

LÖVSTAGATAN 36
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



2:a om 46 m² – balkong sydväst & två förråd

Denna välplanerade 2 a om 46 m² på andra våningen erbjuder balkong i sydvästläge och generös takhöjd om 270 cm som ger en luftig känsla. Det smakfullt renoverade köket från 2023 och det helkaklade badrummet möter modern komfort, med föreningens månadsavgift på 4 413 kr som inkluderar alla större driftkostnader – din beräknade årliga driftkostnad landar på 6 780 kr. Boendet kompletteras av två rymliga förråd på vind och i källare, och du har Tegnérlundsparken som närmaste granne för promenader och avkoppling.

Bostaden ligger på andra våningen i ett lugnt hus, med tillgång till välutrustad tvättstuga i källaren som erbjuder två tvättmaskiner, torktumlare och torkrum. Utanför finns parkeringsmöjlighet både direkt vid huset och i närliggande fastigheter mot avgift under dagtid. Det är lätt att trivas här – planlösningen är genomtänkt med utrymme för både sällskapsliv och privatliv, och förråden ger plats för allt från vinterdäck till säsongsprylar.



Stefan Azar

Reg. Fastighetsmäklare

070-666 00 42

stefan.azar@wallenstedt.se

[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)



Utgångspris: 1.295.000 kr
Avgift 4.413 kr/mån.
Boarea: 46 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 2 av 3
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: BRF Almen
Tillträde: Efter överenskommelse.

Kombinationen av gammalt och nytt ger hemmet en trivsamt känsla som är svår att fånga i bilder – här måste du uppleva känslan på plats! Läget är en av bostadens absoluta styrkor. Du bor i ett stillsamt kvarter med cykel- och gångavstånd till centrala Örebro, skolor, gym och natursköna stråk.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Tegnérkunden nå snabbt, och vill du vidare in till stan eller till universitetet går flera busslinjer precis i närheten – linje 1, 2 och 3. För vardagens ärenden ligger matbutiker som Matöppet och Lövhallen bara ett par hus bort, och du når ICA Ekerhallen, sushi, pizzerior och annan service inom några få minuter till fots. ICA Maxi och Willys vid Boglundsängen ligger inom bekvämt cykelavstånd, där du även hittar nyöppnade Friskis & Svettis och ytterligare butiker. Gärdets promenadstråk ligger alldeles intill – perfekt för en morgonrunda eller kvällspromenad. Här får du ett hem som kombinerar det bästa av två världar: lugnet på en stilla gata, men med närheten till stadens puls precis runt hörnet. Månadskostnad = 7 730 kr. Inklusive amortering 9 563 kr (Aktuellt pris: 1 295 000 kr, belåningsgrad: 85 %, ränta: 3 %, amortering: 2 %, månadsavgift: 4 413 kr/mån, driftkostnad: 6 780 kr/år)

Avgift

4.413 kr/mån. inklusive vatten och värme

Storlek

Boarea 46 m². 2 rum varav 1 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 8

För folkbokföring: 1104

Adress

Lövstagatan 36, 70356 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 3

Hiss finns ej.

Driftskostnad

Driftskostnad är 565 kr/mån; , hemförsäkring 65 kr och hushållsström 500 kr.

Uppgifterna om driftkostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 4.32526 % och andel av årsavgiften är 4.0297 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 95.081 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (). Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.470 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 588 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong: Ja

Uteplats: Nej

Parkeringsplats: Nej

Bostadsrättsförening

BRF Almen. Föreningen är en Bostadsförening. I föreningen finns 24 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Bilplats

Föreningen har 9 parkeringsplatser tillgängliga för uthyrning.

TV/Internet

Fiberoptik, eget abonnemang

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Ebba Josefina Triumf och Marie Triumf

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 (t.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. slutbud budgivning får spekulanterna en viss tid på sig att lämna sina bud, vanligtvis skriftligen. Mäklaren redovisar buden för säljaren. Spekulanterna informeras inte om varandras bud. Vid s.k. öppen budgivning lämnas bud till mäklaren, som löpande redovisar högsta budet till säljare & 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 ett 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 fortlöpande 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 & upprättar en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltig 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 avflyttningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklar-samfundet 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. Söptunna. 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 funktions-gemenskap 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. Persiennier. Tjuvlarmer. Brandlarmer. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

Gränsfall & undantag | Exempel på gränsfall är fristående mikrovågsugn & dekoder till parabolantenn. Extrautrustning såsom kompletterande frysböx 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 brutit 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 |

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

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

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



Skräddarsydd Sökprofil

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



Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI









WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning

för

Brf Almen

775000-0122

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Almen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Föreningen har varit verksam i 80 år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta förening. En underhållsplan upprättades 2014-05-09. Föreningen har sitt säte Örebro.

