

MÄSTER LARSGATAN 10A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



En välplanerad etta till en låg månadskostnad!

Invid Bromsplan på Norr i Örebro, där staden pulserar och samtidigt låter dig andas, finner du denna pärla: en välplanerad etta, kärleksfullt renoverad och redo att bli ditt nästa hem. Med en perfekt balans av modern komfort och klassisk design, lockar detta hem den som söker något utöver det vanliga - till en låg månadskostnad. Denna välskötta och näst intill obelånade förening bjuder på stabilitet och låga månadsavgifter.



Mattias Fredriksson

Reg. Fastighetsmäklare

073-9973141

mattias.fredriksson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.295.000 kr
Avgift 1.976 kr/mån.
Boarea: 37 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 1 rok
Våning: 2 av 2
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: Bostadsrättsföreningen
Stiftet UPA Örebro
Byggnadsår: 1938
Tillträde: Efter
överenskommelse.

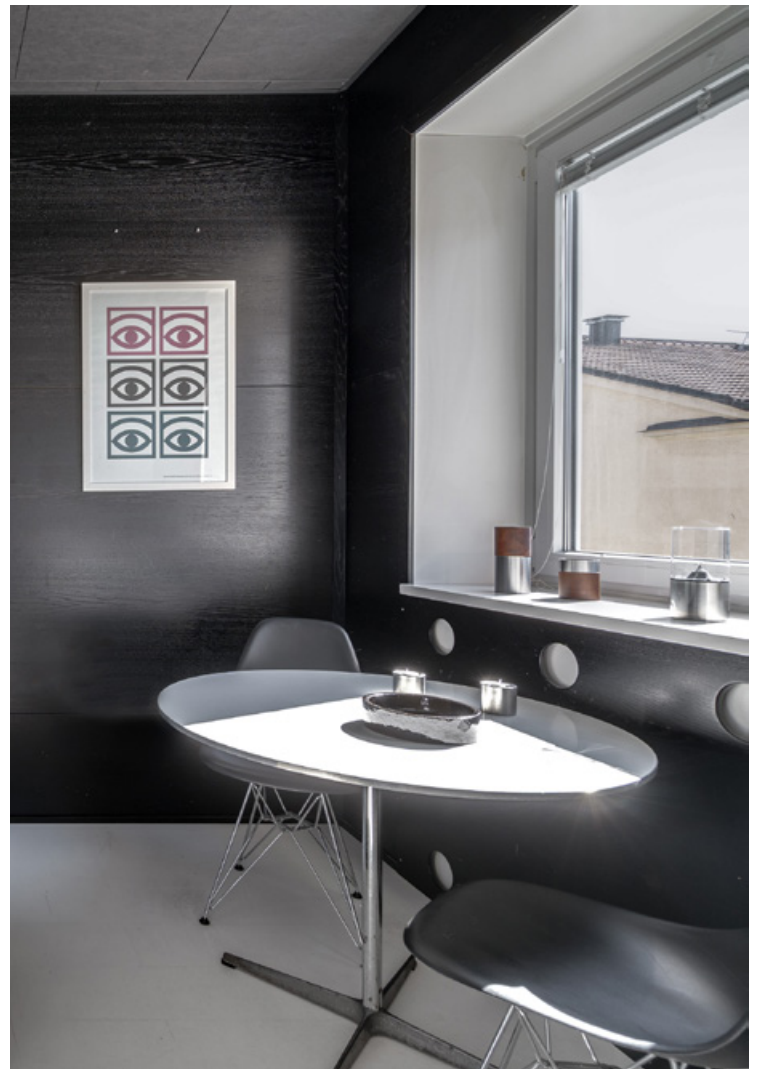


- INTERIÖR -

Stig in i en generös entréhall, där ljuset från det angränsande allrummet spillrar sig över det vackra golvet som sträcker sig genom hela bostaden. Omedelbart känner du rymd och samtidigt värme, vilket är det första tecknet på att du har kommit rätt. Här har du gott om plats för att förvara ytterkläder i hallens ytor och garderober. Gör dig sedan redo att imponeras av badrummet; ett stilfullt rum med ljusa väggar och allt du behöver. Det finns även en praktisk duschplats. Bara en trappa upp från lägenhetens dörr finner du ett stort förråd med gott om plats för massor av förvaring. Det lilla men praktiska och stilfulla köket kunde lika gärna vara hämtad från en modern inredningstidskrift. Med formrena, svarta luckor, erbjuder köket både stil och funktion. Här finns all grund-utrustning du behöver, inklusive en ugn, spishäll, köksfläkt och en kombinerad kyl och frys. Matplatsen intill bjuder in till många trevliga middagar. Vardagsrummet är ett rum att verkligen trivas i, och med den angränsande balkongen blir det ett extra lyft – speciellt under ljusa sommarkvällar.

Och som pricken över i:et, här blir du del av en förening som verkligen tar hand om sin ekonomi. Så närhet till allt, från din dagliga shopping till stadens kulturella hjärta, kombinerat med detta hem gör valet enkelt. Mattias Fredriksson väntar på ditt samtal.





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

1.976 kr/mån. Ink varmvatten och kallvatten.

Storlek

Boarea 37 m². 1 rum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 5

För folkbokföring: 1201

Adress

Mäster Larsgatan 10A, 70367 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 2

Hiss finns ej.

Byggnadsår

1938

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 387 kr/mån; , hemförsäkring 125 kr och hushållsström 262 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 0 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 4 % och andel av årsavgiften är 4 %.

Nettoskuldsättningen är beräknad utifrån Andelen i föreningen.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 44.400 kr.

Nettoskuldsättningen anger hur stor andel av föreningens lån som indirekt belastar bostaden. Andelen beräknas som bostadens andelstal för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldsättning (som består av föreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar & likvida medel) Underlaget för beräkningen kommer från den senast upprättade årsredovisningen vid annonseringstillfället.

Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 0 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 0 kr.

Bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Stiftet UPA Örebro. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 18 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Inga beslutade avgiftshöjningar finns 2023-09-11.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, förråd samt föreningslokal. Till lägenheten hör ett vindsförråd samt ett källarförråd.

Bilplats

Finns totalt 8 parkeringar att hyra, separat kö. hyra 250kr/mån (uppgift från 2023).

Finns att hyra plats på innergården för 270kr/mån enligt föreningens kösystem

TV/Internet

Fiber!

Fiber finns framdraget till alla lägenheter.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Jonas Stenmo och Edwin Stenmo





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fast & lös egendom

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

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

> Exempel: Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstång med lina. Buskar & träd. Brevlåda. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra 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 Stiftet

775000-0361

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stiftet, 775000-0361 får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Förvaltning av bostadsrättsföreningens fastighet Stiftet 1

För bokföring har anlitats Jan Antonsson, Ekonomihuset.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 576 122
årets resultat	-442 733
Totalt	<u>1 133 389</u>
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 133 389
Summa	<u>1 133 389</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		528 703	524 442
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>528 703</u>	<u>524 442</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-853 521	-467 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-85 629	-85 629
Summa rörelsekostnader		<u>-939 150</u>	<u>-553 386</u>
Rörelseresultat		<u>-410 447</u>	<u>-28 944</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 300	-23 596
Summa finansiella poster		<u>-32 286</u>	<u>-23 596</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-442 733</u>	<u>-52 540</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-442 733</u>	<u>-52 540</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-442 733</u>	<u>-52 540</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	2 570 517	2 656 146
Summa materiella anläggningstillgångar		2 570 517	2 656 146
Summa anläggningstillgångar		2 570 517	2 656 146
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 738	12 605
Summa kortfristiga fordringar		9 738	12 605
Kassa och bank			
Kassa och bank		389 990	255 977
Summa kassa och bank		389 990	255 977
Summa omsättningstillgångar		399 728	268 582
SUMMA TILLGÅNGAR		2 970 245	2 924 728

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>		250 000	250 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 576 122	1 628 663
Årets resultat		-442 733	-52 540
Summa fritt eget kapital		1 133 389	1 576 123
Summa eget kapital		1 383 389	1 826 123
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 500 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 500 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder		6 364	12 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 492	86 029
Summa kortfristiga skulder		86 856	98 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 970 245	2 924 728

Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 850 000	2 850 000
Summa ställda säkerheter	2 850 000	2 850 000

Noter

Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2

Not 1 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Arvode har utgått till styrelsen med 39 500 kr.

