

PEPPARGATAN 23
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Välkomna till Peppargatan 23 – modern tvåa med 10 kvm

Välkommen hem till Peppargatan 23 – en modern och lättskött 2:a där du kan flytta rakt in och trivas från dag ett. Här bor du bekvämt med hiss från garaget, stor balkong i soligt läge och genomtänkta ytor som gör vardagen enkel.

Det stilrena köket går i vitt med snygga luckor, bra arbetsytor och gott om förvaring. Öppen planlösning mot vardagsrummet ger sociala ytor där du enkelt möblerar med både soffgrupp och matplats utan att det känns trångt. De stora fönstren släpper in rikligt med ljus och skapar en luftig känsla genom hela bostaden.

Från vardagsrummet kliver du ut på den generösa balkongen om cirka 10 kvm, nästan lika stor som sovrummet – som gjord för loungemöbler, odlingar och härliga frukostar i solen. Här njuter du av sol från tidig morgon fram till cirka kl. 15–17 beroende på årstid.



Fredric Andersson

Fastighetsmäklare

0767646064

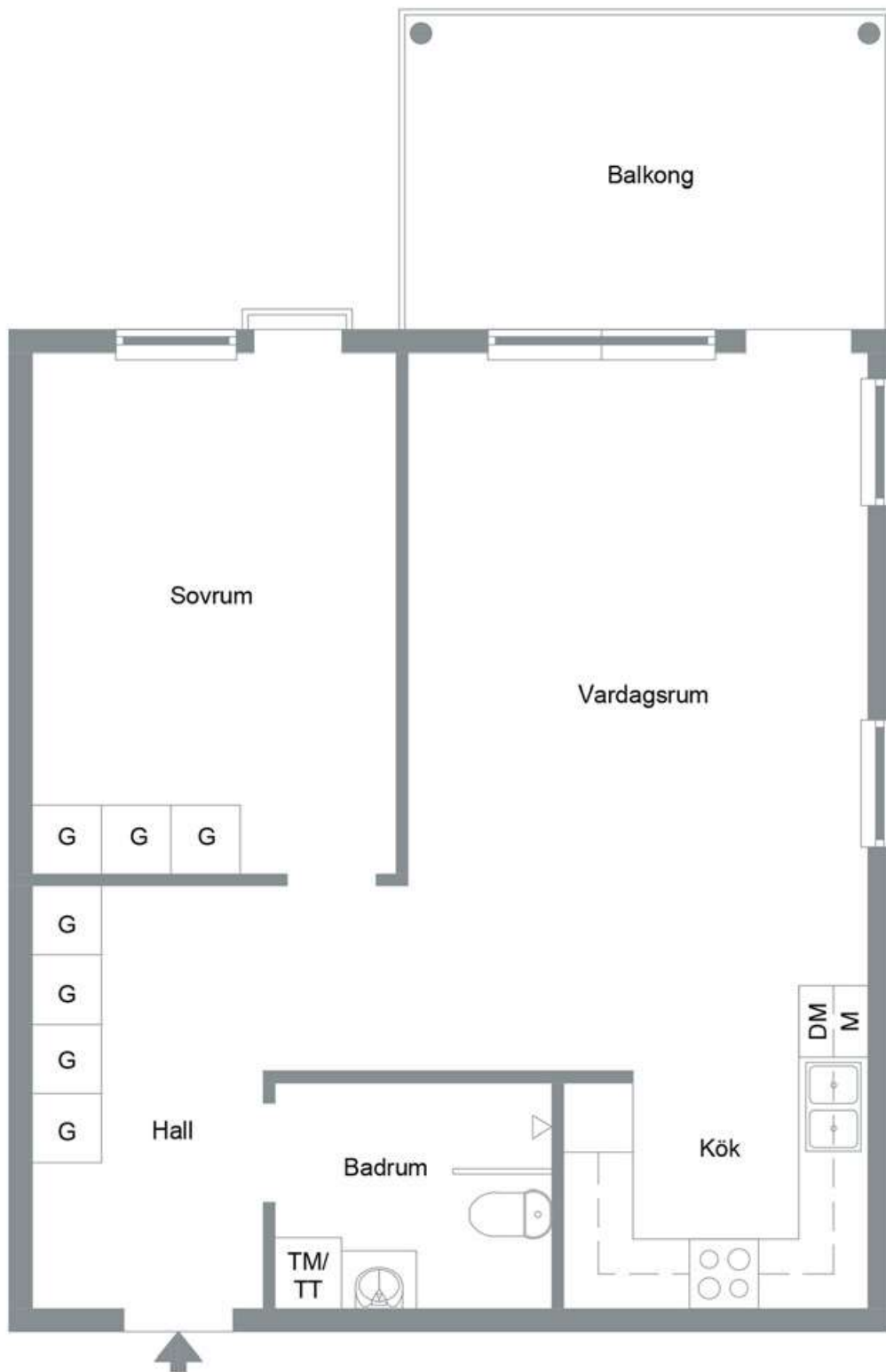
fredric.andersson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



