

MARKÖRVÄGEN 18
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Optimal bostad med närhet till både city & natur!

Stig upp till ljuset i denna fantastiska 4:a på Markörvägen 18, där du möts av en 93 kvm stor pärla högt upp i huset!

Här hittar du en omsorgsfullt planerad och trivsamt bostad som bjuder in till ett bekvämt och harmoniskt liv. Den rymliga och inglasade balkongen kombinerat med det höga läget skapar en atmosfär som välkomnar dig att flytta rakt in och känna dig som hemma.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 2.095.000 kr
Avgift 7.532 kr/mån.
Boarea: 93 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 4 rok
Våning: 3 av 4
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Brilljanterna
Tillträde: Efter överenskommelse.



Plan 3

WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

I centrum av bostaden finner du de gemensamma utrymmena där kök, matplats och vardagsrum smidigt sammanflätas med den generösa balkongen där fina solnedgångar kan upplevas. Det perfekta utrymmet för samvaro och umgänge med nära och kära, samtidigt som sovrummen erbjuder en avskild och fridfull plats för avkoppling och återhämtning. Denna bostad är inte bara vacker utan också praktisk med högstandardlösningar som gör vardagen smidigare och mer bekväm. Ett välutrustat kök med hel kyl och frys, inbyggd mikrovågsugn, diskmaskin och induktionshäll för att göra matlagningen till en glädje. Det helkaklade badrummet är en fristad med golvvärme, tvättmaskin och torktumlare för extra bekvämlighet och komfort. Gästerna tar med fördel stadsbussen hem till er, men det fungerar likväl att ta bilen utan att de behöver leta speciellt länge efter en parkering. Det går bra att ställa sig på gatan -kostnadsfritt- eller låna en gästparkering. Närområdets gym: Gnugg alt. 24/7 vid Mejeritorget. Närområdets elljusspår: Lillåspåret (slinga 3-10 km). I närområdet finns lokala restaurangen Bettorps Kök och Pizzeria & båda stadens cykelbud hemkörning till adressen. Markörvägen 18 erbjuder en unik kombination av stil, komfort och praktiska lösningar. Kontakta Maja Nyman för att boka en visning och upptäck allt detta fantastiska hem har att erbjuda!





- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

7.532 kr/mån. Månadsavgiften är inklusive kall-och varmvatten, TV-kanaler; Grundutbudet via fiber från Open Universe (Telenor), bostadsrättstillägg, samt en parkeringsplats/lägenhet.

Storlek

Boarea 93 m². 4 rum varav 3 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: B33

För folkbokföring: 1201

Adress

Markörvägen 18, 70369 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 4

Hiss finns.

Uppvärmning

FTX-aggregat (frånluft, tilluft med värmeåtervinning). Golvvärme (el) i badrum.

Driftskostnad

Driftskostnad är 808 kr/mån; , hemförsäkring 142 kr och hushållsström 667 kr. Hushållsel och uppvärmning är beräknad tillsammans.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.7261 % och andel av årsavgiften är 1.73 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.000.199 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift och en pantsättningsavgift.

Bostadsrättsförening

BRF Brillanterna. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 64 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Avgiften höjdes med 25% per 2024-01-01. Ytterligare höjningar finns ej planerade just nu.

Kommande/gjorda renoveringar: Uppvärmning av tappvatten till lägenheterna sker via bergvärme.

Primärenergital: 46 kWh/m² per år.

Energideklaration: 29 kWh/m² per år.

Bilplats

En parkeringsplats ingår per lägenhet. Föreningen har ett antal platser för uthyrning. Intresse anmäls via e-post till info[at]briljanterna.se. Då blir man uppsatt på en kölista och tilldelas en plats så snart det blir en ledig.

En parkeringsplats tillhör lägenheten och ingår i avgiften.

TV/Internet

Kumbro stadsnät som erbjuder dig ett öppet nät.

