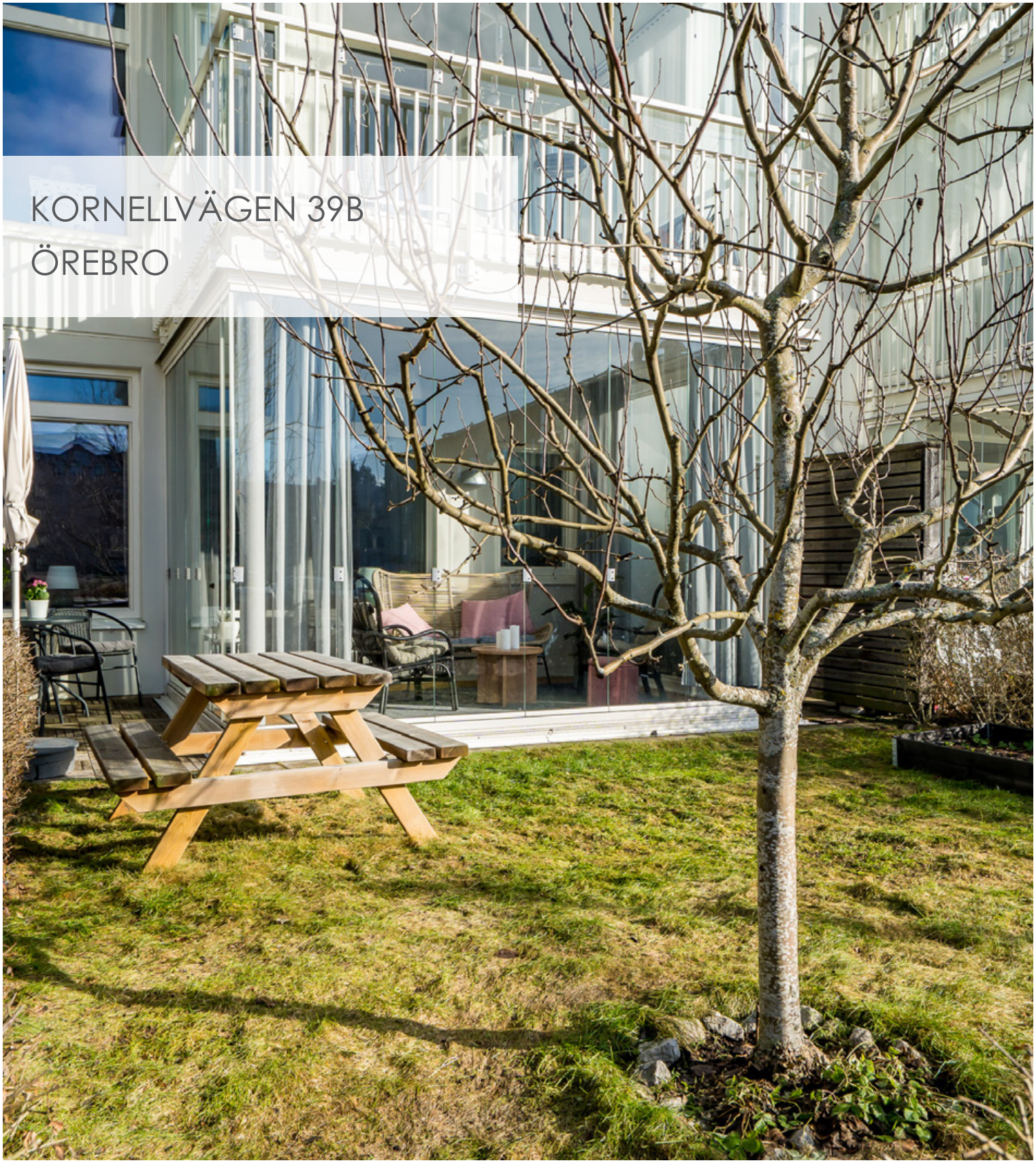


KORNELLVÄGEN 39B
ÖREBRO

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

Välplanerad 3:a med egen ingång och charmigt uterum!

