

NORRTORPSGATAN 7A  
LINDESBERG



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Attraktivt och rymligt boende i 2 plan med inredd källare och

På lugna och familjevänliga Norrtorpsgratan 7A i Frövi erbjuds nu en rymlig bostadsrätt med hela 5 rum och kök fördelat på två plan med inredd källare – perfekt för dig som söker gott om plats för både familj, arbete och fritid.

Bostaden har ett attraktivt läge med närhet till det mesta du behöver i vardagen. Inom kort gångavstånd finns livsmedelsbutik, idrottsplats, lekplats och förskola. För den aktive finns fotbollsplan cirka 5 minuter bort samt elljusspår inom 7 minuter. Frövi station erbjuder smidiga pendlingsmöjligheter med både tåg och buss till Örebro och Lindesberg.

Entréplanet rymmer kök, badrum och två rum, medan den inredda källaren erbjuder ytterligare tre rum samt hall – en flexibel planlösning som passar både den större familjen och dig som önskar hemmakontor eller hobbyutrymmen.



### **Fredric Andersson**

Fastighetsmäklare

0767646064

[fredric.andersson@wallenstedt.se](mailto:fredric.andersson@wallenstedt.se)

[wallenstedt.se](http://wallenstedt.se)



## solig inglasad altan!

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| <b>Utgångspris:</b> | 945.000 kr                     |
| <b>Avgift</b>       | 5.335 kr/mån.                  |
| <b>Boarea:</b>      | 57 m <sup>2</sup>              |
| <b>Biarea:</b>      | 57 m <sup>2</sup>              |
| <b>Antal rum:</b>   | rok                            |
| <b>Våning:</b>      | 0 av 2                         |
| <b>Hiss:</b>        | Hiss finns ej.                 |
| <b>Förening:</b>    | BRF Norrtorpet I Frövi<br>1947 |
| <b>Byggnadsår:</b>  | Efter                          |
| <b>Tillträde:</b>   | överenskommelse.               |



Bottenplan

WALLENSTEDT

FASTIGHETSKÄLLEN



Källarplan

WALLENSTEDT

FASTIGHETSKÄLLEN

# - INTERIÖR -

Flera renoveringar är genomförda: badrummet renoverades 2022, och 2020 uppdaterades golv, tak, bänkskiva, diskho och kakel samtidigt som väggarna målades. Köket har löpande förbättrats med ny diskmaskin 2022, kyl och frys 2021 samt målade skåpsluckor 2025.

Den inglasade altanen i söderläge blir en naturlig samlingsplats under stora delar av året. Till bostaden hör även friggebod med goda förvaringsmöjligheter samt cykelförråd.

I området finns gemensamma ytor med gräsmatta och mindre lekplats, och dessutom tillgång till trädgårdsverktyg som gräsklippare och häcksax – ett praktiskt mervärde i vardagen.

Varmt välkommen att kontakta mäklare Fredric Andersson för bokning av visning!





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Fastigheten Lindesberg

Norrtorpsgatan 7A 718 32 Frövi. Belägen i Lindesberg kommun.  
Skattesats 34,892.

## Storlek

Boarea 57 m<sup>2</sup>, biarea ca 57 m<sup>2</sup>.

Säljarens information

## Pris

945.000 kr.

## Byggnad

Objektstyp: Radhus

Byggnadsår: 1947

Byggnadstyp: Bostadsrättsradhus

Gjorda renoveringar: Golv, tak, bänkskiva, diskho och kakel  
renoverades 2020. Väggarna målades samma år. Diskmaskinen  
byttes ut 2022, och kyl samt frys ersattes 2021. Skåpsluckorna  
målades om 2025.

## Byggnadssätt

Fönster: 3-glas. Ventilation: Självdrag.

## Tomt

## Servitut, planbestämmelser mm

### Ekonomi

Taxeringsvärde NaN kr (fastställt avseende år ) varav  
byggnadsvärde NaN kr, mark NaN kr. Typkod . Värdeår .

## Driftkostnad

, Försäkring 1.200 kr och Hushållsström 7.200 kr.

