

KARLSDALSALLÉN 38

ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Modern trea på bottenplan med inglasad uteplats – nära allt!

Välkommen till denna moderna och ljusa trerumslägenhet på bottenplan i populära Sörbyängen. Bostaden erbjuder en öppen planlösning som knyter samman kök och vardagsrum, vilket skapar en social och inbjudande yta. Köket är fullt utrustat med moderna rostfria vitvaror, inklusive dubbel kyl/frys, inbyggd ugn och diskmaskin. De två sovrummen har gott om plats och förvaring, vilket gör det enkelt att anpassa bostaden efter dina behov. Det helkaklade badrummet med dusch och tvättmöjligheter ger både komfort och funktionalitet. Ytskikten består av ekparkett och ljusa väggar som skapar en harmonisk och enhetlig känsla genom hela bostaden. Dessutom erbjuder det inglasade uterummet en härlig förlängning av bostaden, där du kan njuta av omgivningarna året om. - Utomhus bjuder Sörbyängen på en perfekt balans mellan stadens bekvämligheter och naturens lugn. Här finns ett stort utbud av lekplatser, motionsspår och närhet till golfbanor samt Örebros största aktivitetscenter, Sörbybacken. För barnfamiljer finns både förskolor och skolor i närheten, vilket underlättar vardagen.



Michael Kaya

Reg. Fastighetsmäklare

0739973717

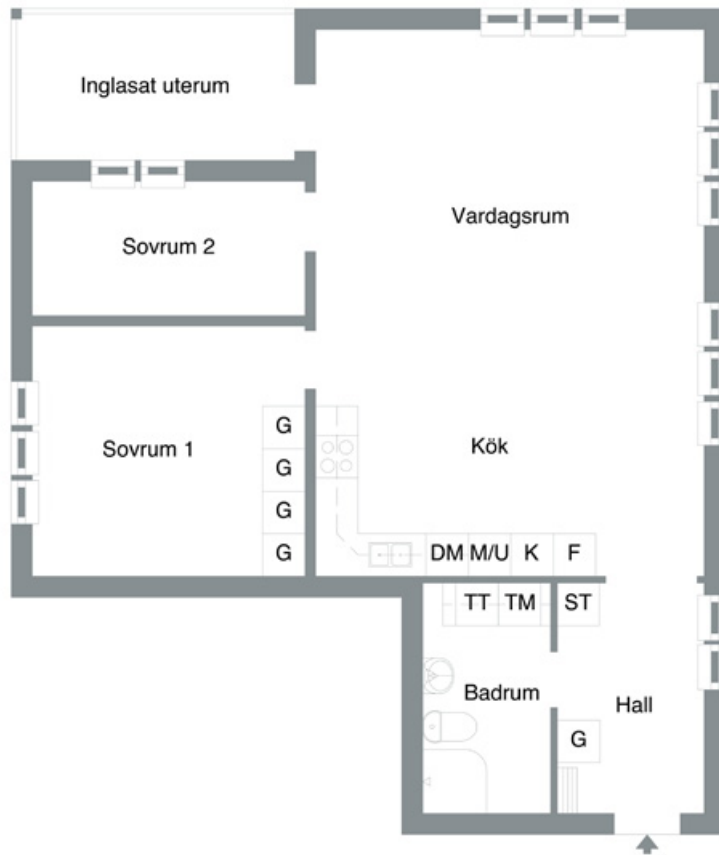
michael.kaya@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.995.000 kr
Avgift 4.306 kr/mån.
Boarea: 76 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 3 rok
Våning: 0 av 0
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Åbrodden
Tillträde: Efter överenskommelse.