Bostäderna är anslutna till Kumbro stadsnät som erbjuder ett öppet nät, där det är du som väljer den eller de tjänster som passar dig bäst från en eller flera konkurrerande tjänsteleverantörer.

Tillträde

Efter överenskommelse.





Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

Handpenning | Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10-15 %) som vanligtvis deponeras på ett särskilt klientmedelskonto. Detta sker då köpet är villkorat, t.ex. av att köparen beviljas medlemskap i föreningen. Resten av köpeskillingen betalas vid tillträdet.

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

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

Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud | Till dess att ett köpekontrakt är undertecknat av säljaren och köparen måste mäklaren ta emot och vidarebefordra alla bud till säljaren, även om buden inte lämnas på det sätt som bestämts. Det är bara säljaren som kan besluta om ett bud av någon anledning ska väljas bort; det kan inte mäklaren göra.

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

Spekulantens rättigheter under budgivningen | Vem som helst kan ge ett bud muntligt eller skriftligt. Mäklaren och säljaren kan dock kräva att budet preciseras till ett bestämt belopp. > Att en spekulant har lämnat det högsta budet ger inte honom eller henne någon rätt att få köpa. > En spekulant kan i sitt bud förena priset med olika villkor. > Den som lämnar ett bud är inte juridiskt bunden att stå kvar vid det; inte ens om det lämnats skriftligen. > En spekulant kan inte räkna med att få förlöpande information av mäklaren om hur budgivningen & försäljningen fortskrider. > En spekulant har inte rätt att få veta vilka de övriga budgivarna är, vilka bud som lämnats eller vilka villkor som diskuterats med andra spekulanter.

Info avslutad försäljning | En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren & upprättat en förteckning över buden. Budlistan lämnas till säljaren & till slutgiltigt köpare - med namn & kontaktuppgifter. Budgivare kan därför inte vara anonyma (men kan lägga bud via ombud, då är det ombudets kontaktuppgifter som lämnas ut). Källa: FMF

Fast & lös egendom

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

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

> Exempel: Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra kapitlen i jordabalken. Man bör också som säljare vara medveten om att utvecklingen går i den riktningen, att fler & fler föremål kommer att räknas som fastighetstillbehör. Ett exempel härpå är tv-antennen. När tv var en ovanlig företeelse i svenska hem räknades antennen till lös egendom, medan den numera tveklöst får anses vara ett tillbehör till byggnaden. Parabolantenn är ett modernt exempel på gränsfall, där säljare & köpare bör avtala om den ska ingå.

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

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

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

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

Undersökning och säljarens ansvar

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

Undersökningsplikten | Köparens undersökning av bostadsrätten möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, & inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anlita en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand

åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts.

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

> Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, t.ex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna & senaste årsredovisningen.

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

Avtalsfrihet | Denna information beskriver, kortfattat, den ansvarsfördelning som enligt lag gäller mellan köpare & säljare. Emellertid råder avtalsfrihet i frågan om ansvarsfördelningen, vilket innebär att parterna kan avtala om en annan fördelning än den som beskrivits ovan. Som exempel kan nämnas när en säljare friskriver sig från ansvar genom en friskrivningsklausul, eller när en dolda fel-försäkring tecknas för objektet.

W



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning för
Brf Briljanterna
769627-3403

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Brilljanterna, 769627-3403 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Allmänt om verksamheten

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 bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har fram till och med 2021-06-30, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Aspia AB.

Från och med 2021-07-01 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötsel, trappstädning samt snöröjning har handhåfts av Egeryds AB.

Vid årets utgång var medlemsantalet 88 stycken fördelade på 64 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Styrelsen

Ordinarie ledamot

Ordförande	Jörgen Hedman
Vice ordförande	Ulrika Bergquist
Sekreterare	Camilla Andersson
Ledamot	Alexander Johansson

Suppleant Inger Mattsson

Revisor Daniel Larin, JPA Revision AB

Valberedning Althea Boman
Adil Sadiku

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

Styrelsen har beviljat 11 stycken lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden, budgetmöte, en ordinarie föreningsstämma 2022-05-31 samt en extra stämma.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter räkenskapsårets utgång

En punkt kvarstår från den post som legat kvar sedan övertagandet från byggande styrelse. En tvist om en obetald handpenning där föreningen företräds av advokat, och målet beräknas klart under våren 2023.