solig balkong och hiss från garage!

Utgångspris:	1.650.000 kr
Avgift	3.942 kr/mån.
Boarea:	56 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	2 rok
Våning:	2 av
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	Söderängarna I Örebro, BRF
Tillträde:	Efter överenskommelse.



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Sovrummet är rofyllt, lättmöblerat och rymmer dubbelsäng med tillhörande sängbord samt extra förvaring. I lägenheten finns dessutom många garderober och bra förvaringsmöjligheter, kompletterat med ett praktiskt vindsförråd som tillhör bostaden. Hallen har en bra storlek med plats för avhängning, skoställ och ytterligare förvaring.

Det helkaklade badrummet är modernt och rymligt med duschhörna i glas, wc, kommod med förvaring samt tvättmaskin och torktumlare i praktisk stapel. Här har du en egen tvättavdelning hemma – perfekt för en bekväm vardag.

Lägenheten erbjuder ett mycket bekvämt boende med månadsavgift om 3 942 kr där internet, telefoni och ett TV-paket från Telia ingår. Dessutom finns garage under huset, med hiss direkt upp till våningsplanet samt parkeringsplatser på innergården så du slipper gå ut i kylan för att ta bilen vintertid.

Perfekt läge för dig som söker ett hem med solig balkong, bekväm parkering och inkluderade tjänster!

Kontakta mäklare Fredric Andersson för visning!





- BOSTADSBSKRIVNING -

Avgift

3.942 kr/mån. Internet, telefoni, tv-paket från Telia ingår i avgiften

Storlek

Boarea 56 m². 2 rum varav 1 sovrum. .

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1103

Adress

Peppargatan 23, 702 51 Örebro. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 2 av
Hiss finns.

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 642 kr/mån; , hemförsäkring 138 kr, hushållsström 200 kr och vatten/avlopp 304 kr. Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.4275 % och andel av årsavgiften är 1.4275 %.
Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 672.125 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-03-09).
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.500 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 600 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja
Uteplats:Nej
Parkeringsplats:Ja
Garage samt p-plats på gården går att hyra.

Bostadsrättsförening

Söderängarna I Örebro, BRF. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 59 st lgh varav 0 st hyresrätter och 1 st lokaler. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Föreningen kommer som regel att höja med minst 2 procent årligen, beroende på ränte- och inflationsläge. Nuvarande styrelse vill se en budget i

balans och kommer därför inte att sänka under två procent, utan vid överskott snarare höja amorteringstakten. För övrigt, se årsredovisningen för mer information och framtidsutsikter.

Gemensamma utrymmen

Soprum: två soprum. Ett soprum finns på norra gaveln av huset och det andra soprummet finns mellan föreningen och Brf Söderängarna 2 på Åbroddgatan. I soprummen kan du källsortera och kasta vanligt hushållsavfall.

Förråd: på vinsplan.

Bilplats

Gott om parkeringsmöjligheter. Föreningen är en av ett fåtal bostadsrättsföreningar i området som erbjuder parkering i varmgarage. Det finns även utomhusplatser med el. Föreningen har 35 stycken garageplatser, 6 st p-platser och 4 st MC-platser. Kontakta Egeryds för att ställa dig i kö.
Garage samt p-plats på gården går att hyra.

TV/Internet

Fiber
Föreningen erbjuder sina medlemmar tv, bredband och telefoni från Telia.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Chamirann Barsaum

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.