Området har också utmärkta kommunikationsmöjligheter med cykelbanor och stadsbusslinje 6 som snabbt tar dig in till centrala Örebro. För den som gillar en aktiv livsstil är Markaskogen och Sörbyskogen, med sina fina stråk och motionsspår, bara en kort promenad bort.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Bostaden har en öppen och ljus planlösning med ett stort vardagsrum som är sammanlänkat med köket, vilket skapar en social och rymlig yta. Ytskikten består av ljusa väggar och ekparkettgolv som löper genom hela bostaden, vilket ger en enhetlig och modern känsla. Köket är stilrent och modernt, utrustat med rostfria vitvaror. Det inglasade uterummet förstärker bostadens ljusinsläpp och ger en trivsamt utsikt över omgivningen.

Hall

En ljus och rymlig hall med mörka klinkerplattor som kombinerar både funktion och estetik. Här finns garderober för avhängning och förvaring.

Vardagsrum

Stort och luftigt med fönster i två väderstreck, vilket ger ett rikligt ljusinsläpp. Vardagsrummet är sammanlänkat med köket och har plats för både soffgrupp och matplats. Vitvaror i kök och badrum är från Cylinda och installerades 2017.

Kök

Modernt kök med vita skåpsluckor och rostfria vitvaror. Utrustningen inkluderar dubbel kyl/frys, inbyggd ugn och mikrovågsugn, diskmaskin samt en spishäll med köksfläkt. Köket har också en diskho med dubbel vask. Köket är integrerat med vardagsrummet vilket skapar en öppen planlösning.

Två sovrum

Sovrum 1: Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng och garderober längs ena väggen. Fönstret vetter mot innergården vilket ger ett lugnt läge. Sovrum 2: Ett något mindre sovrum, perfekt som barnrum eller kontor, med plats för säng och mindre förvaringsmöbler. Fönster mot innergården ger ett lugnt och skönt ljusinsläpp.

Badrum och Tvättstuga

Helkaklat badrum med vita väggar och grått klinkergolv. Utrustat med duschhörna, handfat med kommod, spegelskåp, tvättmaskin och torktumlare. Inga uppgifter om renoveringsår eller utbytta vitvaror finns tillgängliga.

Inglasat uterum

Ett härligt uterum med skjutbara glaspartier, perfekt för att njuta av omgivningarna från tidig vår in på sena hösten. Utrymmet är väl lämpat för både matplats och relaxhörna.



Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

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

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



Skräddarsydd Sökprofil

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



Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

4.306 kr/mån. inklusive värme, VA, Bredband, och Tv-paket från Telia

Storlek

Boarea 76 m². 3 rum varav 2 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1-1003

För folkbokföring: 1003

Adress

Karlsdalsallén 38, 70252 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

Våningsplan/Hiss

Våning 0 av 0

Hiss finns.

Driftskostnad

Driftskostnad är 867 kr/mån; , hemförsäkring 200 kr och hushållsström 667 kr.

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

Andelstal

Andel i föreningen är 1.91 % och andel av årsavgiften är 1.91001 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 687.587 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.433 kr som betalas av köpare och en pantsättningsavgift om 573 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Ja

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

BRF Åbrodden. Föreningen är en Bostadsforening. I föreningen finns 55 st lgh varav 0 st hyresrätter och 3 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Avgifterna höjdes med 3 % i januari 2023. Avgiften höjs med 15 % från januari 2024.

Primärenergital: 64 kWh/m² per år.

Energideklaration: 80 kWh/m² per år.

Bilplats

Föreningen har totalt 41 parkeringsplatser; 10 under tak, 31

utomhus varav 3 med laddboxar för elbilar. Parkeringsavgifterna har höjts till 500 kr (utan tak) och 800 kr (under tak) per månad.

TV/Internet

Fastigheten har fiberanslutning med 100/100 Mbit bredband samt Triple Play (TV-paket) från Telia inkluderat i månadsavgiften.

