

PEPPARGATAN 36
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Trivsamt 55+ boende med dubbla balkonger och fina

Välkommen till ett trivsamt och välplanerat 55+ boende där bekvämlighet, gemenskap och fina utemiljöer står i fokus. Här erbjuds ett ljust och hemtrevligt hem med dubbla balkonger, generösa sällskapsytor, fina parkettgolv och stora fönster som ger bostaden ett härligt ljusinsläpp.

Vardagsrummet har en inbjudande känsla och erbjuder gott om plats för både avkoppling och sociala tillställningar. I anslutning finns en trevlig matplats med fint ljusinsläpp, medan sovrummen erbjuder rofyllda ytor och goda förvaringsmöjligheter.

En riktig höjdpunkt är den inglasade balkongen, som med sin generösa storlek fungerar som ett extra rum under stora delar av året. Här kan du njuta av en kopp kaffe i lugn och ro eller samla familj och vänner för en trevlig stund.



Dino Dzinic

Fastighetsmäklare

0708438140

dino.dzinic@wallenstedt.se

wallenstedt.se



gemensamma miljöer

Utgångspris:	2.195.000 kr
Avgift	5.789 kr/mån.
Boarea:	87 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	4 rok
Våning:	1 av 4
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	Bonum BRF Pepparmyntan
Tillträde:	Efter överenskommelse.



- INTERIÖR -

Som boende i föreningen får du dessutom tillgång till välskötta gemensamma utemiljöer och ett stort, inglasat växthus med plats för umgänge och avkoppling. För dig som har ett intresse för odling finns Ängarnas Trädgård, som drivs av Ängarnas odlarförening och erbjuder en härlig möjlighet att odla och umgås med andra. För dig som är djurvän finns dessutom planer på att inom kort anlägga en hundlekplats, vilket blir ett trevligt tillskott för både hundar och deras ägare. Tillsammans med bostadens bekväma utformning skapas här en trivsamt boendemiljö för dig som uppskattar både lugnet och gemenskapen som ett 55+ boende erbjuder.

Ett lättskött och välkomnande hem med fina sociala ytor, dubbla balkonger och en mycket trivsamt föreningsmiljö – välkommen till ditt nya hem!

Hall

Välkomnande hall med praktiskt klinkergolv och goda förvaringsmöjligheter i garderober.

Vardagsrum

Ljust och rymligt vardagsrum med fint ljusinsläpp från stora fönsterpartier. Här finns gott om plats för både soffgrupp och annan möblering. Parkettgolv och ljusa väggar.

Kök

Ljust och funktionellt kök med gott om förvaring och arbetsytor. Köket har en klassisk och hemtrevlig känsla med matplats intill fönster.

Sovrum

Rofyllt sovrum med plats för dubbelsäng och tillhörande möblemang. Gott om förvaring i garderober och fint ljusinsläpp.

Sovrum/kontor

Flexibelt rum som passar utmärkt som gästrum, hobbyrum eller hemmakontor. Ljust och lättmöblerat med garderobsförvaring.

Badrum

Helkaklat badrum med dusch, WC, handfat med kommod och spegelskåp. Här finns även tvättmaskin och torktumlare samt praktisk förvaring.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

5.789 kr/mån. I månadsavgiften ingår värme, bredband, IP-telefoni, TV-paket Lagom Telia, Bostadsrättstilläggsförsäkring

Storlek

Boarea 87 m². 4 rum varav 3 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1001

För folkbokföring: 1001

Adress

Peppargatan 36, 702 51 Örebro. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 4

Hiss finns.

Driftskostnad

Driftskostnad är 657 kr/mån; , hemförsäkring 207 kr, hushållsström 300 kr och vatten/avlopp 150 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 2.4223 % och andel av årsavgiften är 2.4224 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.123.307 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-09-01).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.433 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 573 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

Bonum BRF Pepparmyntan. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 47 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Primärenergital: 71 kWh/m² per år.

Energideklaration: 79 kWh/m² per år.

Gårdsplats/Innergård

På gården finns ett gemensamt uterum/orangeri med

grillmöjligheter som kan nyttjas av de boende.

Gemensamma utrymmen

Som boende i föreningen har du tillgång till en fin gemensamhetslokal som har ett fullt utrustat kök inkl. porslin för 30 personer som används både till föreningsaktiviteter men även för enskilt bruk av de boende inom föreningen.

Det finns även ett övernattningsrum med två bäddar som går att hyra. Både gemensamhetslokalen och övernattningsrummet bokas via ett smidigt bokningssystem och kostnaden är ca 200 kr/natt eller tillfälle.

Bilplats

Carport kan hyras separat, finns 35 stycken, kostnad fn. 675 kr/mån. För dig som kör elbil eller laddhybrid finns tillgång till laddstolpar.

TV/Internet

Fiber är installerat och både bredband 250/250 och ett tv-paket "lagom" från Telia ingår i månadsavgiften.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Birgitta Loven och Håkan Lovén

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
Bostadsrättsförening Pepparmyntan
716453-1498

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Bonum Bostadsrättsförening Pepparmyntan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Pepparmyntan är ett privatbostadsföretag som registrerades år 2016. Föreningen äger fastigheten Åbrodden 1 med adress Peppargatan 32-40 i Örebro. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-24.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen bestå av lägst två och högst sex ledamöter med lägst två och högst sex suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-11-25 därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Ordinarie styrelseledamöter

Inger Wadström	Ordförande	2026
Ove Sandberg	Vice Ordförande	2026
Thomas Holmgren	Sekreterare	2025
Ulf Björk	Ledamot	2025
Per-Erik Eliasson	Ledamot	2026

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Rolf Johansson	Suppleant	2025
Kent Rickfjord	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 11 st. protokollförda sammanträden.
- Arvode till styrelsen har under året betalats ut enligt stämmobeslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2025
Lilian Stråth	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning

Joachim Sjösten	sammankallande	2025
Lena Klasson		2025

Fastigheter

På fastigheten finns 1 byggnad med 47 lägenheter, en gemensamhetslokal och ett övernattningsrum för uthyrning. Byggnaden uppfördes 2017–2018.

Total tomtarea 4704 kvm

Total bostadsarea 3520 kvm

Lägenhetsfördelning:

17 st. 2 rum och kök

14 st. 3 rum och kök

15 st. 4 rum och kök

1 st. 5 rum och kök

Dessutom tillkommer

Användning

35 st. carport

1 st. handikapplats

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetstillägg.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning AB	Total fastighetsförvaltning
Informetric	Mätinsamling
Telia Sverige AB	Bredband
KONE	Hissar
Riksbyggen	Ekonomisk samt teknisk förvaltning (Uppsagt per 2024-12-31)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har en avgiftshöjning på 6 % genomförts. Föreningen bedömer att ytterligare höjningar av årsavgifterna kommer att behövas under nästa kommande verksamhetsår, men omfattningen är ännu inte fastställd. Utöver årsavgiften debiteras medlemmarna för sin egen förbrukning av kall-och varmvatten samt el.