Information om sidoverksamhet

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skraddarsydda 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 | STORTORGET 4 ÖREBRO

Årsredovisning
för
Brf Söderängarna i Örebro
769629-4177

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Söderängarna i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2015-01-07. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket 2015-01-19. Intygad ekonomisk plan undertecknades av den byggande styrelsen 2016-11-03.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Pontus Berggren	Ordförande	2025
Hanna Klaar	Ledamot	2026
Joseph Danielsson	Ledamot	2027
Susanne Eriksson	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Alice Leiding	Suppleant	2026
---------------	-----------	------

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har under året hållit 11 (13) st protokollförda sammanträden inkl det konstituerande mötet.
- Arvode till styrelsen har under året utbetalats enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Maivor Ljungdahl	Sammanställande	2025
Monika Maltvik		2025

Fastigheter

Bostadsrättsföreningen är lagfaren ägare av fastigheten Örebro Kamomillen 1 som föreningen förvärvade 2015-11-17. Fastigheten består av 1 st byggnad med 59 st bostadslägenheter, 1 st lokal, 35 st garage, 6 st p-platser och 4 st MC-platser. Bostadsarean uppgår till 3923 kvm. Lokalarean uppgår till 72 kvm.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	33 st
3 rum och kök	17 st
4 rum och kök	9 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning Örebro Kamomillen GA:2 med Örebro Kamomillen 2 och Örebro Kamomillen 11 avseende grönområde, andelstal 48/100 samt gemensamhetsanläggning GA:3 med Kamomillen 11 avseende miljöbod, andelstal 50/100.

Fastighetsavgift/-skatt

Nybyggd fastighet är avgiftsbefriad i 15 år. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Totalförvaltning
Telia Sonera	TV, bredband
E.ON	El, fjärrvärme
PreZero Recycling	Avfall
Örebro Kommun	Vatten, avfall
KONE	Hisservice
Hörmann Svenska AB	Garageportservice
Presto Brandsäkerhet AB	Systematiska brandskydsarbetet (SBA)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är en förlust 46 013kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter och hyror

Under året har årsavgifterna höjts med 8%. Styrelsen planerar en höjning på 4% för 2025. Månadshyran för garage, p-platser och MC-platserna har ej höjts under 2024. Garage platse går till 900kr, p-plats från 400kr går till 425kr och MC-plats går till 350kr. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av el och vatten.

Underhållsplan

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad 2021 som sträcker sig 30 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Underhållsplanen uppdateras och utnyttjas vid varje års budgetarbete. På detta sätt får föreningen en god överblick hela tiden av vilket planerat underhåll som står på tur. Årets rekommenderad avsättning är 847 058kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Årets reparationer och underhåll

Under året har förening uppgraderat hissarna till 4g till en kostnad för 40 000kr samt har förening gjort mindre reparationer på garageporten.

Övrigt

Förening har avslutat avtal med Egeryds Ekonomisk Förvalning samt Fastighetsskötsel per 2024-12-31

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	83
Under året avgående medlemmar	-11
Under året tillkommande medlemmar	8
Medlemmar vid årets slut	80

Under året har 7 st (3) överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 768	3 687	3 605	3 339	3 241
Resultat efter finansiella poster	-46	-88	55	60	54
Balansomslutning	146 022	146 608	147 237	148 907	149 570
Kassalikviditet (%)	544	305	188	189	371
Soliditet (%)	65	65	65	64	64
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	12 813	12 919	13 020	13 374	13 724
Årsavgift per kvm bostadsyta	847	810	-	-	-
Årsavgift/kvm totala intäkter	88	80	-	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	12 582	9 897	-	-	-
Sparande/kvm bostadsyta	492	215	-	-	-
Energikostnad/kvm	62	142	-	-	-
Räntekänslighet i %	15	15	-	-	-

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt. De ökade räntekostnaderna är också en anledning till årets förlust.