Telia Kabel-TV och bredband är tillgängliga, men bostadsrättsinnehavare behöver teckna eget abonnemang.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Beasan Faraj och Felicia Mallalieu

Så här går vi vidare med försäljningen

Mäklaren | Din fastighetsmäklare är med genom hela affären & ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

Objektsbeskrivning | Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver bostadsrätten. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen & myndighetsregister, & kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

> 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? | 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 & 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 (f.ex. genom att gå igenom årsredovisning & stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

Budgivning | Om det finns flera intressenter kan det bli budgivning & 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 | Mäklaren upprättar köpehandlingarna och går igenom dessa med parterna. Muntliga avtal är inte bindande. Ett bindande köp föreligger först sedan ett skriftligt överlåtelseavtal har undertecknats & utväxlats. Därför brukar det ligga i alla parterns 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 mäklaren om något är oklart.

Handpenning | Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10-15 %) 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 dagen för tillträde träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna & 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.

Personuppgifter | Som visningskund & senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service & uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas kontakta din fastighetsmäklare.

Bra att veta om budgivningen

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 & köpare ändra sig utan att motparten kan ställa några krav.

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

Budgivningen ej lagreglerad | 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.

Budgivningsformer | I praktiken sker budgivningen oftast enligt två olika modeller. Vid s.k. slutbudgivning 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 & till övriga spekulanter. Spekulanterna får då möjlighet att bjuda över varandra.

Säljaren bestämmer | Säljaren bestämmer i samråd med mäklaren om det ska vara budgivning & 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 | Spekulanterna ska informeras om hur en eventuell budgivning kommer att gå till. Alla har rätt att få veta vilka förutsättningar som gäller & att få sakliga och korrekta uppgifter. Om säljaren har ställt upp vissa villkor för försäljningen, ska mäklaren informera spekulanterna om det.

Säljaren avgör vem & 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 får avbryta försäljningen | 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 fattar inga beslut | 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 spekulant möjlighet att bjuda över | Då 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 förlöpande information av mäklaren om hur budgivningen & 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.

Info 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 & upprättat en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltigt köpare - med namn & kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Källa: FMF

Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avlyftningen 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 & exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet & byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & 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 (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & 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 & 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 & köpare bör avtala om den ska ingå.

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

> Exempel: Garderober (inkl. inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. Hel-täckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toa- & badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persienser. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall & undantag | Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn & dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande fryskop är exempel på undantag & utgör inte byggnadstillbehör. Där tveksamhet uppkommer rekommenderas att skriftlig överenskommelse träffas. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt - om överenskommer om detta i kontrakt.

Bostadsrätter | Bostadsrätter är lös egendom & 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.

Undersökning och säljarens ansvar

Ansvarsfördelningen | 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.

Undersökningsplikten | 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, & 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 köpare 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 & 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 & senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse 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.

> 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 & 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 & 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.

W







WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning

för

Brf Åbrodden

769627-2058

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för Brf Åbrodden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Åbrodden är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket 2013-11-22. Föreningen äger fastigheten Örebro Åbrodden 2 i Örebro kommun med adresserna Karlsdalsallén 38-40 och Peppargatan 46-48. Fastigheten är byggd som ett totalentreprenad av Helix Fastighetsutveckling och påbörjades 2015.

Byggnaderna som består av 55 lägenheter och 3 lokaler färdigställdes 2016.

Föreningen förfogar över 41 parkeringsplatser, 10 av dessa är under tak, 31 av dessa är öppna platser utomhus varav 3 med laddboxar för elbilar.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-21.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst noll och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie

styrelseledamöter

Lennart Andersson	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman 2024
Jonas Gustafsson	Ekonomiansvarig	2025
Aron Resebo	Styrelseledamot	2024
Pernilla Salomonsson	Sekreterare	2024

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har under året hållit 11 (7) st protokollförda styrelsemöten inklusive det konstituerande mötet efter stämman.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	Valda t.o.m. årsstämman 2024
-----------	---------------	--

Valberedning

Styrelsen		Vald t.o.m. årsstämman 2024
-----------	--	---------------------------------------

Fastigheter

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av flerbostadshus i 4-6 våningar som upplåts med bostadsrätt. I fastighetens bottenplan finns 3 st affärslokaler.