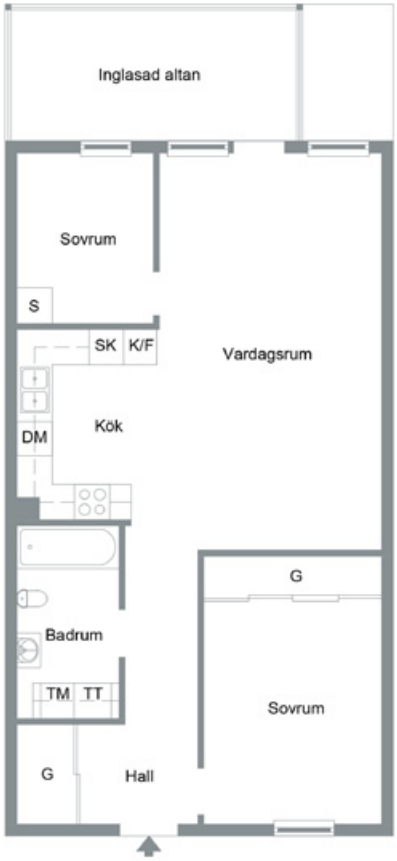
Välkommen till Kornellvägen 39B – ett bekvämt och stilfullt boende i ett idylliskt och barnvänligt område. Här bor du i en bostad som kombinerar känslan av radhusliv med lägenhetens bekvämlighet. Den privata entrén ger ett intryck av ett eget litet hus och bidrar till en hemtrevlig och avskild atmosfär.

Till bostaden hör en egen tomt med lummig gräsmatta som erbjuder gott om plats för lek, avkoppling och umgänge. Tomten är inhägnad och passar perfekt för både barn och sociala stunder utomhus. Här finns även en rymlig inglasad altan med uteplats utanför – ett charmigt uterum som förlänger utesäsongen och skapar en naturlig samlingsplats för både vardag och fest, oavsett väder.

Invändigt möts du av en trivsam och funktionell planlösning med modern komfort. Bostaden är en välplanerad

Maja Nyman
Reg. Fastighetsmäklare
0708401362
maja.nyman@wallenstedt.se
wallenstedt.se

Utgångspris:	1.895.000 kr
Avgift	4.788 kr/mån.
Boarea:	67 m²
Biarea:	0 m²
Antal rum:	3 rok
Våning:	1 av 4
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	Brf. Wienerbrödet 1
	2016
Byggnadsår:	Efter
Tillträde:	överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Invändigt möts du av en trivsam och funktionell planlösning med modern komfort. Bostaden är en välplanerad trerumslägenhet med två sovrum och generösa sällskapsytor. Det helkaklade badrummet är utrustat med badkar, tvättmaskin och torktumlare samt handdukstork och komfortgolvvärme som gör morgnarna lite extra behagliga.

Köket från Vedum utgör hemmets naturliga hjärta med stilrena vita köksluckor, elegant kakel och fullutrustade vitvaror från välkända märken – perfekt för både vardagsmatlagning och middagar med vänner. Vardagsrummet är luftigt och inbjudande med högt i tak och vackra slipade golv som skapar en härlig rymd.

De två sovrummen erbjuder flexibla möjligheter för familj, arbete eller gäster. Hallen är praktiskt utformad och utrustad med golvvärme som ger en behaglig start när du kliver in i hemmet.

Föreningen erbjuder goda parkeringsmöjligheter med möjlighet till carport samt elstolpar för elbilar. Minst en parkeringsplats garanteras per lägenhet och möjlighet finns att få fler vid behov. Längs gatan finns dessutom fri gästparkering.

Via föreningen finns även det uppskattade gemenskapshuset "Kalashuset" som kan hyras för en symbolisk summa vid olika tillfällen. Här finns både kök och sovmöjligheter, vilket gör det perfekt för allt från kalas och middagar till övernattande gäster. I området finns också cykelförråd och till bostaden hör ett extra förråd om cirka 4 kvadratmeter.

Den gemensamma gården erbjuder två lekplatser med gungor, rutschkanor och sandlådor för de yngre samt grillplatser och takförsedda sittplatser vid Kalashuset – perfekta platser för gemenskap med grannar.

Området har ett utmärkt läge med närhet till både natur och stadens utbud. Här bor du i ett familjevänligt kvarter nära förskolor, grönområden och motionsspår. Smidiga cykelvägar gör det enkelt att ta sig runt på ett hållbart sätt. Läget erbjuder dessutom snabb anslutning till motorvägsnätet mot både Stockholm och Göteborg, vilket underlättar för pendling och resor. I närområdet finns även flera matbutiker och restauranger som gör vardagen extra bekväm.

- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift
4.788 kr/mån. inklusive värme, och vatten. Obligatoriskt tillägg för bredband, TV och telefoni tillkommer.

Storlek
Boarea 67 m². 3 rum varav 2 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer
Bostadsrättslägenhet: 312
För folkbokföring: 0000

Adress
Kornellvägen 39B, 703 84 Örebro. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss
Våning 1 av 4
Hiss finns.

Byggnadsår
2016

Uppvärming
Centralvärme

Driftskostnad
Driftskostnad är 1.196 kr/mån; , hemförsäkring 359 kr, hushållsström 644 kr och övrigt 193 kr. Övrigt gäller TV, Bredband, Telefoni.
Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 0 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal
Andel i föreningen är 1.8229 % och andel av årsavgiften är 1.7656 %.
Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 756.795 kr

Ekonomi
Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.480 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 592 kr.

Uteplats/Balkong
Balkong:Nej
Uteplats:Ja
Parkeringsplats:Nej
Det är totalt 62 platser varav 1 används som besöksparkering (avgift via Aimo mobilapp)

Bostadsrättsförening
Brf. Wienerbrödet 1. Föreningen är en Bostadsforening. I föreningen finns 54 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Primärenergital: 113 kWh/m² per år.
Energideklaration: 109 kWh/m² per år.

Gårdsplats/Innergård
Det finns en liten lekpark på gården vid "kalashuset".

Gemensamma utrymmen
I separata byggnader på innergården finns Gemensamhetslokal med övernattningsmöjlighet samt lägenhetsförråd.

Bilplats
Inom föreningen finns det totalt 64 parkeringsplatser, kostnad för närvarande 260 kr/mån för vanlig p-plats och 520 kr/mån för carportplatser. Det finns även 10 platser med laddstolpe för elbil, där är det en årskostnad om 357 kr + förbrukningen.
Det är totalt 62 platser varav 1 används som besöksparkering (avgift via Aimo mobilapp)

TV/Internet
Till lägenheten hör ett abonnemang för TV, bredband och telefoni. Obligatoriskt avgift, se driftkostnader.
Bredband och TV levereras av Tele2, (tidigare ComHem tre hål i väggen). Vi har obligatoriskt tillägg som läggs på avgiften för bredband 50/10. TV-utbud får man välja till själv, kostnad tillkommer.

Tillträde
Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare
Emilia Nummelin

Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tillträde
På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

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

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

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

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

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister

Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm? Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.

Skräddarsydd Sökprofil

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

Automatisk Sökprofil

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

Skicka in din matchning idag!

WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

2024

Årsredovisning

Brf Wienerbrödet 1 i Örebro

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Välkommen till årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Wienerbrödet 1	2016	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2017 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 3 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 3822 kvm.

Styrelsens sammansättning

Rune Mats Henric Scorénius	Ordförande
Dilan Drwesh	Styrelseledamot
Doris Anna Lena Norrström	Styrelseledamot
Jim Oscar Halvardsson	Styrelseledamot
Jannika Marie Gustafsson	Suppleant

Valberedning

Peter Ronquist
Stefan Weller

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB, Jim Wahlström Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2022
- Målning - Carport
- Oljning - Pergola

Planerade underhåll

2025
- Målning av träpanel på gårdshusen
- Spolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Bredband, TV, telefoni	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och El	EON
Hissar	Cibes Kalea
Laddstolpar	Zaptec
Parkeringsbevakning	Aimo Park Sweden AB
Teknisk förvaltning	FF fastighetsservice
Vatten, avlopp, sophämtning	Örebro kommun
Återvinning	Stena Recycling
Tvätt av sop- och återvinningskärl	Wennlöfs Miljöåtervinning AB (Wemab)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inga avgiftshöjningar gjordes under året, däremot beslutades att höja alla avgifter med 3% från 2025-01-01.

Två av våra tre lån omförhandlades och flyttades till Handelsbanken-Stadshypotek under hösten. I samband med det återinfördes amortering på det lån som pausades hösten innan.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för tvätt av sop- och återvinningskärl då kommunen slutat stå för det.