Övrigt

Styrelsen planerar att ordna två städdagar under året med sedvanlig korvgrillning som avslutning på dagen.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mandelkubben 1
 Adress: Markörv 16-18 och Kornellv 10-12 i Örebro
 Byggår: 2017
 Taxeringsvärde: 141 600 000 kronor varav byggnadsvärde 112 000 000 kronor
 Lägenhetsfördelning: 64 lägenheter fördelade på fyra huskroppar
 Total boyta: 5 388 m²
 Fastighetens areal: 9 901 m²

Lägenhetsfördelning:
 2 rum och kök 4 st
 3 rum och kök 32 st
 4 rum och kök 28 st

P-anläggning:
 P-platser 78 st totalt 6 st för uthyrning

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2018-12-31
Nettoomsättning	3 215	3 142	3 129	2 977	2 975
Res. efter finansiella poster	-1 883	-1 799	-1 971	-2 602	-1 692
Soliditet %	58,8	59	59	59	59

Definitioner: se not 11

Nyckeltal i kr/m² boyta

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift	597	583	581	554	554
Lån	11 074	11 285	11 444	11 576	11 787
Elkostnad	49	41	39	45	40
Vattenkostnad	29	24	22	17	24

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	97 060 000	1 243 157	-8 465 364	-1 831 066
Resultatdisp enl stämmobeslut			-1 831 066	1 831 066
Fondavsättning enl stämmobeslut		357 600	-357 600	
Årets resultat				-1 883 314
Vid årets slut	97 060 000	1 600 757	-10 654 030	-1 883 314

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (SEK)

ansamlad förlust	-10 654 030
årets förlust	-1 883 314
	<hr/>
	-12 537 344

Behandlas så att

Avsättning till fond fastighetsunderhåll enligt stadgarna motsvarar ett belopp på mins 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enl underhållsplanen	428 000
i ny räkning överföres	-12 965 344
	<hr/>
	-12 537 344

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 215 058	3 141 595
Övriga rörelseintäkter		23 176	80 255
		<u>3 238 234</u>	<u>3 221 850</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 253 693	-1 004 981
Personalkostnader	4	-63 577	-71 954
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-3 126 200	-3 126 200
Rörelseresultat		<u>-1 205 236</u>	<u>-981 285</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		247	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 325	-849 781
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 883 314</u>	<u>-1 831 066</u>
Resultat före skatt		<u>-1 883 314</u>	<u>-1 831 066</u>
Årets resultat		<u>-1 883 314</u>	<u>-1 831 066</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	144 572 568	147 698 768
		<u>144 572 568</u>	<u>147 698 768</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	297 000	246 000
		<u>297 000</u>	<u>246 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>144 869 568</u>	<u>147 944 768</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 313	29 862
Övriga fordringar		298	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 250	103 007
		<u>108 861</u>	<u>132 877</u>
Kassa och bank		1 553 138	1 302 917
Summa omsättningstillgångar		<u>1 661 999</u>	<u>1 435 794</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>146 531 567</u>	<u>149 380 562</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		97 060 000	97 060 000
Fond för yttre underhåll		1 600 757	1 243 157
		<u>98 660 757</u>	<u>98 303 157</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		-10 654 030	-8 465 364
Årets resultat		-1 883 314	-1 831 066
		<u>-12 537 344</u>	<u>-10 296 430</u>
Summa eget kapital		<u>86 123 413</u>	<u>88 006 727</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	0	43 858 192
		<u>0</u>	<u>43 858 192</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	59 665 090	16 945 898
Leverantörsskulder		163 294	62 044
Övriga kortfristiga skulder		27 371	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	552 399	507 701
		<u>60 408 154</u>	<u>17 515 643</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>146 531 567</u>	<u>149 380 562</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 883 314	-1 831 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	10	3 126 200	3 126 200
		<u>1 242 886</u>	<u>1 295 134</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 242 886	1 295 134
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kundfordringar		24 549	551 211
Förändring av kortfristiga fordringar		-533	642 131
Förändring av leverantörsskulder		101 250	-50 137
Förändring av kortfristiga skulder		72 069	-1 290 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 440 221	1 148 176
Förvärv av finansiella tillgångar		-51 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-51 000	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-1 139 000	-854 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 139 000	-854 250
Årets kassaflöde		250 221	293 926
Likvida medel vid årets början		1 302 917	1 008 991
Likvida medel vid årets slut		1 553 138	1 302 917