Ordinarie styrelseledamöter

Pontus Johansson
Jack Berglund
Marcus Schmidt
Elvira Blomqvist
Max Brintler
Filip Zäll
Karin Gustavsson
Anna Nordsten
Albin Pettersson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025
2025

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
- Styrelsen har beviljat en lägenhetsöverlåtelse under året.
- Styrelsen har under året hållit 13 (10) st protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 24-03-24.

Revisor

Elin Viitanen

LR Noler AB

2025

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Örebro Almen 21
Adress: Lövstagatan 36-38
Byggår: 1943
Taxeringsvärde: 18 800 000 kr varav byggnadsvärde 11 600 000 kr
Lägenhetsfördelning: 24 upplåtna bostadsrätter fördelade i en huskropp
Total boyta: 1 152 m²
Fastighetens areal: 1 090 m² marken är av äganderätt sedan 1943
P-platser: 9 st

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk och teknisk förvaltning, felanmälan och jour
EON	El, fjärrvärme
Örebro kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Bergslagen	Försäkring
TS Lokalvård	Städning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett aktivt och entusiastiskt år för föreningen. Grunddränering och isolering har utförts enligt planering, och vårt hus kommer nu vara väl förberett på alla sorters väder. Årets rubriker om översvämningar på flera håll i länet har medfört viss oro, men även visshet över dräneringens nödvändighet. Utöver detta har ett stambyte av avloppsrören i källaren utförts. och kommer inte att behöva utföras igen under de närmaste 40 åren. Detta skjuter upp behovet av det större stambyte, som tidigare styrelser planerat till kring år 2030.

I samband med detta har husets stuprör anslutits till kommunens system för hantering av dagvatten. Kommunen har, i gengäld, anslutit huset till Citylinjen.

Finansiella händelser

Under kalenderåret har tre nya lån tagits. Ett lån på en miljon kronor, att betalas av över åtta år, med en ränta på 3,81%. Ett lån på en miljon kronor, att betalas av över tolv år, med en ränta på 3,79%. Ett lån på en halv miljon kronor, att betalas av över tolv år, med en ränta på 3,85%.

Föreningens ekonomi

Kostnaden för dräneringen och det partiella stambytet, samt den ökade räntan på de befintliga lånen, har medfört att föreningen behövt höja avgiften under året. På kort sikt kan detta tyckas vara en dramatisk förändring. På längre sikt är läget dock stabilare. I takt med att räntorna sänks och föreningen amorterar av sina lån, kommer räntekostnaderna att på sikt gå ned i takt med de ökade driftskostnaderna. I händelse att räntorna åter ökar, kommer amorteringen att mer än betala för sig själv. Styrelsen hyser därför försiktig tillförsikt inför framtiden.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	30
Under året avgående medlemmar	-1
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	29

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (3) st överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättare med 1% av prisbasbeloppet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 032	805	780	784
Resultat efter finansiella poster	-2 196	-335	-67	128
Balansomslutning	3 430	3 537	3 768	4 005
Kassalikviditet (%)	59,0	66,5	-	-
Soliditet (%)	-	11,3	19,5	20,0
Årsavgift/m2, m2 upplåten med bostadsrätt	863	676	662	662
Årsavgift i % av totala intäkter	96	96	98	-
Skuldsättning/m2, m2 upplåten med bostadsrätt	4 251	2 350	2 481	2 613
Skuldsättning/m2 totalyta	4 251	2 350	2 481	-
Sparande/m2	79	-45	26	12
Energikostnad/m2	286	263	-	-
Räntekänslighet	5	4	4	4

Definition till nyckeltal:

* Medlemmarna har egna abonnemang för el.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att större underhållsåtgärder har utförts under året. Åtgärderna har finansierats med hjälp av 3 nya lån, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	38 000	441 688	254 890	-334 605
Balansering fg. års resultat			-334 605	334 605
Årets avs. till yttre fond		60 000	-60 000	
Årets resultat				<u>-2 195 549</u>
Eget kapital 2024-12-31	38 000	501 688	-139 715	-2 195 549

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-79 715
Årets avsättning till yttre fond	-60 000
Ianspråktagande yttre fond	561 688
årets förlust	-2 195 549
	-1 773 576

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 773 576
	-1 773 576

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 031 714	805 024
Övriga rörelseintäkter		3 818	4 202
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 035 532	809 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 759 424	-785 905
Övriga externa kostnader	4	-151 686	-69 250
Personalkostnader	5	-47 310	-82 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-95 004	-95 003
Summa rörelsekostnader		-3 053 424	-1 032 356
Rörelseresultat		-2 017 892	-223 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 932	3 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 589	-114 596
Summa finansiella poster		-177 657	-111 475
Resultat efter finansiella poster		-2 195 549	-334 605
Resultat före skatt		-2 195 549	-334 605
Årets resultat		-2 195 549	-334 605

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	3 055 237	3 150 241
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 055 237	3 150 241

Summa anläggningstillgångar

3 055 237

3 150 241

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		33 984	2 893
Övriga fordringar		86	3 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	59 737	43 828
Summa kortfristiga fordringar		93 807	49 942

Kassa och bank

Kassa och bank	10	280 579	336 652
Summa kassa och bank		280 579	336 652
Summa omsättningstillgångar		374 386	386 594

SUMMA TILLGÅNGAR

3 429 623

3 536 835

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 000	38 000
Fond för yttre underhåll		501 688	441 688
Summa bundet eget kapital		539 688	479 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-139 715	254 890
Årets resultat		-2 195 549	-334 605
Summa fritt eget kapital		-2 335 264	-79 715
Summa eget kapital		-1 795 576	399 973
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 490 937	2 555 259
Summa långfristiga skulder		4 490 937	2 555 259
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	405 948	151 700
Leverantörsskulder		97 063	301 629
Skatteskulder		4 041	3 156
Övriga skulder		28 884	30 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	198 326	94 674
Summa kortfristiga skulder		734 262	581 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 429 623	3 536 835

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-2 195 549

-334 605

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

95 004

95 003

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-2 100 545

-239 602

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-43 865

-26 113

Förändring av kortfristiga skulder

-101 589

254 925

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 245 999

-10 790

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Nyupptagna lån

2 500 000

0

Amorteringar

-310 074

-151 700

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 189 926

-151 700

Årets kassaflöde

-56 073

-162 490

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

336 652

499 142

Likvida medel vid årets slut

280 579

336 652

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Brf Almen har upprättats i enlighet Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. (K2).

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillgång

Byggnader	50 år
Installationer	10 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Lån

Alla amorteringar och alla lån som ska omsättas under året redovisas som kortfristiga skulder.

Övrigt

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta. Boende tecknar egna abonnemang för värme och hushållsel, därav låg årsavgift/kvm.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme)/totalyta.

Föreningen har inte några värmekostnader

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättning	1 031 714	805 024
	1 031 714	805 024

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Rep gemensamma utr	65 617	116 475
Fastighetsel	37 423	34 718
Vatten	78 298	57 692
Fastighetsförsäkringar	33 707	19 455
Rep bostäder	3 660	0
Entreprenadkostnad städ	9 576	10 374
Snöröjning och sandning	35 000	49 236
Försäkringsskador	2 750	0
Underh gemensamma utr	2 191 570	0
Fjärrvärme	214 067	210 501
Sophämtning	39 184	34 630
Övrigt	6 118	0
Fastighetsavgift/skatt	39 120	38 136
Underhåll trädgård	3 334	27 188
Reparation och underhåll	0	187 500
	2 759 424	785 905

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	1 406
Förbrukningsmaterial	869	0
Programvaror	4 878	0
Dröjsmålsräntor	555	0
Ersättningar till revisor	15 438	16 125
Grundavtal	103 750	0
Övriga förvaltningskostnader	4 379	6 097
Administrationskostnader	0	39 330
Bankkostnader	20 004	3 317
Övriga externa tjänster	1 813	2 975
	151 686	69 250

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	36 000	62 547
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	11 310	19 651
	47 310	82 198