Summa årskostnad 8.400 kr/år

Utöver driftkostnaden tillkommer

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

## Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Fjärrvärme Energiförbrukning: 0 kWh/år

## Energideklaration

Energiklass: None

## TV/Internet

Fiber

## Uteplats/Balkong

## Bilplats

## Övriga byggnader Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

August Andersson

# Så här går vi vidare med försäljningen

## Fastighetsmäklaren

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

## Objektsbeskrivning

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

## Boarea

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

## Intresserad av detta objekt?

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

## Undersökningsplikt

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

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

## Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

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

## Avtalsskrivning

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

## Handpenning

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

## Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över

förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

## Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

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

## Uppförandekod

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

## Personuppgifter

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

## Information om sidoverksamhet

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



# Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



## Hos oss får du drömma stort!

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

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



### Skräddarsydd Sökprofil

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



### Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

# WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI









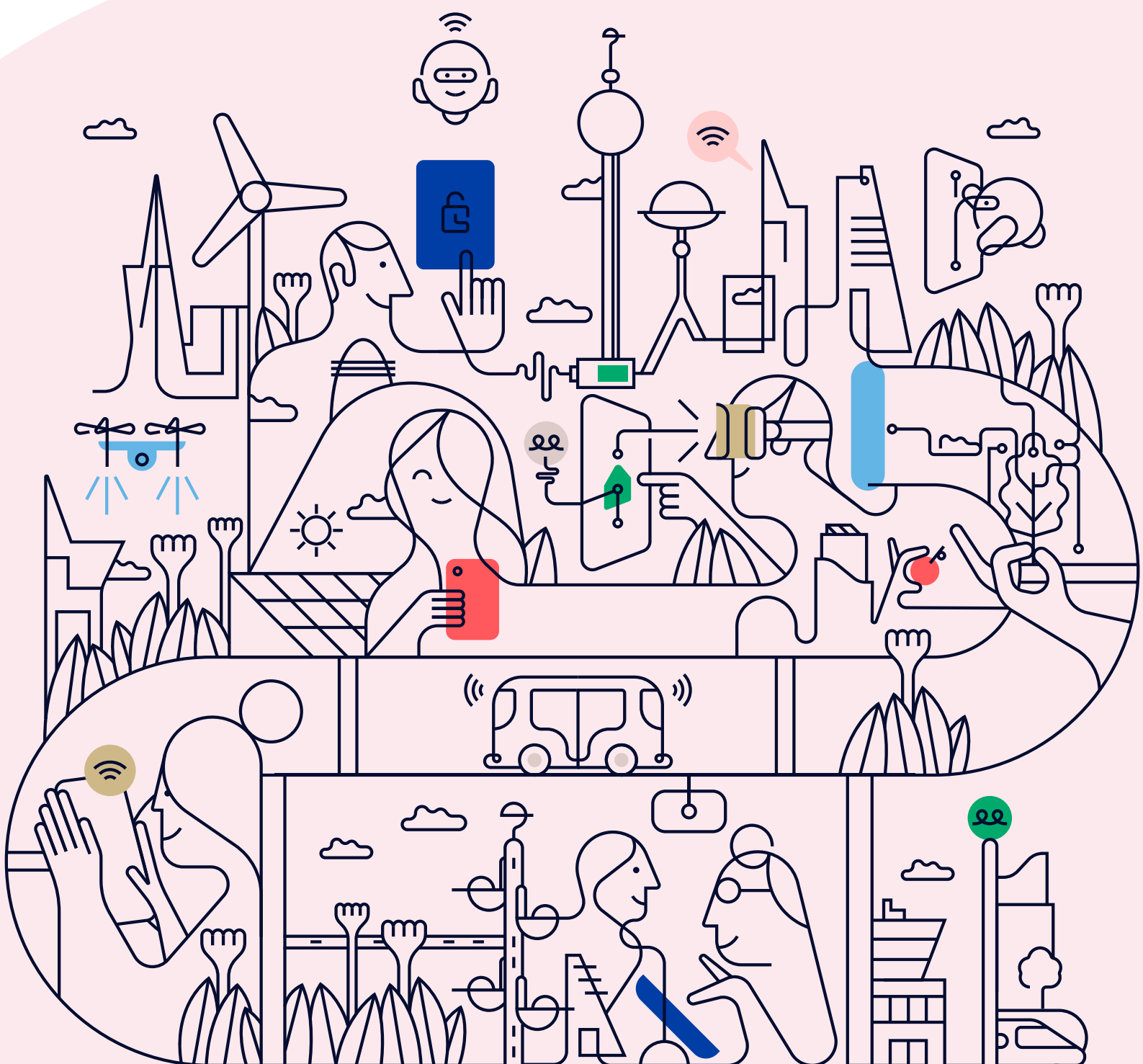




WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | [WALLENSTEDT.SE](http://WALLENSTEDT.SE) | STORTORGET 4 ÖREBRO