Övriga uppgifter

Förstärkningskappor (se föregående årsrapport) som skulle satts på den låga delen av taket blev tyvärr inte utfört under året, vi avser att få det och andra förbättringar (av taket) utförda under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 76 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 616 475	3 241 181	2 832 086	2 774 759
Resultat efter fin. poster	-439 309	-504 477	-382 022	-324 021
Soliditet (%)	65	65	65	65
Yttre fond	728 520	628 815	557 315	442 315
Taxeringsvärde	102 000 000	102 000 000	102 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	868	757	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	87,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 107	12 202	12 330	12 469
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 107	12 202	12 330	12 469
Sparande per kvm totalyta, kr	214	210	238	243
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	33	40	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	109	106	89	92
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	30	21	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	169	149	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	2,11	-	-
Räntekänslighet (%)	13,94	16,11	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el (totalt 30 345 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Relativt stora avskrivningar påverkar resultatet, dock täcks löpande kostnader väl, positivt kassaflöde. Målsättningen är att även täcka avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	90 515 000	-	-	90 515 000
Fond, yttre underhåll	628 815	-15 295	115 000	728 520
Balanserat resultat	-2 024 059	-504 477	-99 705	-2 628 241
Årets resultat	-504 477	504 477	-439 309	-439 309
Eget kapital	**88 615 279**	**0**	**-439 309**	**88 175 970**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 513 241
Årets resultat	-439 309
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 000
Totalt	**-3 067 550**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	10 595
Balanseras i ny räkning	**-3 056 955**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 616 475	3 241 181
Övriga rörelseintäkter	3	26 327	56 167
Summa rörelseintäkter		**3 642 802**	**3 297 348**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 280 123	-1 289 019
Övriga externa kostnader	9	-189 812	-249 887
Personalkostnader	10	-56 902	-45 533
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 248 324	-1 248 324
Summa rörelsekostnader		**-2 775 162**	**-2 832 763**
RÖRELSERESULTAT		**867 641**	**464 585**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 301	18 181
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 327 251	-987 243
Summa finansiella poster		**-1 306 950**	**-969 062**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-439 309**	**-504 477**
ÅRETS RESULTAT		**-439 309**	**-504 477**

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	131 566 273	132 814 597
Summa materiella anläggningstillgångar		**131 566 273**	**132 814 597**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**131 566 273**	**132 814 597**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 403	7 775
Övriga fordringar	13	2 659 806	2 232 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	35 881	61 271
Summa kortfristiga fordringar		**2 721 090**	**2 301 622**
Kassa och bank			
Kassa och bank		753 792	754 992
Summa kassa och bank		**753 792**	**754 992**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 474 882**	**3 056 614**
SUMMA TILLGÅNGAR		**135 041 155**	**135 871 211**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		90 515 000	90 515 000
Fond för yttre underhåll		728 520	628 815
Summa bundet eget kapital		**91 243 520**	**91 143 815**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 628 241	-2 024 059
Årets resultat		-439 309	-504 477
Summa ansamlad förlust		**-3 067 550**	**-2 528 536**
SUMMA EGET KAPITAL		**88 175 970**	**88 615 279**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	30 862 561	15 256 545
Summa långfristiga skulder		**30 862 561**	**15 256 545**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	15 411 401	31 377 965
Leverantörsskulder		113 431	196 840
Övriga kortfristiga skulder		19 462	24 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	458 331	399 898
Summa kortfristiga skulder		**16 002 625**	**31 999 387**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**135 041 155**	**135 871 211**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**867 641**	**464 585**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 248 324	1 248 324
	2 115 965	**1 712 909**
Erhållen ränta	20 301	18 181
Erlagd ränta	-1 301 918	-981 683
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**834 348**	**749 407**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 791	7 059
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-55 531	103 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**783 607**	**860 422**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	76 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**76 604**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-360 548	-489 835
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-360 548**	**-489 835**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**423 059**	**447 191**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 987 550**	**2 540 359**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**3 410 609**	**2 987 550**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 - 15 år (1 - 6,67 %)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 159 684	2 781 333
Hyresintäkter p-plats	129 017	129 814
Hyresintäkter p-plats, moms	9 897	6 122
Hyror carport	124 625	125 060
Bredband	121 176	112 914
Elintäkter laddstolpe	4 750	0
Elintäkter laddstolpe moms	35 007	32 388
Gemensamhetslokal	11 250	4 500
Övriga intäkter	0	21 696
Övernattnings-/gästlägenhet	0	3 300
Pantsättningsavgift	5 157	5 775
Överlåtelseavgift	10 031	11 607
Administrativ avgift	147	0
Andrahandsuthyrning	5 736	6 671
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	**3 616 475**	**3 241 181**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	18 432
Övriga intäkter	19 345	37 735
Återbäring försäkringsbolag	6 982	0
Summa	**26 327**	**56 167**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	78 624	58 553
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	11 056
Besiktningar	18 625	0
Hissbesiktning	6 956	6 503
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	5 500	44 625
Gårdkostnader	1 296	2 141
Gemensamma utrymmen	23 146	0
Snöröjning/sandning	64 392	99 811
Serviceavtal	29 372	29 600
Förbrukningsmaterial	24 181	44 930
Summa	**252 092**	**297 219**