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 488 983	4 488 983
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 488 983	4 488 983
Ingående avskrivningar	-1 338 742	-1 243 739
Årets avskrivningar	-95 004	-95 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 433 746	-1 338 742
Utgående redovisat värde	3 055 237	3 150 241

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 995	193 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 995	193 995
Ingående avskrivningar	-193 995	-193 995
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-193 995	-193 995
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 893	123 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 893	123 893
Ingående avskrivningar	-123 893	-123 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 893	-123 893
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald fastighetsförvaltning Egeryds FF	14 805	0
Förutbetald fastighetsförvaltning FF-Fastighetservice AB	10 411	0
Förutbetald företagsförsäkring, LF Bergslagen	34 521	0
Övriga förutbetalda kostnader	0	43 828
	59 737	43 828

Not 10 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto Swedbank	190 540	173 545
Placeringskonto Swedbank	90 039	163 106
	280 579	336 651

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank 8803-9, 285 448 065-0	4,150	2028-09-25	2 535 259	2 666 959
Swedbank 8803-9, 285 664 519-3	1,070	2025-08-25	20 000	40 000
Swedbank 8803-9, 295 572 412-1	3,810	2026-01-23	906 250	0
Swedbank 8803-9, 295 588 296-0	3,790	2027-04-23	956 376	0
Swedbank 8803-9, 295 593 144-5	3,850	2027-05-25	479 000	0
			4 896 885	2 706 959

Amorteringar enligt avtal.

Långfristig del: 4 490 937 kr
Kortfristig del: 405 948 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 2 947 145 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	5 138 000	4 493 000
	5 138 000	4 493 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen fjärrvärme	27 580	30 926
Upplupen el	2 658	3 651
Upplupen sophämtning	600	0
Upplupen Rep och underhåll av fastighet	0	6 101
Upplupna löner	45 500	36 000
Upplupna avtalade sociala avgifter	14 296	11 311
Upplupna räntekostnader	10 414	962
Förutbetalda intäkter	97 278	2 833
Förutbetalda medlemsavgifter	0	2 890
	198 326	94 674

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Pontus Johansson
Ordförande

Jack Berglund
Vice ordförande

Marcus Schmidt
Sekreterare

Elvira Blomqvist
Ledamot

Max Brintler
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Elin Viitanen
LR Noler AB

PENNEO

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

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

MARCUS GUSTAV HENRY SCHMIDT

Undertecknare

Serienummer: 1809d6ec94228f[...]5a2907d3295b0

IP: 176.10.xxx.xxx

2025-03-28 14:34:08 UTC



MAX BRINTLER

Undertecknare

Serienummer: 18d450407917e3[...]dd709e76ab60d

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-03-28 14:37:41 UTC



Pontus Lennart Johansson

Undertecknare

Serienummer: 05ab4ee1865277[...]1be40d8c5bc0b

IP: 85.225.xxx.xxx

2025-03-28 14:41:36 UTC



JACK BERGLUND

Undertecknare

Serienummer: b90fa6984bc836[...]5e6db4100babf

IP: 155.4.xxx.xxx

2025-03-28 16:18:12 UTC



ELVIRA BLOMQVIST

Undertecknare

Serienummer: 6cbfd1337c2888[...]e802ab3c9e7b9

IP: 92.35.xxx.xxx

2025-03-29 17:24:07 UTC



Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknare

Serienummer: 0c57df0b53fee1[...]c534e513a283c

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-29 22:44:02 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Almen

Org.nr 775000-0122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Almen för räkenskapsåret 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

uppträda 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.

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 Bostadsrättsföreningen Almen för räkenskapsåret 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 tryggt 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, den dag som framgår av vår digitala underskrift

LR Nolér AB

 Elin Viitanen
 Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Elin Maria Yvonne Viitanen

Undertecknare

Serienummer: 0c57df0b53fee1[...]c534e513a283c

IP: 83.185.xxx.xxx

2025-03-29 22:43:13 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Stadgar

För bostadsrättsföreningen Almen i Örebro (775000-0122)

OM FÖRENINGEN

- §1 **Föreningens namn**
Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Almen
- §2 **Ändamål och verksamhet**
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
- §3 **Föreningens säte**
Föreningen har sitt säte i Örebro kommun
- §4 **Medlemskap och överlåtelse**
En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han/hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling, som ska vara underskriven av köpare och säljare samt innehålla uppgift om den lägenheten som överlåtelsen avser och pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller dessa formella krav är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt som upplåtelsen.