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Norrtorpet i Frövi

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lindesberg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-02-17.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun            |
|----------------------|---------|-------------------|
| Mariedal 4:2         | 1997    | Lindesberg Kommun |

Marken innehåses med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 917 kvm. Byggnadernas totalyta är 916 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Anna Carina Henrietta Funk | Ordförande                  |
| Håkan Båskman              | Vice Ordförande             |
| Anita Larsson              | Styrelseledamot Sekreterare |
| Catrin Oscarsson           | Styrelseledamot Ekonomi     |
| Linus Larsson              | Ledamot                     |
| Kurt Albin                 | Ledamot                     |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Leif Arne Henningsson      Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

2021 ● Bytt panel bodar

### Planerade underhåll

2025 ● Byte av vindsquivor

### Avtal med leverantörer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Fjärrvärme          | Linde Energi      |
| Snöröjning Sandhing | Ta shakt o maskin |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2023 - 2024 | 2022 - 2023 | 2021 - 2022 |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 903 364     | 869 974     | 848 182     |
| Resultat efter fin. poster                         | 152 995     | 174 850     | -330 112    |
| Soliditet (%)                                      | 27          | 24          | 20          |
| Yttre fond                                         | 81 790      | 70 000      | 162 588     |
| Taxeringsvärde                                     | 3 930 000   | 3 930 000   | 3 930 000   |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 981         | 484         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 99,6        | 51,0        | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 571       | 3 735       | 3 821       |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 575       | 3 739       | 3 821       |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 217         | 265         | 150         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 83          | 33          | 56          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 200         | 218         | 195         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 73          | 63          | 62          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 357         | 313         | 314         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 5,42        | -           | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 3,64        | 7,72        | -           |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-06-30       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-06-30       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 8 000            | -                                            | -                               | 8 000            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 70 000           | -                                            | 11 790                          | 81 790           |
| Balanserat resultat      | 866 835          | 174 850                                      | -11 790                         | 1 029 894        |
| Årets resultat           | 174 850          | -174 850                                     | 152 995                         | 152 995          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>1 119 684</b> | <b>0</b>                                     | <b>152 995</b>                  | <b>1 272 679</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 1 041 685        |
| Årets resultat                                                     | 152 995          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -11 790          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>1 182 889</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>1 182 889</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 juli - 30 juni                                  | Not        | 2023 - 2024     | 2022 - 2023     |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 903 364         | 869 974         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>903 364</b>  | <b>869 974</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -496 686        | -461 626        |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -25 746         | -38 270         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -45 536         | -68 301         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-567 968</b> | <b>-568 197</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>335 396</b>  | <b>301 777</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | -925            | 1 665           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -181 476        | -128 593        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-182 401</b> | <b>-126 928</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>152 995</b>  | <b>174 850</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>152 995</b>  | <b>174 850</b>  |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not   | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|-----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                  |                  |
| Byggnad och mark                              | 9, 15 | 4 300 911        | 4 341 663        |
| Maskiner och inventarier                      | 10    | 2 384            | 7 168            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>4 303 295</b> | <b>4 348 831</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>4 303 295</b> | <b>4 348 831</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                  |                  |
| Övriga fordringar                             | 11    | 383 617          | 302 927          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12    | -2 837           | 1 154            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>380 781</b>   | <b>304 081</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>380 781</b>   | <b>304 081</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>4 684 075</b> | <b>4 652 911</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-06-30       | 2023-06-30       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 8 000            | 8 000            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 81 790           | 70 000           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>89 790</b>    | <b>78 000</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 1 029 894        | 866 835          |
| Årets resultat                               |        | 152 995          | 174 850          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>1 182 889</b> | <b>1 041 684</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>1 272 679</b> | <b>1 119 684</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 15 | -36 343          | 75 000           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>-36 343</b>   | <b>75 000</b>    |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 3 311 343        | 3 350 000        |
| Skatteskulder                                |        | 23 295           | 23 295           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 113 101          | 84 932           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 447 739</b> | <b>3 458 227</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>4 684 075</b> | <b>4 652 911</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 juli - 30 juni                                                                | 2023 - 2024     | 2022 - 2023     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>335 396</b>  | <b>301 777</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 45 536          | 68 301          |
|                                                                                 | <b>380 932</b>  | <b>370 078</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 3 066           | 511             |
| Erlagd ränta                                                                    | -155 387        | -125 119        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>228 611</b>  | <b>245 470</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -12 566         | 17 952          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 2 080           | -3 223          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>218 125</b>  | <b>260 199</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Upptagna lån                                                                    | 36 343          | 0               |
| Amortering av lån                                                               | -186 343        | -150 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-150 000</b> | <b>-150 000</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>68 125</b>   | <b>110 199</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>307 482</b>  | <b>197 283</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>375 606</b>  | <b>307 482</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |       |
|---------|-------|
| Byggnad | 1,1 % |
|---------|-------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2023 - 2024    | 2022 - 2023    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 899 520        | 865 920        |
| Pantsättningsavgift     | 1 098          | 2 741          |
| Överlåtelseavgift       | 2 746          | 1 313          |
| Öres- och kronutjämning | 0              | 1              |
| <b>Summa</b>            | <b>903 364</b> | <b>869 974</b> |

