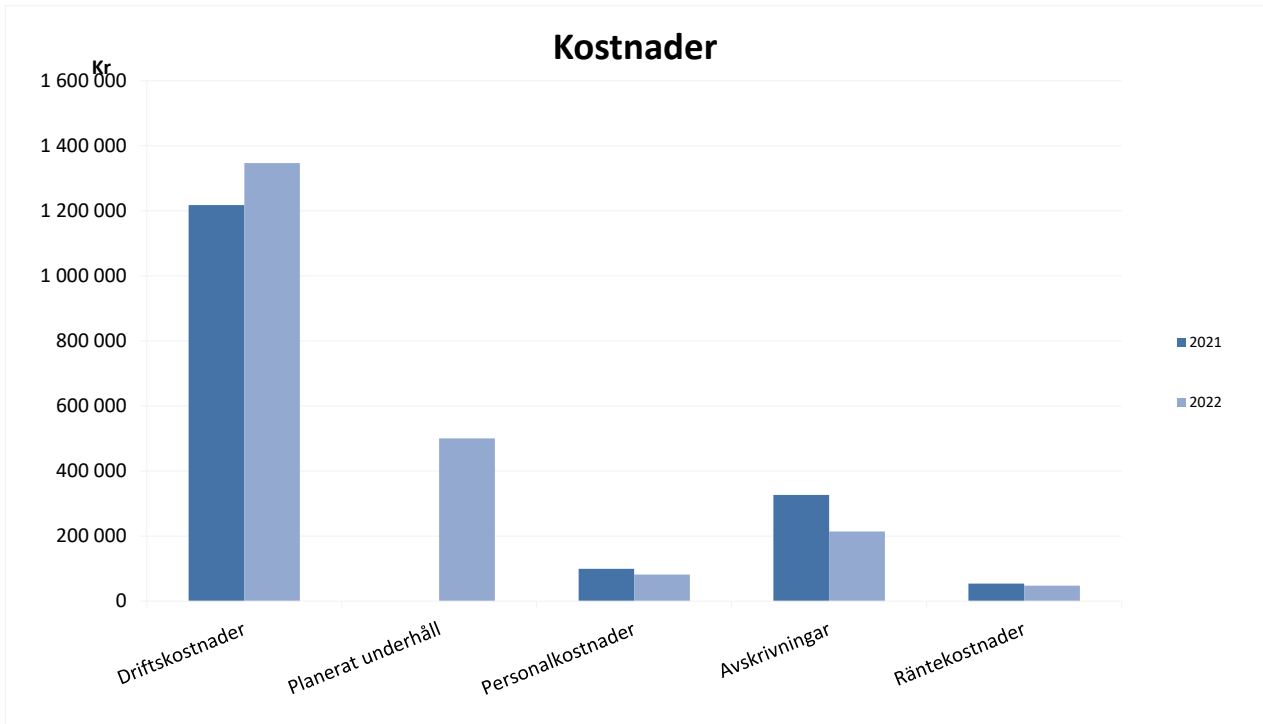


ÅSA AXELL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 11:53:09







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Svenska Folkbyggen i Örebro



136

KR/KVM

SPARANDE



2061

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



3%

RÄNTEKÄNSLIGHET



336

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT




701

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 136 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2061 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 336 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 701 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.



STADGAR

för

Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen i Örebro

Stadgarna antagna på föreningsstämmor den 20 mars 2002 och den 8 april 2002.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen i Örebro.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

Särskilda bestämmelser

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Örebro.

4 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före maj månads utgång. Jfr 17 §.

Räkenskapsår

5 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 1/12.

Medlemskap

6 §

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av bostadsrättslagen.

7 §

Medlem får ej uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

Avgifter

8 §

För lägenheten utgående grundavgift och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av grundavgift skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt skall erläggas årsavgift till bestridande av föreningens löpande utgifter, så ock för de i 9 § angivna avsättningarna. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Styrelsen kan besluta att ersättning för värme, vatten, renhållning eller elektrisk kraft skall erläggas efter förbrukning eller yta.

Upplåtelseavgift och överlåtelseavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Utöver i denna paragraf nämnda avgifter får avgift till föreningen icke avkrävas bostadsrättshavare eller annan medlem.

Avsättningar och användning av årsvinst

9 §

Avsättning för bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

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

Styrelse och revisorer

10 §

Styrelsen består av minst 3 och högst fem ledamöter, samt minst en och högst fyra suppleanter. Ledamöterna väljs på två år växelvis, så att alla ej avgår samtidigt. Suppleanterna väljs på ett år. Samtliga val sker på ordinarie stämma.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att en av styrelseledamöterna och en av suppleanterna utses av kommunal myndighet skall dessa ingå i styrelsen till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. Kommunal ledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen. I stället för styrelseledamot och suppleant kan kommunen utse rapportör. Rapportören skall ta del av styrelsens förvaltning och äger rätt att närvara vid föreningsstämmor, styrelsesammanträden och besiktningar. Vid styrelsesammanträden och föreningsstämmor äger rapportören rätt att väcka förslag och få sin mening antecknad i protokoll.

11 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

12 §

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

13 §

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

Vicevärden skall ej vara ordförande i styrelsen.

14 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen ej avhända föreningen dess fasta egendom. Styrelsen äger dock inteckna och belåna sådan egendom.