Överlåtelse

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan med 448 000kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en ny upprättad UH-plan från 2025

Reparationer och underhåll

Under året har inga åtgärder enligt underhållsplanen bedömts nödvändiga. Föreningen har dock utfört vissa mindre fasadreparationer i syfte att bevara fastighetens skick.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	78
Under året avgående medlemmar	-2
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	76

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	3 078	2 906	2 738	2 670	2 790
Resultat efter finansiella poster	-961	-1 136	-918	-957	-452
Balansomslutning	156 326	157 731	158 903	0	0
Soliditet (%)	69,0	69,0	69,0	69,0	69,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88,0	90,0	85,0	85,0	90,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 658	13 798	13 851	13 905	13 930
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 658	13 798	13 851	13 905	13 930
Sparande per kvm (kr/kvm)	78	41	110	79	222
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	225	232	196	158
Räntekänslighet (%)	17,7	18,6	19,8	20,5	19,5

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 medellångt skikt.

Förlusten har minskat under året, och denna positiva utveckling bedöms fortsätta under 2025. Föreningen har under året haft vissa reparationskostnader, vilket har påverkat resultatet negativt. En extra amortering om 300 Tkr har genomförts, vilket bidragit till ett negativt kassaflöde. För att motverka framtida förluster planerar föreningen att genomföra avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser*	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-07-01	114 000 000	2 397 838	-6 727 065	-1 136 381
Balansering fg. årsresultat			-1 136 381	1 136 381
Årets avs. till yttre fond		448 000	-448 000	
Årets resultat				-960 819
Eget kapital 2025-06-30	114 000 000	2 845 838	-8 311 446	-960 819

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-7 863 446
Årets avs. till uh fond	-448 000
Årets förlust	-960 819
	-9 272 265

Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 272 265
	-9 272 265

Resultaträkning	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 078 931	2 906 166
Övriga rörelseintäkter	3	7 902	16 420
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 086 833	2 922 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 340 332	-1 514 249
Övriga externa kostnader	5	-449 005	-512 202
Personalkostnader	6	-66 150	-72 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 235 339	-1 235 339
Summa rörelsekostnader		-3 090 826	-3 333 852
Rörelseresultat		-3 993	-411 266
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 601	35 481
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 427	-760 596
Summa finansiella poster		-956 826	-725 115
Resultat efter finansiella poster		-960 819	-1 136 381
Resultat före skatt		-960 819	-1 136 381
Årets resultat		-960 819	-1 136 381

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	154 446 737	155 682 076
Summa materiella anläggningstillgångar		154 446 737	155 682 076
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	8	71 000	71 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 000	71 000
Summa anläggningstillgångar		154 517 737	155 753 076
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-5 107	-1 007
Övriga fordringar		488	524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 058	196 027
Summa kortfristiga fordringar		104 439	195 544
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 704 305	1 782 829
Summa kassa och bank		1 704 305	1 782 829
Summa omsättningstillgångar		1 808 744	1 978 373
SUMMA TILLGÅNGAR		156 326 481	157 731 449

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

114 000 000

114 000 000

Fond för yttre underhåll

2 845 838

2 397 838

Summa bundet eget kapital

116 845 838

116 397 838

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 311 446

-6 727 065

Årets resultat

-960 819

-1 136 381

Summa fritt eget kapital

-9 272 265

-7 863 446

Summa eget kapital

107 573 573

108 534 392

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

31 490 080

32 600 000

Summa långfristiga skulder

31 490 080

32 600 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

16 585 885

15 967 560

Leverantörsskulder

323 293

201 397

Övriga skulder

-5 962

57 973

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

359 612

370 127

Summa kortfristiga skulder

17 262 828

16 597 057

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 326 481

157 731 449

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-960 819

-1 136 381

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 235 339

1 235 339

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

274 520

98 958

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

91 106

56 572

Förändring av kortfristiga skulder

47 445

153 495

Kassaflöde från den löpande verksamheten

413 071

309 025

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-491 595

-188 740

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-491 595

-188 740

Årets kassaflöde

-78 524

120 285

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 782 829

1 662 544

Likvida medel vid årets slut

1 704 305

1 782 829

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 samt 2023:1 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

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

Tillgång

Byggnader 120 år

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Årsavgift/totala intäkter

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

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

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

Energikostnad/kvm totalyta

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

Räntekänslighet i %

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Årsavgifter bostäder	2 529 826	2 364 276
Hyrer, p-platser	287 025	289 300
Vattenavgifter	83 561	84 984
Elavgifter	178 519	167 606
	3 078 931	2 906 166

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Överlåtelseavgift	-8 745	0
Pantnoteringsavgift	-591	0
	0	4 248
Överlåtelseavgift	1 433	3 939
Övernattningslägenhet	10 400	8 000
Påminnelseavgifter	1	0
Öres- och kronutjämnin	-7	-7
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	5 411	0
Övriga rörelseintäkter	0	240
	7 902	16 420

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Underhåll	0	44 396
Reparationer	181 492	83 920
Försäkringspremier	83 375	47 471
kabel- och digital-TV	124 350	126 712
Återbäring från Riksbyggen	-1 500	-600
Systematiskt brandskyddsarbete	6 106	16 200
Serviceavtal	23 937	55 275
Obligatoriska besiktningar	0	77 390
Snö- och halkbekämpning	46 363	153 864
Förbrukningsinventarier	23 718	14 902
Vatten	91 521	95 244
Fastighetsel	317 444	313 584
Fjärrvärme	342 050	382 149
Sophantering och återvinning	101 476	97 617
Förvaltningsarvode drift	0	6 125
	1 340 332	1 514 249

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	352 121	440 569
IT-kostnader	3 382	8 606
Ersättningar till revisor	25 000	14 781
Övriga förvaltnings-överlåtelseavgifter	0	8 186
Övriga förvaltningskostnader	50 536	32 151
Medlems-och föreningsavgifter	4 512	4 512
Bankkostnader	9 629	3 397
Övriga externa tjänster	1 963	0
Kontorsmaterial	137	0
Kreditupplysning	900	0
Inkasso/betalningsföreläggande	825	0
	449 005	512 202

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	52 387	55 714
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	5 142	5 010
Sociala avgifter	8 621	11 338
	66 150	72 062