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                     | 2023 - 2024   | 2022 - 2023   |
|---------------------|---------------|---------------|
| Gemensamma utrymmen | 0             | 798           |
| Snöröjning/sandning | 28 690        | 23 527        |
| Fordon              | 2 132         | 550           |
| <b>Summa</b>        | <b>30 822</b> | <b>24 875</b> |

## NOT 4, REPARATIONER

|              | 2023 - 2024  | 2022 - 2023   |
|--------------|--------------|---------------|
| VVS          | 9 493        | 21 103        |
| <b>Summa</b> | <b>9 493</b> | <b>21 103</b> |

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023 - 2024    | 2022 - 2023    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 76 281         | 30 401         |
| Uppvärmning             | 183 536        | 199 261        |
| Vatten                  | 67 176         | 57 499         |
| Sophämtning/renhållning | 37 708         | 33 488         |
| <b>Summa</b>            | <b>364 701</b> | <b>320 649</b> |

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023 - 2024   | 2022 - 2023   |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 35 764        | 43 054        |
| Bredband               | 44 116        | 40 440        |
| Fastighetsskatt        | 11 790        | 11 790        |
| Korr. fastighetsskatt  | 0             | -285          |
| <b>Summa</b>           | <b>91 670</b> | <b>94 999</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023 - 2024   | 2022 - 2023   |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning             | 987           | 954           |
| Tele- och datakommunikation  | 0             | 11 029        |
| Fritids och trivselkostnader | 0             | 824           |
| Föreningskostnader           | 204           | 0             |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 20 058        | 19 424        |
| Överlåtelsekostnad           | 2 746         | 0             |
| Pantsättningskostnad         | 1 098         | 525           |
| Administration               | 653           | 5 514         |
| <b>Summa</b>                 | <b>25 746</b> | <b>38 270</b> |

## NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023 - 2024    | 2022 - 2023    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 181 476        | 128 429        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 164            |
| <b>Summa</b>                       | <b>181 476</b> | <b>128 593</b> |

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-06-30        | 2023-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 5 387 932         | 5 387 932         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 387 932</b>  | <b>5 387 932</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 046 269        | -985 142          |
| Årets avskrivning                             | -40 752           | -61 127           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 087 021</b> | <b>-1 046 269</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>4 300 911</b>  | <b>4 341 663</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>335 126</i>    | <i>335 126</i>    |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 3 304 000         | 3 304 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 626 000           | 626 000           |
| <b>Summa</b>                                  | <b>3 930 000</b>  | <b>3 930 000</b>  |

## NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 35 851         | 35 851         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>35 851</b>  | <b>35 851</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -28 683        | -21 510        |
| Avskrivningar                         | -4 784         | -7 173         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-33 467</b> | <b>-28 683</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>2 384</b>   | <b>7 168</b>   |

## NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2024-06-30     | 2023-06-30     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 12 709         | 143            |
| OBS-konto         | -4 698         | -4 698         |
| Transaktionskonto | 105 585        | 145 971        |
| Borgo räntekonto  | 270 021        | 161 511        |
| <b>Summa</b>      | <b>383 617</b> | <b>302 927</b> |

## NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                        | 2024-06-30    | 2023-06-30   |
|------------------------|---------------|--------------|
| Upplupna ränteintäkter | -2 837        | 1 154        |
| <b>Summa</b>           | <b>-2 837</b> | <b>1 154</b> |

## NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-06-30 | Skuld<br>2024-06-30 | Skuld<br>2023-06-30 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2024-10-28               | 5,49 %                  | 75 000              | 225 000             |
| Swedbank              | 2024-08-28               | 4,49 %                  | 1 600 000           | 1 600 000           |
| Swedbank              | 2025-05-23               | 4,38 %                  | 1 600 000           | 1 600 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>3 275 000</b>    | <b>3 425 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 311 343           | 3 350 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 200 000 kr.