15 §

Styrelsen åligger:

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastigheter samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,

att minst en månad före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

16 §

En revisor jämte suppleant utses av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Då det för erhållande av statligt bostadslån krävs att revisor och suppleant utses av kommunal myndighet skall dessa årligen utses till dess att fem år förflutit från lånets utbetalning. I stället för revisor och suppleant kan kommunen utse kommunalt organ.

Revisor åligger:

att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämmorna

17 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året vid tidpunkt som framgår av 4 §.

Extra stämma hålls då styrelsen finner omständigheter därtill föranleda och skall därjämte av styrelsen utlysas då revisorerna eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade medlemmar därom hos styrelsen gör skriftlig anhållan med angivande av ärende, som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar skall ske genom anslag å lämpliga platser inom föreningens fastigheter. Kallelse till stämma skall angiva de ärenden, som skall förekomma på stämman. Medlem, som icke bor inom fastigheten, skall skriftligen kallas under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress.

Anslagen skall uppsättas och de skriftliga kallelserna avsändas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

18 §

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen minst en vecka före stämman.

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

- Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
- Val av ordförande vid stämman.
- Val av justeringsmän.
- Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
- Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- Föredragning av revisorernas berättelse.
- Fastställande av resultat- och balansräkningen.
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
- Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.

- j) Fråga om arvoden.
- k) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- l) Val av revisor och suppleant.
- m) Övriga anmälda ärenden.

På extra stämma skall förekomma endast de ärenden, för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen till densamma.

20 §

Vid stämma fört protokoll skall senast inom två veckor vara hos styrelsen tillgängligt för medlemmarna.

21 §

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

Bostadsrättshavare må låta sig representeras av befullmäktigat ombud som skall vara antingen medlem av den röstberättigades familj eller annan föreningsmedlem.

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

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet där ej närvarande röstberättigad påkallar slutet omröstning.

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

De fall – bland andra frågor om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

22 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen skall ange parternas namn, lägenhetens beteckning och rumsantal, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Om särskild avgift för upplåtelse av bostadsrätt (upplåtelseavgift) skall uttas, skall även den anges.

23 §

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

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Sedan tre år förflutit från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvskifte i anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

24 §

Den till vilken bostadsrätt övergått får ej vägras inträde i föreningen om föreningen skäligen kan nöjas med honom som bostadsrättshavare.

Har bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens make får inträde i föreningen ej vägras maken. Detsamma gäller om bostadsrätt till bostadslägenhet övergått till bostadsrättshavarens närstående som varaktigt sammanbodde med honom.

Ifråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och andra styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar.

25 §

Har den till vilken bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv icke antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader visa att någon, som ej får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iaktas ej tid som angivits i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för innehavarens räkning.

26 §

Överlåtelse av bostadsrätt skall ske genom skriftligt avtal. Såväl överlåtaren som förvärvaren skall underteckna avtalet. Avtalet skall ta upp den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Avsägelse av bostadsrätt

27 §

Bostadsrättshavaren kan sedan två år förflutit från det bostadsrätten upplåts avsäga sig bostadsrätten och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse görs skriftligen hos styrelsen.

Sker avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen, eller vid det senare månadsskifte som angivits i denna.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

28 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummets väggar, golv och tak som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation på grund av brand- och vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom hans vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller som där gästar honom eller av annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Ifråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv icke vållat gäller vad som sagts nu dock endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Tredje stycket första punkten äger motsvarande tillämpning om ohyra förekommer i lägenheten.

29 §

Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företa avsevärd förändring i lägenheten.

30 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att vid lägenhetens begagnande iakttaga allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall härvid ställa sig till efter rättelse de ordningsregler och övriga särskilda föreskrifter som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv iakttagas även av dem för vilka han svarar enligt 28 § tredje stycket.

Gods som veterligt är, eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får icke införas i lägenhet.

31 §

Bostadsrättsföreningen har rätt att erhålla tillträde till lägenheten när det behövs för att utöva nödig tillsyn eller utföra arbete som erfordras.

32 §

Bostadsrättshavare får ej utan styrelsens samtycke i andra hand upplåta lägenheten i dess helhet till annan än medlem utom i fall som avses i andra stycket.

Bostadsrättshavare, som under viss tid ej är i tillfälle att använda sin bostadslägenhet, får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen ej har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd kan begränsas till viss tid och förenas med villkor.

33 §

Bostadsrättshavare får icke använda lägenheten till annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem.

34 §

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

35 §

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av grundavgift eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med betalning av årsavgift två vardagar efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om lägenheten används i strid med 33 eller 34 §§,
4. om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom underlåtenhet att utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om förekomst av ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, till vilken lägenheten upplåtits i andra hand, åsidosätter något av vad som enligt 30 § skall iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt nämnda paragraf åligger bostadsrättshavare,
6. om i strid med 31 § tillträde till lägenheten vägras och bostadsrättshavaren ej kan visa giltig ursäkt,

7. om bostadsrättshavaren åsidosätter annan honom åvilande skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgöres,
8. om lägenheten helt eller till väsentlig del nyttjas för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till ej oväsentlig del ingår brottsligt förfarande.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren underlåter att på tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägs bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Övriga bestämmelser

36 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt bostadsrättslagen. Uppstår överskott skall det fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas grundavgifter.

37 §

I allt varom ej här ovan stadgats gäller bostadsrättslagen.