Not 7 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	148 300 000	148 300 000
Mark	15 000 000	15 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 300 000	163 300 000
Ingående avskrivningar	-7 617 924	-6 382 585
Årets avskrivningar	-1 235 339	-1 235 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 853 263	-7 617 924
Utgående redovisat värde	154 446 737	155 682 076
Taxeringsvärden byggnader	83 000 000	75 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	105 000 000	97 000 000
Bokfört värde byggnader	139 446 737	140 682 076
Bokfört värde mark	15 000 000	15 000 000
	154 446 737	155 682 076

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	71 000	71 000
	71 000	71 000

Not 9 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto Swedbank	1 004 305	782 829
Övriga bankkonto	700 000	1 000 000
	1 704 305	1 782 829

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2024-07-01
Swedbank	2,911	2028-03-24	15 478 820	15 867 560
Nordea	0,840	2026-03-18	16 400 000	16 400 000
Nordea	2,630	2027-03-17	16 200 000	16 300 000
			48 078 820	48 567 560

Amorteringar enligt avtal 488 740

Långfristig del: 31 490 080 kr

Kortfristig del: 16 588 740 kr

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

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 47 135 120 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	49 300 000	49 300 000
	49 300 000	49 300 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	128 407	157 931
Upplupna elkostnader	19 115	20 465
Upplupna värmekostnader	17 421	16 658
Upplupna kostnader för renhållning	3 921	3 664
Upplupna styrelsearvoden	0	51 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	190 748	69 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	50 658
	359 612	370 130

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-06

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Inger Wadström
Ordförande

Ove Sandberg
Vice Ordförande

Thomas Holmgren
Ledamot

Ulf Björk
Ledamot

Per-Erik Eliasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Lilian Stråth
Förtroendevald Revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

ÅR Brf Pepparmyntan 24-25

Unikt dokument-id:

1a774512-4a46-4db8-b890-d8ac43d7e755

Dokumentets fingeravtryck:

4913cc2f534478ff11b3722b4205f7d9e5a36cad7661715e3bbcf1a711971b3c535bbb9f5d6708eb6
3232b0ba7f59eaa4056cb6473dd85233313661f80ffe083

Undertecknare



Thomas Holmgren

Ledamot

Brf Pepparmyntan

E-post: thomasaxelholmgren@gmail.com

Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 188.150.73.139

Verifierad med BankID: THOMAS
HOLMGREN (19440622****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-06 18:00:53 UTC



Ulf Björk

Ledamot

Brf Pepparmyntan

E-post: ulfbjork@live.se

Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)

IP nummer: 81.233.133.228

Verifierad med BankID: Ulf Erik Björk
(19550622****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-09 16:46:17 UTC



Ove Sandberg

Ledamot

Brf Pepparmyntan

E-post: otto.sandberg33@gmail.com

Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 81.224.163.60

Verifierad med BankID: Kurt Ove
Sandberg (19531231****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-11 07:50:45 UTC



Per-erik Eliasson

Ledamot

Brf Pepparmyntan

E-post: per-erik.eliasson@nsf.scout.se

Enhet: Edge 141.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 90.238.4.36

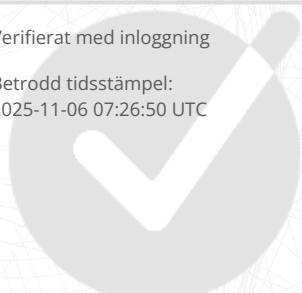
Verifierad med BankID: Per-Erik
Wilhelm Eliasson (19650912****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-11-11 14:46:14 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Inger Wadstrom Ordförande Brf Pepparmyntan E-post: inger.wadstrom@hotmail.com Enhet: Chrome 142.0.7444.128 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone) IP nummer: 81.224.161.38	Verifierad med BankID: Inger Linnea Wadström (19561023****) Betrodd tidsstämpel: 2025-11-11 14:58:37 UTC 
 Lilian Stråth Förträndevald Revisor Brf Pepparmyntan E-post: lilian.strath@ljsekonomi.se Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone) IP nummer: 81.236.2.49	Verifierad med BankID: Lilian Anita Stråth (19480222****) Betrodd tidsstämpel: 2025-11-13 15:29:08 UTC 
 Åsa Axell Revisor Brf Pepparmyntan E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 188.149.247.151	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2025-11-15 08:06:11 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 195.198.107.82	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-11-06 07:26:50 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-11-15 08:06:11 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-11-15 08:06:11 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 188.149.247.151 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-15 08:06:10 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (Åsa Katarina Cronvall Axell) (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 64.252.178.145 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-11-14 14:40:52 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 188.149.247.151 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-14 14:30:12 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 188.149.247.151 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-13 15:29:10 UTC

Dokumentet skickades till Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: ()

2025-11-13 15:29:08 UTC

Dokumentet signerades av Lilian Stråth (lilian.strath@ljsekonomi.se)
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 81.236.2.49 - IP Plats: Kålleröd, Sweden

2025-11-13 15:29:08 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Lilian Stråth (Lilian Anita Stråth) (lilian.strath@ljsekonomi.se)
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.67 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-11-12 08:55:01 UTC

Dokumentet skrevs ut av Lilian Stråth (lilian.strath@ljsekonomi.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.174.115 - IP Plats: Täby, Sweden

2025-11-11 16:28:29 UTC

Dokumentet öppnades av Lilian Stråth (lilian.strath@ljsekonomi.se)
Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 81.236.2.49 - IP Plats: Mölndal, Sweden

2025-11-11 14:58:38 UTC

Dokumentet skickades till Lilian Stråth (lilian.strath@ljsekonomi.se)
Enhet: ()

2025-11-11 14:58:37 UTC

Dokumentet signerades av Inger Wadstrom (inger.wadstrom@hotmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.7444.128 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 81.224.161.38 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-11 14:58:36 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Inger Wadstrom (Inger Linnea Wadström) (inger.wadstrom@hotmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.7444.128 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.80 - IP Plats: Copenhagen, Denmark



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-11-11 14:58:15 UTC Dokumentet öppnades av Inger Wadstrom (inger.wadstrom@hotmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.7444.128 on iPhone iOS 18.6.2 (smartmobil)
IP nummer: 81.224.161.38 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-11 14:46:15 UTC Dokumentet skickades till Inger Wadstrom (inger.wadstrom@hotmail.com)
Enhet: ()