Förändringar i eget kapital

	Insats- kapital*	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	94 870 000	3 420 166	-2 990 518	-88 080
Balansering fg. årsresultat			-88 080	88 080
Årets avs. till yttre fond		847 058	-847 058	
Årets resultat				<u>-46 013</u>
Eget kapital 2024-12-31	<u>94 870 000</u>	<u>4 267 224</u>	<u>-3 925 656</u>	<u>-46 013</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 078 597
Årets avsättning till yttre fond	-847 058
årets förlust	-46 013
	-3 971 668
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 971 668
	-3 971 668

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 768 416	3 687 260
Övriga rörelseintäkter	3	0	299 550
Summa rörelseintäkter		3 768 416	3 986 810
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 021 688	-1 421 285
Övriga externa kostnader	5	-474 104	-403 641
Personalkostnader och arvoden	6	-150 607	-154 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 071 459	-1 053 652
Summa rörelsekostnader		-2 717 859	-3 032 872
Rörelseresultat		1 050 557	953 938
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 345	2 821
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 121 915	-1 044 859
Summa finansiella poster		-1 096 570	-1 042 038
Resultat efter finansiella poster		-46 013	-88 100
Årets resultat		-46 013	-88 100

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	142 554 854	143 626 313
Summa materiella anläggningstillgångar		142 554 854	143 626 313
Summa anläggningstillgångar		142 554 854	143 626 313
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 812	5 366
Övriga fordringar	8	239 918	200 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	47 375	192 195
Summa kortfristiga fordringar		296 105	397 981
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 171 151	2 584 075
Summa kassa och bank		3 171 151	2 584 075
Summa omsättningstillgångar		3 467 256	2 982 056
SUMMA TILLGÅNGAR		146 022 110	146 608 369

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

94 870 000

94 870 000

Fond för yttre underhåll

4 267 224

3 420 166

Summa bundet eget kapital

99 137 224

98 290 166

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 925 656

-2 990 498

Årets resultat

-46 013

-88 100

Summa fritt eget kapital

-3 971 668

-3 078 598

Summa eget kapital

95 165 556

95 211 568

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

49 618 348

50 451 740

Summa långfristiga skulder

49 618 348

50 451 740

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

636 880

220 184

Leverantörsskulder

129 347

170 992

Aktuella skatteskulder

796

57 536

Övriga skulder

74 474

13 349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

396 709

483 000

Summa kortfristiga skulder

1 238 206

945 061

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

146 022 110

146 608 369

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-46 013

-88 100

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 071 459

1 053 652

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

1 025 446

965 552

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

101 876

-130 750

Förändring av kortfristiga skulder

-123 550

-134 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 003 772

700 551

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

201 015

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

201 015

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-416 696

-405 978

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-416 696

-405 978

Årets kassaflöde

587 076

495 588

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 584 074

2 088 486

Likvida medel vid årets slut

3 171 151

2 584 074

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet har skett enligt föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

<i>Tillgång</i>	<i>År</i>
Byggnad	120
Solceller	25

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder exklusive lån som ska omsättas.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta

Årsavgift/totala intäkter

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

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder/total intäktsgenererade yta

Sparande/kvm totalyta

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

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet i %

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	27 925	21 825
Hysesintäkter lokaler momspl	349 965	425 400
Årsavgifter bostäder	3 094 459	2 864 510
Hysesintäkter lokaler momspl	44 906	40 392
Småskalig elproduktion solceller	22 503	22 796
Avgiftsrabatt	-92	0
Varmvatten, rörlig avgift	47 658	61 044
Kallvatten, rörlig avgift	34 043	42 828
Öresutjämning	60	0
El rörlig avgift	146 982	208 462
öres- och kronutjämning	7	3
	3 768 416	3 687 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	92 901
Försäkringsersättningar	0	206 649
	0	299 550

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
	2 526	
Fastighetsskötsel utöver avtal	16 544	10 607
Hissbesiktning	8 425	9 906
Serviceavtal	175 296	21 287
Snöröjning och sandning	48 500	42 207
Rep bostäder	31 772	291 366
Fastighetsel	208 620	313 341
Fjärrvärme	294 521	326 561
Vatten	83 005	87 979
Sophämtning	110 782	102 389
Fastighetsförsäkringar	45 494	31 375
Övrigt	5 550	5 852
Fastighetsavgift/skatt	-28 370	28 370
Underh gemensamma utr	15 822	137 945
Jourutryckning	2 101	1 571
Rep hiss	0	10 529
Lokalhyra	1 100	0
	1 021 688	1 421 285