Not 2 Fastighetskostnader

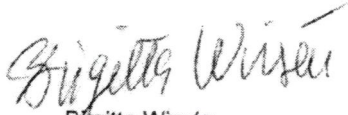
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El-ström	39 708	25 250
Värme	161 173	164 358
Vatten/avlopp och sophämtning	52 299	46 336
Städning och renhållning	18 595	46 577
Reparation och underhåll	460 923	38 959
Kabel-TV		3 596
Fastighetsskatt/avgift	28 822	27 802
Försäkring	23 677	27 898
Styrelsearvoden	39 500	55 825
Övriga kostnader	14 423	17 613
Redovisningstjänster	13 250	12 500
Bankkostnader	1 151	1 043
	853 521	467 757

Not 3 Byggnader och mark

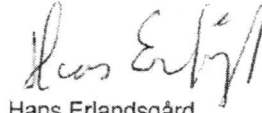
	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 281 487	4 281 487
	<u>4 281 487</u>	<u>4 281 487</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 625 341	-1 539 712
-Årets avskrivning enligt plan	-85 629	-85 629
	<u>-1 710 970</u>	<u>-1 625 341</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 570 517	2 656 146

Underskrifter

Örebro den 16 mars



Birgitta Wirsén
Styrelseordförande



Hans Erlandsgård



Axel Färdvall



Eva Strandkulle



Viktor Tullgren

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/3-23



Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE för Brf Stiftet

Jag har i den omfattning god revisionsred bjuder granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att stämman fastställer resultat- och balansräkning för föreningen, disponerar vinsten i föreningen enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro 2 mars 2023


Karin Nordin Erlandsgård

Bostadsrättsföreningen Stiftet UPA Örebro

Organisationsnummer 775000–0361

Stadgar

Antagna vid föreningsstämma 20221206.

Firma och ändamål.

§1

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Stiftet UPA.

§2

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Särskilda bestämmelser.

§3

Styrelsen ska ha sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

§4

Ordinarie föreningsstämma hålls en gång om året före juni månads utgång. (Jfr §19)

Räkenskapsår.

§5

Föreningens räkenskaper omfattar tiden 1/1 – 31/12

Medlemskap.

§6

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om inte annat följer av bostadsrättslagen. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen.

§7

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen, så länge hen innehar bostadsrätt. Anmälan om utträde i föreningen ska göras skriftligen.

Avgifter.

§8

Årsavgiften fastställs av styrelsen och fördelas efter bostadsrätternas insatser. Årsavgift ska, om inte styrelsen beslutat annat, betalas månadsvis utan anmaning senast sista vardagen före varje månads början.

Styrelsen har rätt att ta ut följande avgifter:

Överlåtelseavgift 2,5 % av prisbasbelopp betalas av köpare.

Pantsättningsavgift 1,0 % av prisbasbelopp betalas av ägare.

Avgift andrahandsupplåtelse 5,0 % av prisbasbelopp per år betalas av ägare.

Underhållsplan.

§9

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Årlig budgetering samt genom beslut om årsavgiftens storlek ska säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet. Styrelsen ska varje år tillse att föreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med föreningens underhållsplan.

Avsättning och användning av årsvinst.

§10

Reservering och fondering av medel för underhåll ska ske enligt med antagen underhållsplan enligt §9. Det över- eller underskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska, efter erforderlig underhållsfondering i enlighet med första stycket, balanseras i ny räkning.

Styrelse och revisorer.

§11

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter och upp till tre suppleanter vilka väljs på föreningsstämman.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för högst två år. Ledamot och suppleant kan väljas om.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda.

För det fall vakanser uppkommer efter ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmaste därpå följande ordinarie föreningsstämma.

§12

Styrelsen konstituerar sig själv.