Den totala boytan är för bostäderna 3953 kvm. Ytan för lokaler utgörs av 209 kvadratmeter

Lägenhetsfördelning:

3st 1 rum och kök
30st 2 rum och kök
16 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
1 st 5 rum och kök
3 st affärslokaler

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Fastighetens underhåll beräknas med hjälp av den underhållsplan som upprättats.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.on
Telia
Ragn-Sells
Örebro Kommun
Ute mark & miljö
Hisscentralen Närke AB

Ekonomisk förvaltning, Fastighetskötsel
El och fjärrvärme
Kabel-TV och Bredband
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Yttre skötsel
Serviceavtal hissar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Resultatet före avsättning till Underhållsfond ger en förlust på 597 674 kr för året. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Avgifterna höjs med 15% i Januari 2024. Snittavgiften är 595 kr /kvadratmeter.

Årsavgifter för lokalyror har under 2023 ökat med 35%. Ökningen beror på att det tidigare år har aviserats ett för lågt belopp och att man under 2023 justerat för detta samt indexökning.

Parkeringsavgifterna har under året höjts från 333 kr till 500 kr (utan tak) och från 666 kr till 800 kr (under tak).

Årets reparationer och underhåll

Under året har reparationer för vattenskada samt reparation entrédörr utförts.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig till 2052. Avsättningen till underhållsfonden för 2023 är 175 000 kr. Byte av avsättning till att följa en 30-årig plan (fg år tillämpades en 10-årig plan) vilket känns som mer rättvisande.

Övrigt

Under året har två lån omsatts, ett med en ränte ökning från 0,74% till 4,51%. Ett lån med fortsatt rörligt till 4,51% ränta.

Medlemsinformation	2023	2022
Medlemmar vid årets början	91	91
Under året avgående medlemmar	-12	-12
Under året tillkommande medlemmar	10	12
Medlemmar vid årets slut	89	91

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 st (12) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1000 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 840	2 746	2 680	2 655
Resultat efter finansiella poster	-598	-83	78	-30
Soliditet (%)	71	71	71	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	595	582	572	566
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 368	9 581	9 692	9 926
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)TOA	8 902	-	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	103	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16	-	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	142	-	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnader är en bidragande faktor till minusresultatet. Förlusten påverkar föreningens kassaflöde och därmed förmågan att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. En höjning av årsavgifterna med 15% har skett from 2024-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2021-12-31	94 100 000	1 364 869	-1 912 713	-83 214	93 468 942
			-83 214	83 214	0
Avsättning underhållsfond Ianspråktag. underhållsfond		175 000	-175 000		0
		-14 353	14 353		0
Årets resultat				-597 674	-597 674
Eget kapital 2022-12-31	94 100 000	1 525 516	-2 156 574	-597 674	92 871 268

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 995 926
årets avsättning UH-fond	-175 000
årets uttag ur UH-fond	14 353
årets förlust	-597 674
	-2 754 247
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 754 247
	-2 754 247

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 840 049	2 745 504
Övriga rörelseintäkter	3	22 945	0
Summa rörelseintäkter		2 862 994	2 745 504
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 524 566	-1 333 400
Övriga externa kostnader	5	-44 587	-54 139
Personalkostnader och arvoden	6	-67 680	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 046 721	-1 039 121
Summa rörelsekostnader		-2 683 553	-2 459 515
Rörelseresultat		179 440	285 989
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-777 145	-369 203
Summa finansiella poster		-777 114	-369 203
Resultat efter finansiella poster		-597 674	-83 214
Årets resultat		-597 674	-83 214