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

## NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         | 2024-06-30     | 2023-06-30    |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Uppl kostn räntor       | 37 101         | 11 012        |
| Förutbet hyror/avgifter | 76 000         | 73 920        |
| <b>Summa</b>            | <b>113 101</b> | <b>84 932</b> |

## NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-06-30 | 2023-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 8 136 000  | 8 136 000  |

## Underskrifter

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

Lindesberg

---

Anita Larsson  
Styrelseledamot Sekreterare

---

Anna Carina Henrietta Funk  
Ordförande

---

Catrin Oscarsson  
Styrelseledamot Ekonomi

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

---

Leif Arne Henningsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.01.2025 21:23

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.01.2025 19:17

DOCUMENT ID:

S1-qnNv6vJe

ENVELOPE ID:

H1x53NwaP1e-S1-qnNv6vJe

DOCUMENT NAME:

Brf Norrtorpet i Frövi, 769601-5606 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                   | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Anna Carina Henrietta Funk<br>lilla.g@telia.com          | Signed<br>Authenticated | 21.01.2025 19:19<br>21.01.2025 19:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.231.248.242 |
| 2. DAGNY ANITA ELISABETH LARSSON<br>Anita.larsson@yahoo.com | Signed<br>Authenticated | 21.01.2025 19:25<br>21.01.2025 19:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.229.138.157 |
| 3. Catrin Elisabet Oskarsson<br>cattis.o@hotmail.se         | Signed<br>Authenticated | 21.01.2025 19:26<br>21.01.2025 19:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.72.96.112   |
| 4. LEIF ARNE INGVAR HENNINGSSON<br>boussarider@yahoo.se     | Signed<br>Authenticated | 21.01.2025 21:23<br>21.01.2025 21:19 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 146.70.242.5   |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse:

Till årsmötet i Brf Norrtorpet

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Norrtorpet för år 2023/2024.

Revisionen innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskaperna. Och även pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Jag bedömer att redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed var för  
Jag tillstyrker

- Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet

Leif-Arne Henningsson



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.01.2025 21:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.01.2025 19:17

DOCUMENT ID:

BJ793ED6vyl

ENVELOPE ID:

rJ93EDTDkg-BJ793ED6vyl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse (1).pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT                       | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|------------------|
| 1. LEIF ARNE INGVAR HENNINGSSON |  Signed | 21.01.2025 21:19 | eID    | Swedish BankID   |
| boussarider@yahoo.se            | Authenticated                                                                            | 21.01.2025 21:18 | Low    | IP: 146.70.242.5 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Brf Norrtorpet i Frövi