2025-11-11 14:46:14 UTC Dokumentet signerades av Per-erik Eliasson (per-erik.eliasson@nsf.scout.se)
Enhet: Edge 141.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 90.238.4.36 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-11 11:06:06 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Per-erik Eliasson (Per-Erik Wilhelm Eliasson) (per-erik.eliasson@nsf.scout.se)
Enhet: Edge 141.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.21 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-11 11:05:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Per-erik Eliasson (Per-Erik Wilhelm Eliasson) (per-erik.eliasson@nsf.scout.se)
Enhet: Edge 141.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-11-11 07:50:45 UTC Dokumentet signerades av Ove Sandberg (otto.sandberg33@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 81.224.163.60 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-09 16:46:17 UTC Dokumentet signerades av Ulf Björk (ulfbjork@live.se)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.233.133.228 - IP Plats: Landskrona, Sweden

2025-11-09 16:46:17 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ulf Björk (Ulf Erik Björk) (ulfbjork@live.se)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.104.110 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-11-08 11:01:46 UTC Dokumentet lästes igenom av Per-erik Eliasson (per-erik.eliasson@nsf.scout.se)
Enhet: Edge 141.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 81.224.161.174 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-08 11:01:30 UTC Dokumentet öppnades av Per-erik Eliasson (per-erik.eliasson@nsf.scout.se)
Enhet: Edge 141.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 81.224.161.174 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-06 18:28:06 UTC Dokumentet lästes igenom av Ulf Björk (ulfbjork@live.se)
Enhet: Safari 18.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 81.233.133.228 - IP Plats: Landskrona, Sweden

2025-11-06 18:23:32 UTC Dokumentet öppnades av Ulf Björk (ulfbjork@live.se)
Enhet: Safari 18.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)
IP nummer: 81.233.133.228 - IP Plats: Landskrona, Sweden

2025-11-06 18:00:53 UTC Dokumentet signerades av Thomas Holmgren (thomasaxelholmgren@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 188.150.73.139 - IP Plats: Lund, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-11-06 17:22:59 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Thomas Holmgren (THOMAS HOLMGREN) (thomasaxelholmgren@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.66 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-11-06 17:22:34 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Thomas Holmgren (THOMAS HOLMGREN) (thomasaxelholmgren@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.65 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-11-06 08:44:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ove Sandberg (Kurt Ove Sandberg) (otto.sandberg33@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.66 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-11-06 08:33:42 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Ove Sandberg (Kurt Ove Sandberg) (otto.sandberg33@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.104.67 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-11-06 08:32:48 UTC Dokumentet lästes igenom av Ove Sandberg (otto.sandberg33@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 81.224.163.60 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-06 08:13:33 UTC Dokumentet öppnades av Ove Sandberg (otto.sandberg33@gmail.com)
Enhet: Chrome 142.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 81.224.163.60 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-11-06 07:51:10 UTC Dokumentet lästes igenom av Thomas Holmgren (thomasaxelholmgren@gmail.com)
Enhet: Chrome 141.0.7390.96 on iPad iOS 18.6.2 (surfplatta)
IP nummer: 188.150.73.139 - IP Plats: Lund, Sweden

2025-11-06 07:35:32 UTC Dokumentet öppnades av Thomas Holmgren (thomasaxelholmgren@gmail.com)
Enhet: Chrome 141.0.7390.96 on iPad iOS 18.6.2 (surfplatta)
IP nummer: 188.150.73.139 - IP Plats: Lund, Sweden

2025-11-06 07:26:58 UTC Dokumentet skickades till Ulf Björk (ulfbjork@live.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden

2025-11-06 07:26:57 UTC Dokumentet skickades till Thomas Holmgren (thomasaxelholmgren@gmail.com)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden

2025-11-06 07:26:56 UTC Dokumentet skickades till Per-erik Eliasson (per-erik.eliasson@nsf.scout.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden

2025-11-06 07:26:55 UTC Dokumentet skickades till Ove Sandberg (otto.sandberg33@gmail.com)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden

2025-11-06 07:26:54 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

2025-11-06 07:26:50 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden

2025-11-06 07:26:26 UTC

Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden

2025-11-06 07:11:04 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Edge 142.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Bandhagen, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.



627318/15

2015111903963

- Stadgar
- Bonum bostadsrättsförening
- Pepparmyntan
-
-
-
-

- Registrerades hos Bolagsverket
-
-
-
-
-
-
-
-

Organisationsnummer: 716453-1498

Bostadsrättsföreningens anpassningar av normalstadgarna
Stadgarna baseras på Riksbbyggens normalstadgar från 2014.

Bonum brf Andelstal
Insatserna är frikopplade och årsavgifterna fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till andelstal.

Registrerades av Bolagsverket 2016-01-18

Innehåll

Föreningen.....	4
§ 1 Firma, ändamål och säte	4
§ 2 Upplåtelsens omfattning m m	4
§ 3 Definitioner	4
Medlemskap.....	4
§ 4 Föreningens medlemmar.....	4
§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap.....	4
§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt	5
Upplåtelse och övergång av bostadsrätt.....	5
§ 7 Upplåtelseavtal	5
§ 8 Förhandsavtal.....	5
§ 9 Överlåtelseavtal.....	6
§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap.....	6
§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt.....	6
§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt	7
§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare	7
§ 14 Avsägelse av bostadsrätt	7
§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet.....	7
Avgifter till föreningen	7
§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen.....	7
§ 17 Årsavgift och andelstal	8
§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand	9
§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning	9
§ 20 Övriga avgifter	9
§ 21 Föreningens legala panträtt.....	9
Användning av lägenheten	9
§ 22 Avsett ändamål.....	9
§ 23 Sundhet, ordning och skick	10
§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand	10
§ 25 Inneboende	11
Underhåll av lägenheten	11
§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar.....	11
§ 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats.....	12
§ 28 Våtutrymmen och kök.....	12
§ 29 Föreningens ansvar.....	12
§ 30 Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada	12
§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister	13
§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för	13
§ 33 Ersättning för inträffad skada.....	13
§ 34 Avhjälpan av brist på bostadsrättshavarens bekostnad.....	13
§ 35 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet	13
§ 36 Ändring av lägenhet.....	13
Underhåll av fastigheten och underhållsfonder.....	14