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	128 749 950	129 758 670
Summa materiella anläggningstillgångar		128 749 950	129 758 670
Summa anläggningstillgångar		128 749 950	129 758 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		260	4 481
Övriga fordringar	8	10 281	54 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	131 520	119 266
Summa kortfristiga fordringar		142 061	178 696
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 845 984	1 874 401
Summa kassa och bank		1 845 984	1 874 401
Summa omsättningstillgångar		1 988 045	2 053 097
SUMMA TILLGÅNGAR		130 737 994	131 811 768

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		94 100 000	94 100 000
Fond för yttre underhåll		1 525 516	1 364 869
Summa bundet eget kapital		95 625 516	95 464 869
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 156 574	-1 912 713
Årets resultat		-597 674	-83 214
Summa fritt eget kapital		-2 754 247	-1 995 927
Summa eget kapital		92 871 268	93 468 942
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	13 161 435
Summa långfristiga skulder		0	13 161 435
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	37 035 373	24 712 114
Leverantörsskulder		266 356	13 799
Aktuella skatteskulder		29 780	29 370
Övriga skulder	13	0	3 985
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	535 217	422 123
Summa kortfristiga skulder		37 866 726	25 181 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 737 994	131 811 768

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-597 674	-83 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 046 721	1 039 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		449 047	955 907
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		36 635	-61 715
Förändring av kortfristiga skulder		362 076	-187 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		847 758	706 833
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-38 000	-38 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 000	-38 000
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-838 176	-438 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-838 176	-438 176
Årets kassaflöde		-28 418	230 657
Likvida medel vid årets början	10		
Likvida medel vid årets början		1 874 402	1 643 745
Likvida medel vid årets slut		1 845 984	1 874 402

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning Årsredovisning mindre företag (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med den underhållsplan som upprättats.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Hysesint garage/p-platser	198 637	204 917
Årsavgifter bostäder	2 352 352	2 300 526
Hysesintäkter lokaler momspl	249 105	184 488
Hyses-/avg.bortfall parkering	0	-6 330
Hi3G Antennplats	34 836	78 565
Påminnelseavg/inkassoavg	2 440	0
Överlåtelse-/pantnoteringsavgift	2 676	0
Hyses-/avg.bortfall bostäder	0	-16 662
	2 840 046	2 745 504

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	120	0
Elstöd	22 825	0
	22 945	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 990	34 404
Hissbesiktning	6 298	15 520
Serviceavtal	30 596	0
Snöröjning och sandning	60 663	36 419
Rep bostäder	10 506	38 129
Rep gemensamma utr	171 407	17 333
Rep hiss	814	15 886
Fastighetsel	95 049	131 796
Fjärrvärme	357 584	312 744
Vatten	139 829	115 447
Sophämtning	117 915	88 105
Fastighetsförsäkringar	36 755	34 947
Fastighetsavgift/skatt	14 890	14 890
Grundavtal	195 257	186 439
Övriga förvaltningskostnader	70 422	87 581
Datakommunikation	173 553	116 279
Övrigt *	800	1 746
Underh gemensamma utr	14 353	79 940
Fast telefoni	1 885	4 224
Jourutryckning CSG	0	1 571
	1 524 566	1 333 400

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	192	0
Kreditupplysning	0	1 188
Ersättningar till revisor	14 500	12 622
Bankkostnader	4 472	3 914
Kabel-TV	0	36 415
Övriga externa tjänster	24 988	0
Övriga kostnader	-20	0
Tele	455	0
	44 587	54 139

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	51 500	25 000
	51 500	25 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	16 180	7 855
	16 180	7 855
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	67 680	32 855

Not 7 Byggnader, mark och markanläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	136 063 740	136 025 740
Årets anskaffningar markanläggning	38 000	38 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 101 740	136 063 740
Ingående avskrivningar	-6 305 070	-5 265 949
Årets avskrivningar	-1 016 667	-1 016 667
Årets avskrivning markanläggning	-30 054	-22 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 351 791	-6 305 070
Utgående redovisat värde	128 749 949	129 758 670
Markvärde		
Varav mark	13 621 000	13 621 000
Taxeringsvärden byggnader	85 213 000	85 213 000
Taxeringsvärden mark	26 276 000	26 276 000
	111 489 000	111 489 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	596	3 790
Momsfordran	9 685	13 159
Övriga kortfristiga fordringar	0	38 000
	10 281	54 949