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förra året.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Finansiella instrument

Finansiella anläggningstillgångar har värderats till det lägsta anskaffningsvärdet och återanskaffningsvärdet enligt 11: och 27:e kapitlet.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar, I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprinciper har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Stomme, grund	100
Stomme, vatten	50
El	20
Fasad	25
Fönster	20
Yttertak	20
Ventilation	20
Inre ytskikt	10

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 215 058	3 141 595
Summa	3 215 058	3 141 595

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokalhyra	1 000	0
El	263 894	218 241
Vatten och avlopp	154 238	129 183
Renhållning, Sophantering	98 113	78 460
Snöröjning	71 232	41 787
Fastighetsskötsel	128 077	95 563
Trappstädning inhyrd	42 773	44 012
Trädgårdsarbete	772	0
Försäkringsskada	0	27 207
Reparation och underhåll	141 086	88 762
Övriga driftskostnader	267	329
Hisskostnader	36 024	29 157
Fastighetsförsäkringpremie	65 796	61 318
Serviceavtal Securitas brandskydd	4 343	6 718
Förbrukningsinventarier	1 401	608
Planerat underhåll	401	0
Kontorsmaterial	614	0
Datakommunikation	7 969	5 653
Administrationskostnader Aspia	0	90 833
Övriga föreningskostnader	27 028	16 430
Administrationskostnader Graden	92 880	44 062
Extern revisionskostnad	28 187	20 375
Bankkostnader	9 250	6 283
Advokat-/rättegångskostnader	74 128	0
Övriga främmande tjänster	4 220	0
Summa	1 253 693	1 004 981

Not 4 Anställda och personalkostnader

Arvoden och ersättningar samt sociala kostnader,

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 700	55 200
Sociala kostnader	14 877	16 754
Summa	63 577	71 954

Föreningen har inte haft några anställda under året - kostnaderna avser endast styrelsearvoden.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående anskaffningsvärde byggnad och mark	141 716 668	141 716 668
-Ingående uppskrivning byggnader	20 050 000	20 050 000
Vid årets slut	161 766 668	161 766 668
-Ingående avskrivningar byggnad	-13 067 048	-10 040 274
-Ingående avskrivningar uppskrivning byggnad	-1 000 852	-901 426
-Årets avskrivningar byggnader	-3 026 774	-3 026 774
-Årets avskrivning uppskrivning byggnad	-99 426	-99 426
Vid årets slut	-17 194 100	-14 067 900
Utgående redovisat värde	144 572 568	147 698 768
Bokfört värde byggnad	112 722 846	115 749 620
Bokfört värde uppskrivning byggnad	18 949 722	19 049 148
Bokfört värde mark	12 900 000	12 900 000
	144 572 568	147 698 768
Taxeringsvärde byggnader	112 000 000	91 200 000
Taxeringsvärde mark	29 600 000	28 000 000
	141 600 000	119 200 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Bokfört värde	Värdeförändring	Marknadsvärde 2022-12-31
<i>Nordea Stratega 30</i>			
Ingående anskaffningsvärde	246 000	15 517	312 517
Andelar under året	51 000		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	297 000	15 517	312 517