§ 37	Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader	14
§ 38	Fonder för underhåll	14
Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten.....		14
§ 39	Förverkandegrunder	14
§ 40	Hinder för förverkande.....	15
§ 41	Möjlighet att vidta rättelse m m.....	15
§ 42	Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse	16
§ 43	Skyldighet att avflytta.....	16
§ 44	Rätt till ersättning för skada vid uppsägning.....	17
§ 45	Förfarandet vid uppsägning.....	17
§ 46	Tvångsförsäljning	17
Styrelse och valberedning		17
§ 47	Allmänt	17
§ 48	Ledamöter och suppleanter.....	17
§ 49	Ordförande, sekreterare m fl	18
§ 50	Sammanträden	18
§ 51	Styrelsens beslutsförfhet	19
§ 52	Protokoll	19
§ 53	Vissa beslut.....	19
§ 54	Firmateckning	19
§ 55	Besiktningar.....	19
§ 56	Likhetsprincipen.....	20
§ 57	Valberedning	20
Föreningsstämma		20
§ 58	När stämma ska hållas.....	20
§ 59	Dagordning.....	20
§ 60	Kallelse.....	21
§ 61	Motioner	21
§ 62	Rösträtt, ombud och biträde	21
§ 63	Beslut och omröstning.....	22
§ 64	Särskilda villkor för vissa beslut.....	22
§ 65	Ändring av stadgarna	23
Årsredovisning, räkenskaper och revision		23
§ 66	Räkenskapsår.....	23
§ 67	Årsredovisning och fördelning av överskott	23
§ 68	Revisorer	24
§ 69	Revisoreernas granskning.....	24
§ 70	Årsredovisningen och revisoreernas berättelse.....	24
Övrigt		24
§ 71	Medlemskap i Riksbyggen intresseförening	24
§ 72	Meddelanden till medlemmarna	24
§ 73	Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses	24
§ 74	Annan lagstiftning	25

Föreningen

§ 1 Firma, ändamål och säte

Föreningens firma är Bonum Bostadsrättsförening Pepparmyntan.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningens styrelse ska ha sitt säte i Örebro kommun.

§ 2 Upplåtelsens omfattning m m

Upplåtelse och utövande av bostadsrätt sker på de villkor som anges i upplåtelseavtalet, föreningens ekonomiska plan, dessa stadgar och bostadsrättslagen.

En upplåtelse av bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

§ 3 Definitioner

Med bostadsrätt avses den rätt i föreningen som en medlem har till följd av upplåtelsen.

En lägenhet kan vara en bostadslägenhet eller en lokal. Med bostadslägenhet avses en lägenhet som helt eller inte till oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet. Till lägenhet kan höra mark.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

§ 4 Föreningens medlemmar

Medlemskap kan beviljas

- föreningens stiftare till dess att ny styrelse valts på den ordinarie stämma som infaller närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus,
- Riksbyggen ekonomisk förening, nedan "Riksbyggen",
- fysisk person som fyllt 55 år/juridisk person som kommer att erhålla bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt gemensamt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med makar jämställs sambor enligt sambolagen och registrerade partners.

§ 5 Allmänna bestämmelser om medlemskap

Fråga om att anta medlem i föreningen avgörs av styrelsen med iakttagande av bestämmelserna i dessa stadgar och i bostadsrättslagen.

Styrelsen är skyldig att utan dröjsmål, dock senast inom en (1) månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

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

Annan juridisk person än kommun eller landsting som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.

Medlem vars medlemskap grundas på viss funktion eller anknytning i föreningen, utträder som medlem om denna funktion eller anknytning upphör.

§ 6 Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare.

Vid förvärv av bostadslägenhet får medlemskap endast beviljas den som gör sannolikt att han eller hon permanent ska bosätta sig i lägenheten. Vid andelsförvärv, där bostadsrätten efter förvärvet innehas av förälder/föräldrar och barn, äger dock styrelsen rätt att bevilja undantag från bosättningskravet och bevilja medlemskap åt förvärvare som inte avser att permanent bosätta sig i lägenheten förutsatt att någon av andelsägarna avser att göra så. Se dock följande stycke angående styrelsens rätt att neka medlemskap vid andelsförvärv.

Den som förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap. Om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, eller om bostadsrätten avser en bostadslägenhet, sådana sambor på vilka sambolagen (2003:376) är tillämplig, gäller dock vad som anges i 2 kap 3 och 5 §§ bostadsrättslagen.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make får maken inte vägras inträde i föreningen. Ej heller får medlemskap vägras när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren vid övergången.

Upplåtelse och övergång av bostadsrätt

§ 7 Upplåtelseavtal

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt ska ske skriftligen. I upplåtelsehandlingen ska parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som ska betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

Om upplåtelseavgift ska erläggas som ska medföra rätt till reduktion av årsavgiften, ska detta särskilt anges i upplåtelseavtalet.

§ 8 Förhandsavtal

Föreningen får i enlighet med bestämmelserna i 5 kap bostadsrättslagen ingå avtal om att i framtiden upplåta lägenhet med bostadsrätt. Ett sådant avtal kallas förhandsavtal.

§ 9 Överlåtelseavtal

Ett avtal om överlåtelse av en bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. Köpehandlingen ska innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt om priset. Motsvarande gäller i tillämpliga delar vid byte eller gåva.

En överlåtelse som inte uppfyller ovan är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad.

Om säljaren och köparen vid sidan av köpehandlingen kommit överens om ett annat pris än det som anges i köpehandlingen, är den överenskommelsen ogiltig. Mellan säljaren och köparen gäller i stället det pris som anges i köpehandlingen. Priset får dock jämkas, om det är oskäligt att det ska vara bindande. Vid denna bedömning ska hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

§ 10 Ogiltighet vid vägrat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. Om förvärvaren i sådant fall vägras inträde i föreningen ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning, utom i fall då en juridisk person enligt 11 § andra stycket får utöva bostadsrätten utan att vara medlem.

En överlåtelse som avses i 11 § femte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

§ 11 Särskilda regler vid övergång av bostadsrätt

När en bostadsrätt överlåts från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen, såvida inte annat anges nedan.

En juridisk person får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) 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 tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen uppmana dödsboet att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) 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 för förvärvarens räkning.

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

Samtycke behövs dock inte vid

1. förvärv vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen, om den juridiska personen hade panträtt i bostadsrätten, eller
2. förvärv som görs av en kommun eller ett landsting.

§ 12 Betalningsansvar efter övergång av bostadsrätt

Den som förvärvat en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen.

När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren tillsammans med den från vilken bostadsrätten övergått för de förpliktelser som denne haft som innehavare av bostadsrätten.

§ 13 Åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare innehavare

Bostadsrättshavaren ansvarar för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten.

§ 14 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får säga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre (3) månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i denna. Bostadsrätten övergår till föreningen utan ersättning till bostadsrättshavaren.

§ 15 Hävning av upplåtelseavtalet

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som ska betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en (1) månad från anmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

Avgifter till föreningen

§ 16 Allmänt om avgifter till föreningen

För varje bostadsrätt ska till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

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

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift, upplåtelseavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma.

Beslut om ändrade avgifter ska snarast meddelas bostadsrättshavarna.

Upplåtelseavgift som erläggs när en lägenhet upplåts kan i den mån styrelsen så beslutar medföra rätt till särskild fastställd reduktion på årsavgiften.