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald datakommunikation	48 601	37 834
Förutbetald Fastighetsförsäkring	32 766	30 202
Förutbetald sophämtning	0	2 922
Förutbetald förvaltningskostnad	50 153	48 308
	131 520	119 266

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	1 845 984	1 874 401
	1 845 984	1 874 401

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea, 397583 83019	4,56	2024-11-18	12 193 938	12 733 026
Nordea, 397889 49371	0,99	2024-11-20	13 161 435	13 300 523
Nordea, 397583 82950	4,56	2024-11-15	11 680 000	11 840 000
			37 035 373	37 873 549

Amorteringar 2024 enligt avtal 838 176

Enligt nya direktiv ska rörliga lån och lån som förfaller till betalning inom 12 månader räknas som kortfristiga.

Under förutsättning att amorteringsplanen ligger kvar och att lån som förfaller sätts om beräknas den

totala skulden om 5 år uppgå till 32 844 493 kr.

Kortfristig skuld 37 035 373 kr

Långfristig skuld 0 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	67 500 000 67 500 000	67 500 000 67 500 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0 0	3 985 3 985

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	52 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 495	0
Upplupna räntekostnader	152 070	66 998
Förutbetalda intäkter	206 639	153 223
Upplupna kostnader	107 513	201 902
	535 217	422 123

Örebro 2024-

Lennart Lennartsson
Ordförande

Pernilla Salomonsson
Sekreterare

Jonas Gustafsson
Ekonomiansvarig

Aron Resebo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ÅR Brf Åbrodden 230101-231231

Unikt dokument-id:

4507f64c-949c-48f4-a815-6e54a1415c72

Dokumentets fingeravtryck:

0ea1ec31470be24ff3f568299e3cfe04d0ef2d6876353368e4a48b913e70051c43b0ee8aa600c700d2f942
173f41d42dc3e38c227d7ad3cbf2dd6ccef3c897a7

Undertecknare

 <p>Aron Resebo Brf Åbrodden</p> <p>E-post: aron@strongcapital.se Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone) IP nummer: 90.230.193.65</p>	<p>Signerad med BankID: ARON RESEBO (19880602****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-21 07:20:48 UTC</p> 
 <p>Pernilla Salomonsson</p> <p>E-post: pernilla.salomonsson@randstad.se Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 147.161.188.103</p>	<p>Signerad med BankID: PERNILLA SALOMONSSON (19721121****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-21 16:57:24 UTC</p> 
 <p>Jonas Gustafsson Brf Åbrodden</p> <p>E-post: joonas84@gmail.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.233.190.38</p>	<p>Signerad med BankID: JONAS GUSTAFSSON (19840407****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-21 19:01:58 UTC</p> 
 <p>Lennart Andersson Brf Åbrodden</p> <p>E-post: lennart.kg.andersson@outlook.com Enhet: Firefox 126.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 213.153.113.129</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2024-05-27 12:13:13 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

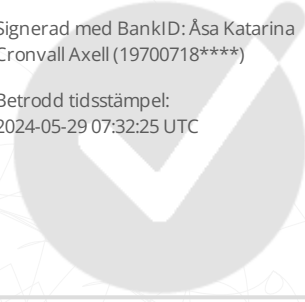


Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 4.245.118.122

Signerad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-05-29 07:32:25 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-05-29 07:32:25 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-05-29 07:32:25 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 4.245.118.122 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-29 07:32:19 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 4.245.118.122 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-29 07:31:59 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 4.245.118.122 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-29 07:26:20 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 4.245.118.122 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-29 06:30:21 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2024-05-27 12:13:13 UTC