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	1 125
Dörrar och lås/porttele	10 000	1 120
Övriga gemensamma utrymmen	0	894
VVS	14 685	0
Värmeanläggning/undercentral	0	18 664
Ventilation	641	1 283
Elinstallationer	0	515
Hissar	2 246	19 734
Tak	0	2 625
Summa	**27 572**	**45 960**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	3 577
Mark/gård/utemiljö	0	11 718
Garage/parkering	10 595	0
Summa	**10 595**	**15 295**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	135 660	127 102
Uppvärmning	416 901	403 883
Vatten	123 118	113 139
Sophämtning/renhållning	81 716	93 979
Grovsopor	42 672	25 104
Summa	**800 067**	**763 207**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	71 292	50 844
Kabel-TV	41 555	39 544
Bredband	76 950	76 950
Summa	**189 797**	**167 338**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	2 123	1 791
Juridiska åtgärder	48 938	34 438
Inkassokostnader	558	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 750	17 500
Fritids och trivselkostnader	493	1 491
Föreningskostnader	7 768	1 586
Förvaltningsarvode enl avtal	69 300	66 480
Överlåtelsekostnad	16 048	7 351
Pantsättningskostnad	7 740	6 305
Administration	7 520	11 565
Konsultkostnader	5 575	101 380
Summa	**189 812**	**249 887**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	43 300	34 650
Arbetsgivaravgifter	13 602	10 883
Summa	**56 902**	**45 533**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 327 251	987 243
Summa	**1 327 251**	**987 243**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 452 250	140 452 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**140 452 250**	**140 452 250**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 637 653	-6 389 329
Årets avskrivning	-1 248 324	-1 248 324
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 885 977**	**-7 637 653**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**131 566 273**	**132 814 597**
I utgående restvärde ingår mark med	*52 514 717*	*52 514 717*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	81 000 000
Taxeringsvärde mark	21 000 000	21 000 000
Summa	**102 000 000**	**102 000 000**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	18	18
Övriga kortfristiga fordringar	2 971	0
Transaktionskonto	1 586 517	1 164 385
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	**2 659 806**	**2 232 576**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	0	370
Förutbet fast skötsel	5 691	0
Förutbet försäkr premier	0	31 275
Förutbet kabel-TV	10 441	10 389
Förutbet bredband	19 529	19 238
Upplupna intäkter	220	0
Summa	**35 881**	**61 271**

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,66 %	15 570 661	15 609 685
Swedbank	2025-09-25	0,81 %	15 256 545	15 456 545
Swedbank	Löst	3,60 %		15 568 280
Stadshypotek AB	2028-09-01	2,84 %	15 446 756	
Summa			**46 273 962**	**46 634 510**
Varav kortfristig del			15 411 401	31 377 965

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 719 202 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	7 773	0
Uppl kostn el	14 559	13 255
Uppl kostnad Värme	53 735	60 378
Uppl kostn räntor	37 587	12 254
Uppl kostnad Sophämtning	2 683	0
Uppl kostnad arvoden	29 650	14 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 316	4 398
Förutbet hyror/avgifter	303 028	295 613
Summa	**458 331**	**399 898**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	49 686 000	49 686 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Endast löpande underhåll har utförts.