Lägenheten får inte tillträdas första gången förrän fastställd insats och i förekommande fall upplåtelseavgift inbetalats till föreningen, om inte styrelsen medgivit annat.

§ 17 Årsavgift och andelstal

Fastställande av årsavgiften

Styrelsen ska fastställa årsavgiften. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Årsavgiften ska fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal. Vidare, om en kostnad som hänför sig till uppvärmning eller nedkylning av lägenheterna eller dess förseende med varmvatten eller elektrisk ström kan påföras bostadsrättshavaren efter individuell mätning, ska beräkningen av årsavgiften, till den del avgiften avser ersättning för sådan kostnad, ta sin utgångspunkt i den uppmätta förbrukningen. För andra kostnader kan styrelsen besluta om särskild debitering enligt följande stycke.

Årsavgift enligt särskild debitering

Om genom mätning eller på annat sätt viss kostnad direkt kan fördelas på samtliga eller vissa lägenheter, har styrelsen rätt att fördela berörda kostnader genom särskild debitering.

Om det för någon kostnad är uppenbart att viss annan fördelningsgrund än andelstal bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

Betalning av årsavgiften

Om inte styrelsen bestämt annat ska bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad och kvartal för lokal. Betalning ska erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads respektive kalenderkvartals början.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på post eller bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

Andelstal

Andelstal för varje bostadsrättslägenhet fastställs av styrelsen. Ändring av andelstal som medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen ska beslutas av föreningsstämma, se § 64 punkt 5 nedan. Styrelsen får besluta om ändring av andelstal som inte medför rubbning av inbördes förhållanden.

§ 18 Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid upplåtelse i andra hand

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som ska betalas av den förvärvande bostadsrättshavaren. Överlåtelseavgiften uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som ska betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren). Pantsättningsavgiften uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid upplåtelse av bostadsrätten i andra hand ta ut en avgift som ska betalas av bostadsrättshavaren. Avgiften per år uppgår till ett belopp motsvarande tio (10) procent av gällande prisbasbelopp för året lägenheten är upplåten i andra hand. Om lägenheten upplåts under del av år beräknas avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 19 Ränta och inkassoavgift vid försenad betalning

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

Vid försenad betalning av avgift eller annan förpliktelse mot föreningen ska bostadsrättshavaren även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 20 Övriga avgifter

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen.

§ 21 Föreningens legala panträtt

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt och den har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap 31 § bostadsrättslagen.

Användning av lägenheten

§ 22 Avsett ändamål

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

Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

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

Om bostadsrättshavaren, med eller utan föreningens tillstånd, använder lägenheten för annat än avsett ändamål svarar bostadsrättshavaren för nedan angivna kostnader såvida inte annat avtalats;

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål,
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter,
- ökade kostnader för föreningen som följer av den ändrade användningen av lägenheten, samt
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick.

§ 23 Sundhet, ordning och skick

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Om föreningen antagit ordningsregler är bostadsrättshavaren skyldig att rätta sig efter dessa.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att ovan angivna åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt bostadsrättslagen.

Om det förekommer störningar i boendet ska 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.

Vid störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning har föreningen rätt att säga upp bostadsrättshavaren utan tillsägelse.

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

§ 24 Upplåtelse av lägenheten i andra hand

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. En förutsättning för att styrelsen ska lämna sitt samtycke är att den eller de som bostadsrättshavaren ska upplåta sin lägenhet till har fyllt 55 år.

Styrelsens samtycke krävs dock inte

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen 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 ska dock genast underrättas om upplåtelsen.

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 ska lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för

upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska 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.

§ 25 Inneboende

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

Underhåll av lägenheten

§ 26 Allmänt om bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhöriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer såväl underhålls- som reparationsskyldighet. Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt. Bostadsrättshavarens ansvar avser även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han eller hon är skyldig att följa de anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för att fastigheten är väl underhållen och hålls i gott skick.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten omfattar bl a:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet, ventilation och informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- säkringsskåp, strömbrytare, eluttag, armaturer samt anordningar för informationsöverföring som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet, till de delar dessa är synliga i lägenheten
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare (förutsatt att den inte är integrerad med anordning som föreningen svarar för enligt § 29)
- brandvarnare
- eldstäder
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karmar och säkerhetsgrindar
- lister, foder, socklar och stukaturer
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier
- till dörrar, fönster och inglasningspartier hörande beslag, handtag, låsanordningar, ringklocka, vädringsfilter och tätningslister.

Bostadsrättshavaren svarar vidare för målning av insidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier.

Bostadsrättshavaren svarar därtill för all egendom som bostadsrättshavaren eller tidigare bostadsrättshavare tillfört lägenheten.

§ 27 Balkong, altan, takterrass, uteplats

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan, takterrass eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. Vidare svarar bostadsrättshavaren för golvens ytskikt och insidan av sidopartier, fronter samt tak. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

§ 28 Våutrymmen och kök

Beträffande våutrymmen och kök gäller utöver vad som ovan sagts att bostadsrättshavaren svarar för all inredning och utrustning såsom bl a:

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- elektrisk handdukstork
- vitvaror och sanitetsporlin
- rensning av golvbrunn, sil och vattenlås
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- kranar inklusive kranbröst, blandare och avstängningsventiler
- vitvaror
- köksfläkt och ventilationsdon (om fläkten ingår i husets ventilationssystem svarar bostadsrättshavaren för armaturer och strömbrytare samt för rengöring av dessa och byte av filter).

§ 29 Föreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för underhåll och reparationer av nedan inredning och installationer förutsatt att föreningen försett lägenheten med dessa:

- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler vilka tjänar mer än en lägenhet
- ledningar för avlopp, gas, elektricitet, vatten och informationsöverföring samt ventilationskanaler som inte är synliga i lägenheten
- värmepanna/värmepump
- vattenfyllda radiatorer och värmeledningar (bostadsrättshavaren svarar dock för målning)
- golvbrunn
- ytter- balkong och altandörrar med tillhörande karmar
- fönsterbågar och fönsterkarmar
- målning av utsidan av ytter- balkong- och altandörrar, fönsterbågar, dörr- och fönsterkarmar samt inglasningspartier
- röckanaler
- fastighetsboxar, brevlådor, brevinkast
- staket.

§ 30 Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
 - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,

- b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
- c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock bostadsrättshavaren ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

§ 31 Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för enligt ovan.

§ 32 Föreningen får utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren svarar för

Föreningen får åta sig att utföra underhållsåtgärd som bostadsrättshavaren ansvarar för enligt ovan. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och bör endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 33 Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller dock för brand- eller vattenledningsskada, se § 30 ovan.