Dokumentet signerades av Lennart Andersson
(lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: Firefox 126.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.153.113.129

2024-05-27 12:13:10 UTC

Dokumentet lästes igenom av Lennart Andersson
(lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: Firefox 126.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.153.113.129

2024-05-27 12:05:15 UTC

Dokumentet öppnades av Lennart Andersson
(lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: Firefox 126.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 213.153.113.129

2024-05-27 05:21:14 UTC

Dokumentet skickades till Lennart Andersson
(lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: ()

2024-05-27 05:21:11 UTC

Signeringsrättighet överfördes av Lennart Andersson
(lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-05-21 19:02:00 UTC

Dokumentet skickades till Lennart Andersson
(lennart.kg.andersson@outlook.com)
Enhet: ()

2024-05-21 19:01:58 UTC

Dokumentet signerades av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.233.190.38 - IP Plats: Örebro, Sweden



2024-05-21 19:01:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.233.190.38 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-21 19:01:25 UTC Dokumentet lästes igenom av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.233.190.38 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-21 16:57:24 UTC Dokumentet signerades av Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.188.103 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-05-21 16:57:18 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.188.103 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-05-21 16:55:29 UTC Dokumentet öppnades av Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 125.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.231.248.20 - IP Plats: Ingarö, Sweden

2024-05-21 15:31:10 UTC Dokumentet öppnades av Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.233.190.38 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-21 07:20:48 UTC Dokumentet signerades av Aron Resebo (aron@strongcapital.se)
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.230.193.65 - IP Plats: Hagfors, Sweden

2024-05-21 07:20:43 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Aron Resebo (aron@strongcapital.se)
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.230.193.65 - IP Plats: Hagfors, Sweden

2024-05-21 07:20:01 UTC Dokumentet öppnades av Aron Resebo (aron@strongcapital.se)
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)
IP nummer: 90.230.193.65 - IP Plats: Hagfors, Sweden

2024-05-21 05:40:05 UTC Dokumentet skickades till Pernilla Salomonsson (pernilla.salomonsson@randstad.se)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.20.193.179 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2024-05-21 05:40:03 UTC Dokumentet skickades till Jonas Gustafsson (joonas84@gmail.com)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.20.193.179 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2024-05-21 05:40:02 UTC Dokumentet skickades till Aron Resebo (aron@strongcapital.se)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.20.193.179 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden

2024-05-21 05:39:59 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 62.20.193.179 - IP Plats: Järfälla Municipality, Sweden



2024-05-21 05:37:38 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: ()



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Stadgar för BRF Åbrodden
Antagna den 2018-05-31.

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Åbrodden.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari — 31 december. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen till ordinarie och / eller extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor före och senast två veckor före föreningsstämman.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

§ 6 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen

Inskickade till
Bolagsverket.

180626

Saknar prot. extrastämman

7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

§ 7 Medlemskap och uthyrning

Medlemskap i föreningen kan beviljas både till fysisk och juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåtits eller övergått till inte antas till medlem i föreningen. Medlem har rätt att hyra ut sin lägenhet, eller del av lägenhet, till privat eller juridisk person. För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får uthyrningsavgift tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) per år.

§ 8 Medlems röst

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst 5 styrelseledamöter med högst tre styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter och styrelsesuppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

§ 10 Revisor

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring över anmärkningarna till den ordinarie föreningsstämman.

§ 11 Insats och årsavgift

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens utbetalningar och avsättningar enligt § 14.

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet.

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

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besiktiga föreningens egendom.

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske årligen med minst 30 kr/m². De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll. Till det inre räknas

- rummens väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, eller vatten

§ 17 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 31 maj 2018.

Kristian Thörn

Viktor Andersson

Miriam Lindström

Andreas Nylén

Owe Holgersson