Styrelsen är skyldig att pröva frågan om medlemskap senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap inkom till föreningen. Föreningen kan komma att begära kreditupplysning avseende sökanden. En medlem, som upphör att vara bostadsrättshavare, ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han/hon får kvarstå som medlem.
- §5 **Medlemskapsprövning**
Medlemskap kan beviljas fysisk person, som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Denne kan inte vägras medlemskap i föreningen, om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning. En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning.

JO
MS

- §6 **Bosättningskrav**
Om det kan antas att förvärvaren inte för egen del permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.
- §7 **Andelsägande**
Den som förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen, om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.
- §8 **Insats, årsavgift och upplåtelseavgift**
Insats, årsavgift och, i förekommande fall, upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämman.
- §9 **Årsavgiftens beräkning**
Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt endast om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.
- §10 **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgiften ska betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.
- §11 **Övriga avgifter**
Föreningen får inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.
- §12 **Dröjsmål med betalning**
Årsavgiften ska betalas månadsvis i förskott till föreningens bankgirokonto senast sista bankdagen före varje månadsskifte. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess att full betalning sker samt påminnelse avgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

KE

D

MS

FÖRENINGSSTÄMMA

§13 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen före april månads utgång.

§14 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen senast två veckor före stämman.

§15 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det eller när det, för uppgivet ändamål, skriftligen begärts av revisorer eller minst 1/10 av samtliga röstberättigande medlemmar.

§16 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. Öppnande
2. Fastsällande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av en eller två justeringspersoner, tillika rösträknare
6. Frågan om föreningsstämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisor och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Styrelsens svar på inkomna motioner
18. Övrig information från styrelsen
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkterna 1-7 samt 19 ovan förekomma de ärenden, för vilka stämman blivit utlyst.

§17 Kallelse

Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgifter om vilka ärenden som ska behandlas på stämman (dagordning). Årsredovisning och revisionsberättelse ska bifogas i kallelse till ordinarie föreningsstämma. Beslut får inte fattas i andra ärenden än dem som angivits i kallelsen.

JO
MR KE

Kallelse ska utgå senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra stämma, dock tidigast fyra veckor i förväg. Varje medlem ska få en personlig, skriftlig kallelse genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen i stället skickas per post.

§18 Rösträtt

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag, äger rösträtt.

§19 Ombud och biträde

Rösträtt 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 i original. Fullmakten gäller högst i ett år från det att de utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, förälder, syskon, barn eller god man får vara biträde eller ombud.

§20 Röstning

Föreningsstämmans beslut avgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutats av stämman innan valet förrättats.

Stämmans ordförande eller föreningsstämman kan besluta att sluten omröstning ska genomföras.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§21 Jäv

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

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

§22 Över- eller underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut, ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

§23 Valberedning

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'S' and 'M' and a smaller 'J'.

§24

Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande har utsett.

I fråga om protokollet gäller:

1. Att röstlängden ska bifogas protokollet
2. Stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

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

STYRELSE OCH REVISION

§25

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs årligen för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Stämman ska välja en av styrelseledamöterna till föreningens ordförande.

§26

Konstituering

Styrelsen utser inom sig de funktionärer som anses behövliga för föreningens ändamålsenliga administration.

§27

Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras och dessa justeras av ordföranden och en utsedd justeringsperson. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§28

Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av samtliga ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. När bara minimiantalet ledamöter för beslutsförhet (se ovan) är närvarande krävs enhällighet för att beslut ska vara giltigt.

§29

Beslut i vissa frågor

Beslut, som innebär en väsentlig förändring av föreningens hus eller mark, ska alltid fattas av föreningsstämman. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att en medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlemmen inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§30

Firmateckning

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

✓ KE
MS

§31

Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avge årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader (resultaträkning) och för dess ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut (balansräkning)
- att senast en månad före ordinarie föreningsstämma avlämna årsredovisningen till revisorerna
- att senast en vecka före ordinarie föreningsstämma skicka kopior på årsredovisning och revisionsberättelse till föreningens medlemmar
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen.