STADGAR | 2018-05-22



# Innehåll

|                                                                                  |          |                                                              |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|----------|
| <b>OM FÖRENINGEN</b>                                                             | <b>2</b> | 33 § Räkenskapsår                                            | 6        |
| 1 § Namn, säte och ändamål                                                       | 2        | 34 § Revisor                                                 | 7        |
| 2 § Medlemskap och överlåtelse                                                   | 2        | 35 § Revisionsberättelse                                     | 7        |
| 3 § Medlemskapsprövning – jur person                                             | 2        | <b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER<br/>OCH SKYLDIGHETER</b> | <b>7</b> |
| 4 § Medlemskapsprövning – fys person                                             | 2        | 36 § Bostadsrättshavarens ansvar                             | 7        |
| 5 § Bosättningskrav och hembud                                                   | 2        | 37 § Ytterligare installationer                              | 7        |
| 6 § Andelsägande                                                                 | 2        | 38 § Brand- och vattenledningsskador                         | 7        |
| 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift                                       | 3        | 39 § Stambyte i våtrum                                       | 8        |
| 8 § Årsavgiftens beräkning                                                       | 3        | 40 § Felanmälan                                              | 8        |
| 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt<br>avgift för andrahandsupplåtelse | 3        | 41 § Gemensam upprustning                                    | 8        |
| 10 § Övriga avgifter                                                             | 3        | 42 § Vanvård                                                 | 8        |
| 11 § Betalning av avgifter                                                       | 3        | 43 § Övriga anordningar                                      | 8        |
| <b>FÖRENINGSTÄMMA</b>                                                            | <b>3</b> | 44 § Förändring i lägenhet                                   | 8        |
| 12 § Föreningsstämma                                                             | 3        | <b>ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN</b>                           | <b>8</b> |
| 13 § Motioner                                                                    | 3        | 45 § Användning av bostadsrätten                             | 8        |
| 14 § Extra föreningsstämma                                                       | 3        | 46 § Sundhet, ordning och gott skick                         | 8        |
| 15 § Dagordning                                                                  | 3        | 47 § Tillträdesrätt                                          | 9        |
| 16 § Kallelse                                                                    | 4        | 48 § Andrahandsuthyrning                                     | 9        |
| 17 § Rösträtt                                                                    | 4        | 49 § Inneboende                                              | 9        |
| 18 § Ombud och biträde                                                           | 4        | <b>FÖRVERKANDE</b>                                           | <b>9</b> |
| 19 § Röstning                                                                    | 4        | 50 § Förverkandegrunder                                      | 9        |
| 20 § Jäv                                                                         | 5        | 51 § Tvångsförsäljning                                       | 9        |
| 21 § Resultatdisposition                                                         | 5        | <b>ÖVRIGT</b>                                                | <b>9</b> |
| 22 § Valberedning                                                                | 5        | 52 § Meddelanden                                             | 9        |
| 23 § Stämmans protokoll                                                          | 5        | 53 § Elektronisk kommunikation                               | 10       |
| <b>STYRELSE OCH REVISION</b>                                                     | <b>5</b> | 54 § Framtida underhåll                                      | 10       |
| 24 § Styrelsens sammansättning                                                   | 5        | 55 § Underhållsplan                                          | 10       |
| 25 § Konstituering                                                               | 5        | 56 § Upplösning och likvidation                              | 10       |
| 26 § Styrelsens protokoll                                                        | 5        | 57 § Tillämpliga regler                                      | 10       |
| 27 § Beslutförhet och röstning                                                   | 6        | 58 § Stadgeändring                                           | 10       |
| 28 § Beslut i vissa frågor                                                       | 6        |                                                              |          |
| 29 § Firmateckning                                                               | 6        |                                                              |          |
| 30 § Jäv                                                                         | 6        |                                                              |          |
| 31 § Styrelsens åligganden                                                       | 6        |                                                              |          |
| 32 § Medlems- och lägenhetsförteckning                                           | 6        |                                                              |          |

## OM FÖRENINGEN

### 1 § Namn, säte och ändamål

Föreningens firma (namn) är Bostadsrättsföreningen Norrtorpet i Frövi. Styrelsen har sitt säte i Frövi, Lindesbergs kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### 2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska pröva frågan om medlemskap så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

### 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om förutsättningarna för medlemskap i 4 § är uppfyllda. Kommun och landsting får inte vägras medlemskap.

En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse

förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas. Överlåtelsen är även ogiltig om föreskrivet samtycke i andra stycket inte har erhållits.

### 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas 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 bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning.

Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

### 5 § Bosättningskrav och hembud

Som villkor för medlemskap gäller att en förvärvare av bostadsrätt till en lägenhet ska bosätta sig i lägenheten om inte styrelsen medger annat.

Om bostadsrätten är en lokal, har föreningen rätt att lösa den vid överlåtelse. Styrelsen ska i så fall ta beslut om detta vid prövning av förvärvarens medlemskap och ska senast en (1) månad från mottagandet av ansökan om medlemskap göra gällande lösningsrätten hos förvärvaren samt erlagga lösenbelopp. Vid köp ska lösenbeloppet uppgå till samma belopp som köpeskillingen. Vid annan övergång än köp ska lösenbeloppet uppgå till bostadsrättens marknadsvärde.

### 6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

### 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall

upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

### **8 § Årsavgiftens beräkning**

Föreningens löpande verksamhet och avsättning till stadgeenliga fonder ska finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen.

Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman röstat för beslutet.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, el, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

### **9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under  del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

### **10 § Övriga avgifter**

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

### **11 § Betalning av avgifter**

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom postanvisning, plusgiro eller bankgiro.

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 full betalning sker samt påminnelseavgift enligt lagen om ersättning för inkassokostnader mm.