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Dilan Drwesh
Styrelseledamot

Doris Anna Lena Norrström
Styrelseledamot

Jim Oscar Halvardsson
Styrelseledamot

Rune Mats Henric Scorénius
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Jim Wahlström
Revisor

SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

SEALED BY Verified SJJ9J3_XLL-H1ZK9S2_LEL

Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 15:40

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 07.05.2025 12:52

DOCUMENT ID:
H1Zk9s2_lel

ENVELOPE ID:
SJJ9j3_xll-H1Zk9s2_lel

DOCUMENT NAME:
Brf Wienerbrödet 1 i Örebro, 769631-5915 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rune Mats Henric Scorénius	**Signed**	**07.05.2025 13:09**	**eID**	**Swedish BankID**
mats.scorenius@telia.com	Authenticated	07.05.2025 13:04	Low	IP: 194.103.185.18
2. DILAN DRWESH	**Signed**	**07.05.2025 13:39**	**eID**	**Swedish BankID**
dilan.drwesh@hotmail.com	Authenticated	07.05.2025 13:32	Low	IP: 83.185.94.116
3. Jim Oscar Halvardsson	**Signed**	**07.05.2025 14:01**	**eID**	**Swedish BankID**
jim_halvardsson@hotmail.com	Authenticated	07.05.2025 13:59	Low	IP: 95.193.45.150
4. DORIS ANNA LENA NORRSTRÖM	**Signed**	**07.05.2025 14:37**	**eID**	**Swedish BankID**
annalena.norrstrom@hotmail.com	Authenticated	07.05.2025 14:12	Low	IP: 185.205.224.46
5. Jim Erik Wahlström	**Signed**	**07.05.2025 15:40**	**eID**	**Swedish BankID**
jim.wahlstrom@kpmg.se	Authenticated	07.05.2025 14:39	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant | eIDAS standard | PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wienerbrödet 1 i Örebro, org. nr 769631-5915

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

rklJqs3dlxe-rJQk9shOlxe

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wienerbrödet 1 i Örebro för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor

rklJqs3dlxe-rJQk9shOlxe

SEALED BY Verified RKLJQS3DLXE-RJQK9SHOLXE

Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2025 16:05

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 07.05.2025 12:52

DOCUMENT ID:
rJQk9shOlxe

ENVELOPE ID:
rklJqs3dlxe-rJQk9shOlxe

DOCUMENT NAME:
1. RB Brf Wienerbrödet 1 i Örebro.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jim Erik Wahlström	**Signed**	**07.05.2025 16:05**	**eID**	**Swedish BankID**
jim.wahlstrom@kpmg.se	Authenticated	07.05.2025 16:04	Low	IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

20180509024 49

Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Wienerbrödet 1 i Örebro

Följande stadgar har blivit antagna av föreningens medlemmar på extra stämma den 1 februari 2018 och på ordinarie stämma den 17 april 2018.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Wienerbrödet 1 i Örebro.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Örebro, Örebro kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

5 §

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen (1991:614).

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

Registrerades av Bolagsverket 2018-06-04

20180509024 50

6 §

Medlem får inte utträda ur föreningen, så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare skall anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stanna som medlem.

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Löpande utgifter, amorteringar samt avsättningar till fonder för föreningen finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till bostadsrättsföreningen. Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften betalas månadsvis i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning och area.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid, utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen tilldess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) Socialförsäkringsbalken.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (2010:110) Socialförsäkringsbalken.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av nämnda prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften betalas av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andra hand.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro.

20180509024 51

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea och lokalarea exklusive areor för garage.

Styrelsen skall, om den bedömer det nödvändigt upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst fyra suppleanter, vilka samtidigt väljs av föreningen på ordinarie stämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Slutfinansiering har skett när samtliga i den ekonomiska planen förutsedda fastighetslån utbetalas.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

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.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

20180509024 52

Förvaltning

12 §

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 inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

Utan föreningsstämmas bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare, inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

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 (resultaträkningen) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelsen skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor

15 §

En revisor och suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

20180509024 53

Det åligger revisor

att verkställa revision av föreningens årsredovisning jämte räkenskaper och styrelsens förvaltning samt

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång.

Extra stämma hålls då styrelsen finner skäl till det och skall styrelsen även utlysas då detta för uppgivet ändamål hos styrelsen skriftligen begärts av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar.