§13

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening om vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

§14

Föreningens firma tecknas var och en för sig av två utsedda styrelseledamöter.

§15

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

Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.

§16

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

§17

Styrelsen åligger att:

- avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),
- upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt,
- senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma tillstålla medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

§18

Minst en revisor samt minst en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma till nästa ordinarie stämma hållits.

Revisorn åligger att:

- verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning,
- senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

§19

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

Extra stämma hålls då styrelsen eller revisorer finner skäl till det eller då minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begärt det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska ske genom uppsättande av anslag på lämplig plats i föreningens hus samt utdelas i medlems brevlåda. Kallelse till stämma ska tydligt ange de ärenden som ska förekomma på stämman. Medlem som inte bor inom fastigheten, ska skriftligen kallas under uppgiven eller annan för styrelsen känd adress.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast fyra veckor före ordinarie stämma och senast två veckor före extra stämma.

§20

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

§21

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar.
2. Val av ordförande för stämman.
3. Val av sekreterare för stämman.
4. Val av justeringsman.
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.

7. Föredrag av revisorernas berättelse.
8. Fastställande av resultat- och balansräkning.
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
11. Fråga om arvoden.
12. Information ny årsavgift
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter samt deras mandatperiod.
14. Val av styrelseledamöter
15. Val av suppleanter
16. Val av revisor och revisorssuppleant
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
18. Övriga information.

§22

Vid stämma fört protokoll ska senast inom tre veckor tillställas medlemmarna.

§23

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakt gäller högst ett (1) år från utfärdandet.

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, det gäller även medlem som är juridisk person.

Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

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

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

De fall där särskild röstövervikt erfordras ska följa bostadsrättslagen.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.

§24

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna och får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser och ändamålet med upplåtelsen.

§25

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet ska den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen anges. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva. Överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

§26

Har bostadsrätten övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om hen är eller antas till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i föreningen.

Bostadsrättsinnehavarens rättigheter och skyldigheter

§27

Bostadsrättsinnehavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även marken/uteplats om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättsinnehavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättsinnehavaren svarar sålunda för:

- väggar, golv och tak,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventilation och el som föreningen eller bostadsrättsinnehavaren försett lägenheten med till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten. I fråga om radiatorer svarar bostadsrättsinnehavaren dock endast för målning.
- golvbrunnar, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster.

Föreningen svarar sålunda för:

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, ventilation, el och nätverk; ifråga om stamledning för nätverk och el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla eller nätverks huvuduttag,
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommandefall kittning,
- reparation i anledning av brand eller rörledningsskada i lägenhet, dock inte om skadan uppkommit genom bostadsrättsinnehavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör dennes hushåll eller gästar hen eller av annan som inrymts i lägenheten eller som utför arbete där för dennes räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättsinnehavaren själv inte vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättsinnehavaren brustit i omsorg och tillsyn som hen bort iaktta.

Är bostadsrätten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, ålägger det bostadsrättsinnehavaren att svara för renhållning och snöskottning.

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättsinnehavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättsinnehavarens lägenhet.

Om ohyra förekommer i lägenheten ska motsvarande ansvarsförsäkring gälla som vid brand eller rörledningsskada.

§28

Det åligger bostadsrättsinnehavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring och så tilläggförsäkring.

§29

Bostadsrättsinnehavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd från styrelsen.

§30

Bostadsrättsinnehavaren är skyldig att när hen använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hen ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens krav och sed meddelar.

Bostadsrättsinnehavaren ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av den som tillhör dennes hushåll, gäster eller av någon annan som hen inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för

dennes räkning. Gods som enligt vad bostadsrättsinnehavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftad med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§31

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

§32

En bostadsrättsinnehavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. Tillstånd ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

§33

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

§34

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

Övriga bestämmelser.

§35

Vid föreningens upplösning ska förfaras enligt bostadsrättslagen eller andra tillämpliga lagar. Behållna tillgångar ska fördelas mellan bostadsrättshavarna efter lägenheternas insatser.

§36

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och andra tillämpliga lagar.