## **FÖRENINGSSTÄMMA**

### **12 § Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen senast före december månads utgång.

### **13 § Motioner**

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 september eller den senare tidpunkt före kallelsens utfärdande som styrelsen kan komma att besluta.

### **14 § Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

### **15 § Dagordning**

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Godkännande av dagordningen
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två ( 2 ) justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt 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. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen 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

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 18 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

### 16 § Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen.

Kallelse till en föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex ( 6 ) veckor och senast två ( 2 ) veckor före föreningsstämman.

Om det enligt lag eller dessa stadgar krävs för att ett föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits och i kallelsen till den senare stämman ska anges vilket beslut den första stämman har fattat. Om en fortsatt föreningsstämma ska hållas fyra ( 4 ) veckor eller senare räknat från och med föreningsstämmans första dag, ska det utfärdas en särskild kallelse till den fortsatta föreningsstämman med iakttagande av samma tidsregler som om den vore en ny stämma.

Kallelsen ska vara skriftlig och delas ut, eller sändas med brev med posten eller via e-post, till varje medlem; medlemmar som innehar en bostadsrätt tillsammans kan få en gemensam kallelse. Om medlem ppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

Underlag för av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende ska biläggas kallelsen. Vid stadgeändring ska underlaget innehålla både gällande och föreslagna stadgar.

Årsredovisning och revisionsberättelse ska hållas tillgängliga enligt 31 § p.4.

### 17 § Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en ( 1 ) röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en ( 1 ) röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en ( 1 ) röst.

Endast den som fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen får utöva sin rösträtt.

### 18 § Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall visa upp en skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten skall uppvisas i original och gäller högst ett ( 1 ) år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en ( 1 ) medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett ( 1 ) biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud får endast vara myndig person som är:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo enligt sambolagen
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- annan medlems ställföreträdare

Om medlem står under förvalterskap företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person företräds denne av legal ställföreträdare.

### 19 § Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

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.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

## **20 § 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 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

Bestämmelserna i första stycket om medlem tillämpas också på ombud för medlem.

## **21 § Resultatdisposition**

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet bör balanseras i ny räkning.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

## **22 § Valberedning**

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

 allabrf.se

## **23 § Stämmans protokoll**

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet,
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollförare och justeras av ordföranden och de justerare som utsetts av stämman. Protokollet ska senast inom tre ( 3 ) veckor vara justerat och hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

## **STYRELSE OCH REVISION**

### **24 § Styrelsens sammansättning**

Styrelsen består av minst tre ( 3 ) och högst fem ( 5 ) ledamöter med minst en och högst fyra ( 4 ) suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett ( 1 ) eller två ( 2 ) år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en ( 1 ) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd vicevärd, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom en fristående förvaltning. Vicevärden ska inte vara ordförande i styrelsen.

### **25 § Konstituering**

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer.

### **26 § Styrelsens protokoll**

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

### **27 § Beslutförhet och röstning**

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter 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 ord-

föranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel ( 1/3 ) av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av styrelsens arbetsordning.

## 28 § Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har röstat för beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

## 29 § Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ( 2 ) ledamöter tillsammans eller en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

## 30 § Jäv

Styrelseledamot i föreningen får inte handlägga frågor om avtal mellan föreningen och en juridisk person som denne ensam eller tillsammans med någon annan får företräda.

## 31 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

1. att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
2. att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
3. att senast sex ( 6 ) veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
4. att senast två ( 2 ) veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och

revisionsberättelsen tillgänglig för medlemmarna

5. att föra medlems- och lägenhetsförteckningar; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen eller motsvarande lagstiftning.

## 32 § Medlems- och lägenhetsförteckning

Föreningen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar ( medlemsförteckning ) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt ( lägenhetsförteckning ).

Medlemsförteckningen ska innehålla

1. varje medlems namn och postadress,
2. datum för medlemmens inträde i föreningen, om detta datum är senare än den 30 juni 2016
3. den bostadsrätt som medlemmen innehar.

Lägenhetsförteckningen ska innehålla

1. varje lägenhets beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. datum för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelseerna,
3. respektive bostadsrättshavares namn,
4. insatsen för respektive bostadsrätt.

Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

## 33 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är 1 juli – 30 juni.

## 34 § Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en ( 1 ) och högst två ( 2 ) revisorer med minst 1 och högst två suppleanter. Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag och i så fall behöver ingen suppleant utses. Revisorer och revisors-suppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie

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

### 35 § Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre ( 3 ) veckor före föreningsstämman.

## BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

### 36 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- till fönster hörande vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster
- till ytterdörr hörande lås inklusive nycklar; all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-TV, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning

- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporslin
- klämring till golvbrunn
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

### 37 § Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

### 38 § Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

### 39 § Stambyte i våtrum

Vid stambyte i våtrum är föreningen skyldig att återställa våtrummet. Tätskikt ska anbringas till vid tidpunkten gällande branschregler och ytskikt ska anbringas till den standard som föreningen finner lämplig. Om bostadsrättshavaren önskar högre standard står bostadsrättshavaren för mellanskillnaden.

#### **40 § Felanmälan**

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren är även skyldig att till föreningen utan dröjsmål anmäla förekomst av ohyra och skadedjur.

#### **41 § Gemensam upprustning**

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar 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 rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

#### **43 § Övriga anordningar**

Anordningar som uteplats/altan, luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor och annat får sättas upp 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 från styrelsen, demontera sådana anordningar på egen bekostnad.

#### **44 § Förändring i lägenhet**

Bostadsrättshavaren  företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i bärande konstruktion,
2. ändring av befintlig ledning för avlopp, värme, gas  
eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av 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 fackmässigt 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 någon annan medlem i föreningen.

#### **46 § Sundhet, ordning och gott skick**

När bostadsrättshavaren använder lägenheten är han skyldig att tillse att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas.

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Hör till lägenheten mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

Bostadsrättshavaren har motsvarande skyldighet även för vad som görs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren, bostadsrättshavaren upplåter bostaden till eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

#### **47 § Tillträdesrätt**

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det 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. Bostadsrätts-havare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå, till vem lägenheten ska upplåtas samt en redogörelse för tidigare andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd lämnas för ett ( 1 ) år i taget, därefter måste ny ansökan göras. Det är inte tillåtet att regelbundet upplåta lägenheten veckovis eller per dag. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

#### 49 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det inte medför men för föreningen eller annan medlem.

### FÖRVERKANDE

#### 50 § Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, enligt bostadsrättslagens regler, i följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan tillstånd upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till ~~men~~ för föreningen eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att

det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids 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 för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

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

I bostadsrättslagen finns regler om hinder för förverkande.

#### 51 § Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

### ÖVRIGT

#### 52 § Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus eller på föreningens hemsida eller genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

#### 53 § Elektronisk kommunikation

Bostadsrättsföreningen får använda elektroniska hjälpmedel för att skicka kallelser och annan information till en medlem eller någon annan även när det i lagen anges att skriftlig information ska lämnas på något annat sätt, om

- 1.föreningsstämman har beslutat om det,
2. föreningen har tillförlitliga rutiner för att

identifiera mottagaren och tillförlitlig information om hur han eller hon kan nås, och  
3. mottagaren efter en förfrågan som har skickats med post har samtyckt till ett sådant förfarande

En mottagare ska anses ha samtyckt till förfarandet om han eller hon inte har motsatt sig användningen av elektroniska hjälpmedel inom den tid som har angetts i förfrågan enligt första stycket 3. Denna tid ska vara minst två veckor från det att förfrågan skickades. Av förfrågan ska det framgå att framtida information kan komma att lämnas med det eller de angivna slagen av elektroniska hjälpmedel, om inte mottagaren uttryckligen motsätter sig detta.

Den som har samtyckt till att information lämnas med elektroniska hjälpmedel kan när som helst återta sitt samtycke.

#### **54 § Framtida underhåll**

Inom föreningen ska bildas fond för planerat underhåll.

Om föreningen inte har en underhållsplan ska det årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

#### **55 § Underhållsplan**

Styrelsen bör upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om

årsavgiftens storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Styrelsen bör årligen följa och uppdatera underhållsplanen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

#### **56 § Upplösning och likvidation**

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

#### **57 § Tillämpliga regler**

Utöver dessa stagar gäller även bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

#### **58 § Stadgeändring**

Föreningens stadgar kan ändras genom beslut på föreningsstämma. Beslutet är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två ( 2 ) på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som stämмоordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande har röstat för beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

för Bostadsrättsföreningen Norrtorpet i Frövi organisationsnummer 769601-5606

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande stämmor

Frövi den och den

Frövi den

Bostadsrättsföreningen Norrtorpet i Frövi

.....

.....