Not 7 Långfristiga skulder

Långgivare	Löptid	Ränta	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek lån 79209	2023-12-20	1,479%	29 762 545	30 331 545
Nordea Hypotek lån 48170	2023-12-20	0,980%	14 096 647	14 666 647
Nordea Hypotek lån 07924	2023-12-15	3,030%	15 805 898	15 805 898
			59 665 090	60 804 090
Varav kortfristig del inom 1 år				-1 140 000
Varav kortfristig del inom 1 år beräknas omförhandlas			-59 665 090	-15 805 898
Kvarstående långfristig del			0	43 858 192
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			0	-43 858 192
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	64 706 667	64 706 667
Summa ställda säkerheter	64 706 667	64 706 667

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	154 348	148 030
Förutbetalda avgifter	321 619	237 408
Övriga upplupna kostnader	76 432	122 263
	552 399	507 701

Not 10 Justering för poster som ej ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	3 126 200	3 126 200
	3 126 200	3 126 200

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I Styrelsen har för avsikt att byta ut bergvärmepumpen som försörjer A och B-husen med varmvatten. Ny pump är beställd till en kostnad på ca 500 000. Förväntad leverans i maj.

Från 1 januari 2023 så höjs avgiften med 30% pga av ökade kostnader.

Underskrifter

Örebro 2023

Jörgen Hedman
Styrelseordförande

Ulrika Bergquist
Vice ordförande

Camilla Andersson
Sekreterare

Alexander Johansson

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

JPA Revision AB
Daniel Larin
Auktoriserad revisor

STADGAR

Bostadsrättsföreningen Brilljanterna, Örebro, 769627-3403
Antagna 2021-09-23

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Brilljanterna. Styrelse har sitt säte i Örebro (Örebro kommun). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE

2§

Har en bostadsrätt överlåtits eller övergått till ny innehavare får den nya innehavaren utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. Styrelsen bestämmer om på vilket sätt den nya innehavaren skall ansöka om medlemskap i föreningen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt dock inom tre veckor från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Som underlag för prövningen har föreningen rätt att ta en kreditupplysning.

3§

Föreningen kan bevilja medlemskap för fysisk person-som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättsinnehavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap. Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten eller förvärvet innehas av makar, registrerade partners eller sådana sambor på vilken lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas. 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 överlåtits eller övergått till inte antas som medlem i föreningen.

AVGIFTER OCH INSATS

4§

Insats, årsavgift och upplåtelseavgift (i förekommande fall) fastställs av styrelsen.

Utgifter och löpande kostnader för föreningen finansieras genom att bostadsrättsinnehavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal skall fattas av föreningsstämma. Styrelsen kan besluta att i årsavgiften skall ingå kostnadsersättning för gemensamt upphandlad och tillhandahållen TV, bredband och telefoni. Sådan avgift beräknas per lägenhet och ej efter andelstal.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som enligt Lagen om allmän försäkring (1962:381) gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt som styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgiften enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§

Bostadsrättsinnehavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, altan, förråd, garage eller annat lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

Ledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten - till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet.

Till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättsinnehavaren svarar även för all målning förutom målning av ytterdörrens yttersida.

Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.

Lister, foder och stuckaturer.

Innerdörrar och säkerhetsgrindar.

Elektrisk golvvärme som bostadsrättsinnehavaren har försett lägenheten med.

Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer.

Brandvarnare.

Fönster- och dörrglas och till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt all målning förutom utvändigt målning, motsvarande gäller för balkong- eller altandörrar.

I badrum, duschrum, tvättstuga eller annat våtrum samt i WC ansvarar bostadsrättsinnehavaren därutöver bland annat även för

Till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt.
Inredning och belysningsarmaturer

Vitvaror och sanitetsporcelain.

Golvbrunn inklusive klämring.

Rensning av golvbrunn.

Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

Kranar och avstängningsventiler.

Ventilationsfläkt/Ftx-aggregat.

Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme ansvarar bostadsrättsinnehavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat

Vitvaror.

Köksfläkt och ventilationsdon.

Disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning.

Kranar och avstängningsventiler.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller för ventilationskanaler.

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen ansvarar för enligt denna paragraf.

Om lägenheten är utrustad med balkong svarar bostadsrättsinnehavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med altan eller uteplats svarar bostadsrättsinnehavaren för renhållning, snöskottning samt underhåll av trall, plattor och skärmar och skötsel av buskar i anslutning därtill.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskoment skall bostadsrättsinnehavaren iaktta ordning, sundhet och gott skick i fråga om sådant utrymme. För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada ansvarar bostadsrättsinnehavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

På balkonger får endast el grillar användas.

På altaner får el grillar, kolgrillar samt gasolgrillar användas.

6§

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

7§

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för sådana åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten såsom reparationer, underhåll och installationer som denne utfört.

8§

Bostadsrättsinnehavaren får företa förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar skall alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Väsentlig förändring utgör alltid åtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan, exempelvis ändring i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för bland annat avlopp, värme, gas eller vatten.

9§

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

10§

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättsinnehavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han har inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

11§

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra enligt 6§. När bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättsinnehavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

Om bostadsrättsinnehavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om handräckning.

12§

En bostadsrättsinnehavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande om styrelsen ger sitt samtycke. Bostadsrättsinnehavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

13§

Bostadsrättsinnehavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

14§

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

Bostadsrättsinnehavaren dröjer med att betala årsavgift.

Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand.

Bostadsrättsinnehavaren inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller annan medlem.

Lägenheten används för annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsinnehavaren, eller den som lägenheten har upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättsinnehavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrättar styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten.

Bostadsrättsinnehavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta.

Bostadsrättsinnehavaren inte fullgör annan skyldighet och det måsta anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.

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.

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

15§

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättsinnehavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättsinnehavaren inte skiljas från lägenheten.

16§

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

17§

Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättsinnehavaren ansvarar för har blivit åtgärdade.

19§

Tillgänglighet balkonger.

Om en medlem i föreningen har behov av tillgänglighetsanpassning av balkongdörr på grund av nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ansvarar föreningen för att utföra och bekosta aktuella åtgärder. Se Tillgänglighetsutlåtande daterat 2019-11-25.”

STYRELSEN

20§

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make, registrerad partner eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen och är bosatt i föreningens hus.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening.

21§

Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och föras i nummerföljd.

22§

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut erfordras enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

23§

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

24§

Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Styrelsen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i GDPR.

Bostadsrättsinnehavaren har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrättslägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

25§

Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna handlingar i enlighet med årsredovisningslagens allmänna bestämmelser om årsredovisningens delar.

26§

Föreningsstämma skall välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Mandattid för Revisorer och revisorssuppleanter ska vara till nästa ordinarie föreningsstämma har hållits.

27§

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

28§

Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före föreningsstämman.

FÖRENINGSSTÄMMA

29§

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senaste före juni månads utgång.

30§

Medlem som önskar anmäla ärenden till stämma skall anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen bestämmer.

31§

Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

32§

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

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

33§

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas personligt till samtliga medlemmar genom utdelning av brev med posten eller via e-post senast två veckor före föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

34§

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

35§ Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven

Och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från Utfärdandet. Ombud får företräda högst (3) medlemmar. På föreningsstämma får medlem Medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara;

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlem i föreningens hus
- God man

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

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

36§

Föreningsstämmas beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

37§

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hålls.

38§

Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

39§

Meddelande delges genom anslag i föreningens fastighet, utdelning eller e-post.

FOND

40§

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll. Till fonden skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Om föreningen har upprättat en underhållsplan skall avsättning till fonden göras enligt denna plan.

VINST

41§

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

42§

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

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

43§

Övriga förhållanden som inte regleras i dessa stadgar regleras istället av bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämma den 2022-05-31


.....Jörgen Hedman


.....Ulrika Bergquist


.....Alexander Johansson


.....Camilla Andersson


.....Martin Johansson