§32

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

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

§33

Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

§34

Revisorernas sammansättning

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. Revisorerna behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§35

Avgivande av revisionsberättelse

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

50
MS
KE

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§36

Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggningen på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbehandlingen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning
- ytterdörr med tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast, och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkongdörr
- innerdörrar och eventuella säkerhetsgrindar
- elektrisk golvvärme som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- för vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- säkringsskåp och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data m.m.) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

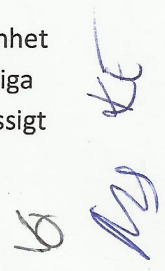
I badrum, duschrum och WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningar
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- eventuell elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler

Handwritten initials: "MP" and "KE" in blue ink.

- §37 **Ytterligare installationer**
Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.
- §38 **Balkonger**
För lägenhet utrustad med balkong svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning
- §39 **Brand- och vattenledningsskador**
För reparation på grund av brand- eller vattenskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen. Ansvar kan utkrävas om skadan uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande, eller genom försummelse av någon som tillhör eller gästar bostadsrättshavarens hushåll.
- §40 **Felanmälan**
Bostadsrättshavaren är skyldig att skyndsamt till föreningen anmäla fel och brister i den lägenhetsutrustning, som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dess stadgar.
- §41 **Gemensam upprustning**
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation eller byte av sådan inredning och utrustning i lägenheten, som bostadsrättshavaren ansvarar för.
- §42 **Vanvård**
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter uppmaning om rättelse, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.
- §43 **Tillbyggnad**
Anordningar som markiser, balkonginglasningar, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning av styrelsen, demontera anordningar.
- §44 **Ombyggnad**
Följande förändringar i lägenheten får inte företas utan styrelsens tillstånd:
- ingrepp i bärande konstruktion
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten
- annan väsentlig förändring lägenheten.
Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.
- 

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- §45 **Användning av bostadsrätten**
Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller annan medlem i föreningen.
- §46 **Sundhet, ordning och skick**
Bostadsrättshavaren är skyldig att iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset, samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även den som tillhör hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Ovanstående gäller även förråd eller andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Ohyra får inte föras in i lägenheten.
- §47 **Tillträdesrätt**
Företrädare för föreningen har rätt att få tillträde till lägenheten när detta behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.
- §48 **Andrahandsuthyrning**
En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska ansöka skriftligt hos styrelsen om tillstånd till sådan upplåtelse. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.
- §49 **Inneboende**
Bostadsrättshavaren får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

SO
MS

KE

FÖRVERKANDE

§50

Förverkandegrunder

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

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

§51

Hinder för förverkande

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

§52

Ersättning vid uppsägning

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

§53

Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas i enlighet med bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§54

Meddelanden

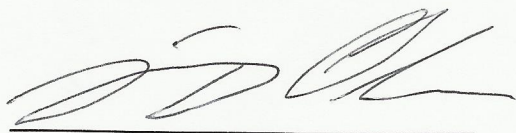
Meddelande delges genom anslag på entréavlorna i föreningens hus eller genom utdelning eller e-post.

Handwritten initials and a signature in blue ink.

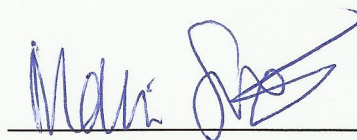
- §55 **Framtida underhåll**
Föreningen ska avsätta medel för framtida underhåll i fond för yttre underhåll. Denna fond ska årligen tillföras ett belopp i enlighet med upprättad underhållsplan, dock minst motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.
- §56 **Upplösning, likvidation m.m.**
Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.
- §57 **Tolkning**
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.
- §58 **Stadgeändring**
Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om detta. Beslutet är även giltigt om det fattats på två av varandra följande föreningsstämmor och minst hälften av de röstande på första stämman gått med på det, respektive minst två tredjedelar på den andra stämman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid ordinarie föreningsstämma den 23 februari 2014 samt vid extra föreningsstämma den 4 maj 2014

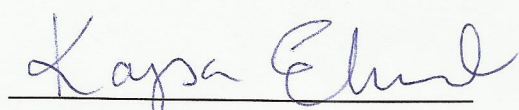
Bostadsrättsföreningen Almen i Örebro (775000-0122)



Jimmy Olsson, ordförande



Malin Svensson, ledamot



Kajsa Eklund, ledamot