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	3 051	2 805
Datakommunikation	201 519	142 402
Ersättningar till revisor	18 125	13 500
Förvaltningsavtal	190 784	183 872
Övriga förvaltningskostnader	42 657	43 152
Bankkostnader	4 717	4 946
Kreditupplysning	900	450
Övriga externa tjänster	5 591	10 717
Hisstelefon/porttelefon	1 207	1 212
Inkasso/betalningsföreläggande	5 553	585
	474 104	403 641

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	117 405
Arbetsgivaravgifter 31,42 %	36 007	36 889
	150 607	154 294

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	150 578 121	150 779 136
Årets anskaffningar		-201 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 578 121	150 578 121
Ingående avskrivningar	-6 951 808	-5 898 156
Årets avskrivningar	-1 071 459	-1 053 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 023 267	-6 951 808
Utgående redovisat värde	142 554 854	143 626 313
Taxeringsvärden byggnader	85 756 000	85 756 000
Taxeringsvärden mark	23 281 000	23 281 000
	109 037 000	109 037 000
Bokfört värde byggnader	115 318 122	116 876 313
Bokfört värde mark	27 236 732	26 750 000
	142 554 854	143 626 313

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	192 222	169 399
Momsfordran	0	31 021
Fordringar hos leverantörer	47 696	0
	239 918	200 420

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 375	192 195
Förutbetald TV och bredband	0	13 348
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	47 696
Uppl intäkt för el och vatten	0	124 876
	47 375	378 115

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,010	2026-04-30	6 034 666	6 162 666
Stadshypotek	1,11	2025-04-30	17 501 755	17 644 287
Stadshypotek	2,81	2027-04-30	17 059 693	17 107 693
Stadshypotek	3,99	2028-04-30	9 669 114	9 767 278
			50 265 228	50 681 924

Amorteringar enligt avtal	416 696	405 978
---------------------------	---------	---------

Långfristig del: 50 265 946kr.

Kortfristig del: 416 696kr.

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.
Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 48 181 748kr.

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	55 090 000	55 090 000
	55 090 000	55 090 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter		286 829
Upplupna räntekostnader	93 536	94 045
Förutbetalda avgifter(HSB)	231 261	0
Upplupen kostnad el	13 763	34 860
Upplupen kostnad fjärrvärme	0	49 172
Upplupen sophämtning	4 254	3 604
Upplupen kostnad datakommunikation	41 343	0
Upplupet arvode	0	14 489
Upplupen IMD	14 372	0
	398 529	482 999

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-En ännu ej fastställd andel av årets resultat kommer användas till extra amortering.

Örebro

Pontus Berggren
Ordförande

Hanna Klaar
Ledamot

Joseph Danielsson
Ledamot

Susanne Eriksson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

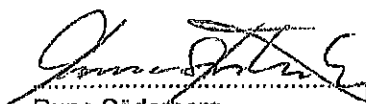
Åsa Axell
BoRevision AB

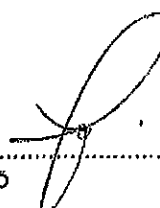
Normalstadgar september 2015

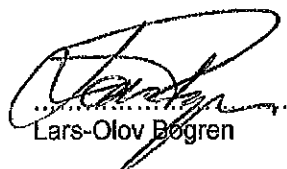
2015100801451

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på extra föreningsstämma den 2015-10-06.


Rune Söderberg


Lars Sannö


Lars-Olov Bogren

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Söderängarna i Örebro.

2 §

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

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

Föreningens säte

3 §

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Örebro kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Registrerad av Bolagsverket 2015-10-19

Medlemskap

5 §

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

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

Den som föreningen tecknat förhandsavtal med får inte vägras medlemskap i föreningen om styrelsen skäligen bör godta förhandstecknaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förhandstecknaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har dock styrelsen rätt att vägra medlemskap.

6 §

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

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

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats, årsavgift och andelstal fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämma. Ändring av andelstal följer samma regler som gäller för ändring av stadgar i paragraf 21.

Årsavgiften avvägs så att den motsvarar det som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar i enlighet med 8 §. Årsavgifterna fördelas efter bostadsrätternas andelstal och erläggs på tider som styrelsen bestämmer.

Kostnader för digital-TV, fast abonnemang för IP-telefoni och internet kan erläggas per lägenhet enligt verklig kostnad. För lägenheter upplåtna som lokaler kan styrelsen besluta att en del av årsavgiften utgår med det verkliga belopp som avser lägenhetens fastighetsskatt.