Kallelse till stämma

17 §

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma skall tydligt ange de ärenden som skall förekomma på stämman.

Kallelse till föreningsstämma skall ske genom anslag på lämpliga platser i föreningens hus eller genom brev eller genom e-post. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eljest för styrelsen känd adress.

Andra meddelanden till föreningens medlemmar delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev eller genom e-post.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma, samma kallelsetid gäller för extra stämma.

Motionsrätt

18 §

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid stämma skall skriftligen framställa sin begäran hos styrelsen i så god tid att ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden.

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).

20180509024 54

2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförande val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

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

Protokoll

20 §

Protokoll vid föreningsstämma skall föras av den stämmans ordförande utsett därtill. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,

2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt

3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

21 §

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdande enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en

20180309024 55

juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn.

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

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

De fall – bland annat fråga om ändring av dessa stadgar – där särskild röstövervikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen skall innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om ett pris. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva.

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av föreningens styrelse genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Utan hinder av första stycket får dödsbo efter avliden bostadsrättshavare utöva bostadsrätten. Efter tre år från dödsfallet, får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader visa att bostadsrätten ingått i bodelning eller arvsskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för dödsboets räkning.

Utan hinder av första stycket får också en juridisk person utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen, om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt

20180509024 56

medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

24 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivits i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En juridisk person som har förvärvat en bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om de i första stycket angivna förutsättningarna för medlemskap är uppfyllda.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken vägras inträde i föreningen endast då maken inte uppfyller av föreningen uppställt särskilt stadgevillkor för medlemskap och det skäligen kan fordras att maken uppfyller sådant villkor. Detsamma gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

I fråga om förvärv av andel i bostadsrätt äger första och tredje styckena tillämpning endast om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller, om bostadsrätten avser bostadslägenhet, av sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) skall tillämpas.

25 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana innehavaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat avtalas.

27 §

Bostadsrätten får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

20180509024 57

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

28 §

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

29 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annans försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 32 § fjärde stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se att störningarna omedelbart upphör.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningar är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

30 §

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Detta gäller även i de fall som avses i 26 § andra stycket. Samtycke behövs dock inte,

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte angivits till medlem i föreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller landsting.

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person krävs det för tillstånd endast att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

20180509024458

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken, om sådan ingår i upplåtelsen.

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.

Bostadsrättshavaren svara dock inte för reparation av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller rökgångar och ventilationskanaler.

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för målning av utifrån synliga delar av ytterfönster och ytterdörrar.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller,
2. vårdslöshet eller försummelse av
   a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst
   b) någon annan som hon eller han har inrymt i lägenheten eller
   c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbeten i lägenheten. För reparation på grund av brandskada som uppkommit på grund av vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Fjärde stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 32 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

20180509024 59

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt till att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har avsagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans eller hennes lägenhet inte besväras av ohyra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får kronofogdmyndigheten besluta om särskild handräckning.

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen skall göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna.

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträds är, med de begränsningar som följer av 37 och 38 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning:

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullfölja sin betalningsskyldighet,

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §.

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren

genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,

6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

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

37 §

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3, 4 eller 6-8 får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 36 § 3 får dock, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske om bostadsrättshavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Detta gäller dock inte om störningar inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

38 §

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 36 § 1-4 eller 6-8, men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 29 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 5 eller 8 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 36 § 3 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

20180509024 60

20180509024 61

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap. 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon varit förhindrad att betala årsavgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och årsavgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheterna.

Underrättelse enligt första stycket 1 och 2 skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och beträffande lokal enligt formulär 2, vilka båda fastställs enligt förordningen (2003:37) om underrättelse enligt 7 kap. 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 36 § 1, 2, 5-7 eller 9, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 36 § 3, 4 eller 8 får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 36 § 2 och bestämmelserna i 39 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 36 § 2 tillämpas övriga bestämmelser i 39 §.

20180509024 62

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

Vid föreningens upplösning skall förfaras enligt 9 kap 29 § bostadsrättslagen (1991:614). Behållna tillgångar skall fördelas mellan bostadsrättshavarna i förhållande till lägenheternas insatser.

44 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen (1991:614) och andra tillämpliga lagar.