§ 34 Avhjälpande av brist på bostadsrättshavarens bekostnad

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt §§ 26-28 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälpes bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 35 Föreningens rätt till tillträde till lägenhet

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 enligt § 34. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen ska 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 lägenhet inte besväras av ohyra.

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

§ 36 Ändring av lägenhet

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 bara vägra att ge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

Underhåll av fastigheten och underhållsfonder

§ 37 Underhållsplan för föreningens fastighet med byggnader

Styrelsen ska upprätta och årligen följa upp underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

§ 38 Fonder för underhåll

Inom föreningen ska bildas en fond för det planerade underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader. Därutöver kan bildas bostadsrättshavarnas individuella fonder för underhåll av lägenheterna.

Fond för planerat underhåll

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 37 ovan.

Fond för bostadsrättshavarnas underhåll

Bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder kan bildas genom årliga avsättningar från bostadsrättshavarna. Beslut om avskaffande, inrättande av och årliga avsättningar till bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder fattas av styrelsen.

Förverkande av nyttjanderätten till lägenheten

§ 39 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av §§ 40 och 41 nedan, förverkad och föreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

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 betalningsskyldighet,

1 a. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet mer än en vecka efter förfallodagen och när det gäller en lokal mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. Olovlig andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. Annat ändamål eller inneboende till men för föreningen eller medlem

om lägenheten använts i strid med avsett ändamål eller om bostadsrättshavaren har inneboende till men för föreningen eller annan medlem,

4. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostads-

rättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. Vanvård, störningar, brott mot sundhet, ordning och gott skick
om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 23 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,

6. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 35 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. Brottslig förfarande m m

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.

§ 40 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Inte heller är nyttjanderätten till en bostadslägenhet förverkad på grund av att en skyldighet som avses i § 39, punkt 7 ovan inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller ett landsting och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller ett landsting. En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte heller läggas till grund för förverkande.

§ 41 Möjlighet att vidta rättelse m m

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 39 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om bostadslägenhet får uppsägning inte ske på grund av olovlig andrahandsupplåtelse enligt 39 § punkt 2 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad. Vid olovlig andrahandsupplåtelse måste föreningen säga till bostadsrättshavaren att vidta rättelse inom två (2) månader från den dag föreningen fick reda på den olovliga andrahandsupplåtelsen för att bostadsrättshavaren ska få skiljas från lägenheten på den grunden.

Uppsägning av bostadslägenhet på grund av störningar i boendet enligt 39 § punkt 5 får inte ske förrän socialnämnden har underrättats.

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller 39 § punkt 5 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 ska dock skickas till socialnämnden. Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden krävs dock om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 24.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 39 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan 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 § 23 fjärde stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre (3) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 39 § punkt 4 eller 7.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 39 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 42 Återvinning vid försenad årsavgiftsbetalning eller avgift för andrahandsupplåtelse

Är nyttjanderätten enligt 39 § 1 a 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 han eller hon på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre (3) veckor från det

- a) att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen 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 (2) veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 §§ bostadsrättslagen 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 avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften inom den tid som anges i 39 § punkt 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

§ 43 Skyldighet att avflytta

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 39 § punkt 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 39 § punkt 2, 3 eller 7, 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 39 § punkt 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 39 § punkt 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 42 §.

§ 44 Rätt till ersättning för skada vid uppsägning

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

§ 45 Förfarandet vid uppsägning

En uppsägning ska vara skriftlig och delges den som söks för uppsägning.

§ 46 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 39 § ovan, ska bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen 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.

Tvångsförsäljning genomförs av Kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

Styrelse och valberedning

§ 47 Allmänt

Föreningens angelägenheter ska handhas av en styrelse vars uppgift är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

Styrelsen ska arbeta för utbildning av och information till medlemmarna samt lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

Styrelsen ska med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

§ 48 Ledamöter och suppleanter

Mandatperiod

Styrelseledamöter och suppleanter väljs för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

Suppleanter inträder i den ordning de är valda såvida inte stämman har valt personliga suppleanter.

För det fall vakanser uppkommer efter ledamöter eller suppleanter under mandatperioden ska dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma. Vid val efter vakanser gäller att ny ledamot eller suppleant utses av den som utsåg den ledamot eller suppleant som ska ersättas.

Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav

För tiden fram till och med den ordinarie föreningsstämman som hålls närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus ska styrelsen bestå av 3-5 ledamöter med 3 suppleanter.

Om styrelsen ska bestå av 3 ledamöter utses ledamöter och suppleanter enligt följande,

- föreningsstämman väljer en (1) ledamot och en (1) suppleant,
- Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant,
- stiftarna utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

Om styrelsen ska bestå av 4 eller 5 ledamöter utses ledamöter och suppleanter enligt följande,

- föreningsstämman väljer en (1) eller två (2) ledamöter beroende av om styrelsen ska bestå av fyra (4) eller fem (5) ledamöter samt en (1) suppleant,
- Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant,
- stiftarna utser två (2) ledamöter och en (1) suppleant.

För tiden från den ordinarie föreningsstämman som hålls närmast efter det att av föreningen upptagna och utbetalda lån jämte insatser täcker anskaffningskostnaden för föreningens hus ska styrelsen bestå av 3-7 ledamöter och 3-7 suppleanter vilka utses enligt följande,

- föreningsstämman väljer två (2) till sex (6) ledamöter samt minst två (2) och högst sex (6) suppleanter,
- Riksbyggen utser en (1) ledamot och en (1) suppleant.

Styrelseledamöterna och suppleanterna som väljs av stämman ska vara medlemmar i föreningen eller tillhöra bostadsrättshavares familjehushåll och vara bosatt i föreningens hus. Vidare är person som utsetts av Riksbyggen eller stiftarna behörig att vara ledamot eller suppleant.

Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

§ 49 Ordförande, sekreterare m fl

Om inte föreningsstämman beslutar annat, ska styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till den ordinarie föreningsstämman eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande ska styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde ska även sekreterare, brandskyddsansvarig, och i förekommande fall, utbildningsansvarig samt miljöansvarig utses.

§ 50 Sammanträden

Ordföranden ska se till att sammanträde hålls när så behövs.

Styrelseledamot har rätt att begära att styrelsen ska sammankallas. Sådan begäran ska framställas skriftligen med angivande av vilket ärende ledamoten vill att styrelsen ska behandla. Ordföranden är om sådan framställan görs skyldig att sammankalla styrelsen.

§ 51 Styrelsens beslutsföret

Styrelsen är beslutsföret om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. I det fall styrelsen inte är fulltalig när ett beslut ska fattas gäller för beslutsföret att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

Styrelsen eller en ställföretträdare får inte följa sådana föreskrifter av föreningsstämman som står i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar eller dessa stadgar.