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

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

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

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren alternativt, (säljare alternativt köpare), med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

endet gäller vad som sägsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut av bostadsrättshavaren med ett belopp som maximalt får uppgå till 10 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110) per år.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Betalning får dock alltid ske genom insättning på bankkonto, plusgiro eller bankgiro.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens yttre fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30:-/kvm boarea eller enligt underhållsplan.

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

Resultatet för föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

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

Med undantag för första styckets regel om att samtliga väljs av föreningen, gäller att under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, att om styrelsen består av tre ledamöter skall två ledamöter och en suppleant utses av garantigivare och om styrelsen består av fyra alternativt fem ledamöter, att tre ledamöter och en suppleant utses av garantigivare. Ledamot och suppleant utsedda av garantigivare behöver inte vara medlem i föreningen. Med garantigivare avses den juridiska person som lämnar säkerhet för förskott och för det fall förskott inte tas ut, den juridiska person som ställer säkerhet för insatser och upplåtelseavgifter.

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

Konstituering och beslutförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när de vid sammanträdet närvarandes antal överstiger hälften av hela antalet ledamöter. För giltigheten av fattade beslut fordras, då för beslutförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, enighet om besluten.

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelseledamöterna eller av en av styrelseledamöterna och en av styrelsesuppleanterna eller en av styrelseledamöterna och en utsedd extern firmatecknare eller en av styrelsesuppleanterna och en utsedd firmatecknare.

Förvaltning

12 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning),

att upprätta budget en gång per år och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

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

att senast en vecka innan ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.

Revisor

15 §

Revisor väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits. Till revisor väljs normalt ett registrerat revisionsbolag.

Det åligger revisor

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

att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma

16 §

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

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

Kallelse till stämma

17 §

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

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

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

Kallelse får utfärdas tidigast fyra veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma och senast en vecka före extra stämma.

Motionsrätt

18 §

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

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Fråga om kallelse till stämman behöri gen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 18) Stämmans avslutande

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

Protokoll

20 §

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

1. att röstlängden skall tas in eller biläggas protokollet,
2. att stämmans beslut skall föras in i protokollet samt
3. om omröstning har skett, att resultatet skall anges i protokollet.

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

21 §

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

Medlems rösträtt vid föreningsstämman utövas av medlemmen personligen eller av den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom befullmäktigat ombud som antingen skall vara medlem i föreningen, medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn. Är medlemmen en juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem. Ombud skall förete skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

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

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

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

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

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

Beslut rörande stadgeändring under tiden intill den ordinarie föreningsstämma som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens hus genomförts, måste godkännas av garantigivare, definierad under paragraf 9 ovan, för att äga giltighet.

Formkrav vid överlåtelse

22 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

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

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

24 §

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

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

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

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

25 §

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

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

27 §

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

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

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

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavaren utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar eller efter styrelsens godkännande.

28 §

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

29 §

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

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

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

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

30 §

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

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

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

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
- rökgångar,
- glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
- balkonginglasning,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, IP telefoni och TV samt digitalbox för TV.

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

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

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

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

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

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

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen 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 enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsälas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

Avsägelse av bostadsrätt

35 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

36 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalnings-skyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §.

5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

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

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

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

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 36 § 6 får, om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 29 § 2 st. p. 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 36 § 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden.

Femte stycket gäller inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i 30 och 31 §§.

Underrättelse till socialnämnden enligt femte stycket skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 4 vilket fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

38 §

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

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

39 §

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

1. om avgiften - när det är fråga om en bostadslägenhet - betalas inom tre veckor från det att
 - a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid, och
 - b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller
2. om avgiften - när det är fråga om en lokal - betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

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

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

Underrättelse enligt första stycket 1a skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 1 och meddelande enligt första stycket 1 b skall beträffande en bostadslägenhet avfattas enligt formulär 3. Underrättelse enligt första stycket 2 skall beträffande en lokal avfattas enligt formulär 2. Formulär 1-3 har fastställts genom förordningen (2004:389) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap 23 § bostadsrättslagen (1991:614).

Avflyttning

40 §

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

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

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

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer

överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

43 §

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

44 §

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