§ 52 Protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras. Protokollet ska undertecknas eller justeras av ordföranden och en ytterligare ledamot som styrelsen utser.

Tid för sammanträdet, vilka som närvarat samt vilka beslut som fattats ska anges i protokollet. Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad i protokollet. Protokollen ska föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

§ 53 Vissa beslut

Beslut om inteckning m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företträdare för föreningen får besluta om inteckning eller annan inskrivning i föreningens fasta egendom eller tomträtt.

Beslut om bostadsrättstillägg

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företträdare för föreningen får besluta att teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar, s k bostadsrättstillägg.

Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m

Styrelsen eller annan ställföretträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

Styrelsen får inte heller besluta om rivning, om väsentliga förändringar eller till- och/eller ombyggnad av föreningens egendom utan föreningsstämmans godkännande.

Kollektivanslutning bredband, telefoni, TV m m

Styrelsen eller av styrelsen befullmäktigad företträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans bemyndigande träffa avtal om att ansluta lägenheterna till bredband, telefoni, TV-betalkanaler eller liknande förmedlade tjänster.

§ 54 Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan av styrelsen utsedd person.

§ 55 Besiktningar

Styrelsen ska fortlöpande företa erforderliga besiktningar av föreningens egendom som föreningen har underhållsansvaret för och i årsredovisningens förvaltningsberättelse avge redogörelse för kommande underhållsbehov och under året vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

§ 56 Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

§ 57 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma utses årligen minst två (2) ledamöter till valberedningen. Deras uppdrag gäller för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits.

Valberedningens uppgift är att föreslå valbara och lämpliga kandidater till förtroendeposter som föreningsstämman ska välja.

Föreningsstämma**§ 58 När stämma ska hållas**

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex (6) månader efter utgången av varje räkenskapsår, dock tidigast två (2) veckor efter det att revisorerna överlämnat sin berättelse.

Extra stämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan stämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade medlemmar. Kallelse ska utfärdas inom två (2) veckor från den dag då sådan begäran kom in till föreningen.

§ 59 Dagordning

Vid ordinarie stämma ska förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Vid extra föreningsstämma ska förutom ärenden enligt a-g samt t ovan förekomma endast de ärenden för vilka stämman utlysts och vilka angivits i kallelsen.

Föreningsstämman öppnas av styrelsens ordförande eller, vid förfall för denne, annan person som styrelsen därtill utser.

§ 60 Kallelse

Ordinarie stämma

Kallelse till ordinarie föreningsstämma ska tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor/fastighetsboxar. Därvid ska genom hänvisning till § 59 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som ska förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Extra stämma

Kallelse till extra föreningsstämma ska på motsvarande sätt ske tidigast fyra (4) veckor och senast en (1) vecka före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses ska anges.

§ 61 Motioner

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång. Ärendet ska tas med i kallelsen till stämman.

§ 62 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de dock endast en röst tillsammans.

Rösträtt på föreningsstämman har endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar och lag.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud med skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett (1) år från utfärdandet. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem.

Ombud får endast vara:

- annan medlem (innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt får endast en av dem företräda annan medlem som ombud)
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

En medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- föräldrar
- syskon
- barn.

§ 63 Beslut och omröstning

Föreningsstämman mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämmoderanden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning.

Första stycket gäller inte för sådana beslut som för sin giltighet kräver särskild majoritet enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Alla omröstningar vid föreningsstämma sker öppet, om inte närvarande röstberättigad medlem vid personval begär sluten omröstning.

§ 64 Särskilda villkor för vissa beslut

För att ett beslut i fråga som anges i denna paragraf ska vara giltigt krävs att det har fattats på en föreningsstämma och att följande bestämmelser har iaktagits:

1. Ändring av insats som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, ska samtliga bostadsrättshavare som berörs av ändringen ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de berörda bostadsrättshavarna har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

1 a. Ökning av samtliga insatser utan rubbning av inbördes förhållanden

Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, ska alla bostadsrättshavarna ha gått med på beslutet. Om enighet inte uppnås, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden. Hyresnämnden ska godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

2. Förändring eller ianspråktagande av bostadsrättslägenhet

Om beslutet innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad, ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

3. Utvidgning av föreningens verksamhet

Om beslutet innebär utvidgning av föreningens verksamhet, ska minst två tredjedelar av de röstande ha gått med på beslutet.

4. Överlåtelse av hus med bostadsrätt

Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, ska beslutet ha fattats på det sätt som gäller för beslut om likvidation enligt 11 kap 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar. Minst två tredjedelar av bostadsrättshavarna i det hus som ska överlåtas ska dock alltid ha gått med på beslutet.

5. Ändring av andelstal som rubbar inbördes förhållanden

Om beslutet innebär ändring av något andelstal och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande har gått med på beslutet.

Föreningen ska genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt punkt 2 eller 4 ovan.

§ 65 Ändring av stadgarna

Majoritetskrav

Ett beslut om ändring av föreningens stadgar är giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3, eller det högre antal som anges nedan, av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter ska beräknas fordras att minst 3/4 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet innebär att en medlems rätt till föreningens behållna tillgångar vid dess upplösning inskränks, fordras att samtliga röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Ett beslut som innebär att en medlems rätt att överlåta sin bostadsrätt inskränks är giltigt endast om samtliga bostadsrättshavare vars rätt berörs av ändringen gått med på beslutet.

Godkännande av Riksbyggen och registrering

Utöver vad som krävs enligt ovan gäller för att beslutet ska vara giltigt att Riksbyggen godkänner detsamma.

Ett beslut om ändring av stadgarna ska genast anmälas för registrering hos Bolagsverket. Beslutet får inte verkställas förrän registreringen har skett.

Årsredovisning, räkenskaper och revision

§ 66 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden från och med 0701 till och med 0630.

§ 67 Årsredovisning och fördelning av överskott

Styrelsen ska senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning.

Eventuellt överskott i föreningens verksamhet ska avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

§ 68 Revisorer

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits två (2) revisorer och två (2) revisorssuppleanter, av vilka en revisor och en suppleant bör vara auktoriserad eller godkänd revisor.

Om registrerat revisionsbolag utses till revisor ska ingen suppleant utses för den revisorn.

§ 69 Revisorernas granskning

Revisorerna ska i den omfattning som följer av god revisionssed granska föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Revisorerna ska följa de särskilda föreskrifter som beslutats på föreningsstämman, om de inte strider mot lag, dessa stadgar eller god revisionssed.

Revisorerna ska för varje räkenskapsår avge en i enlighet med lag om ekonomiska föreningar föreskriven revisionsberättelse till föreningsstämman.

Revision ska vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom trettio (30) dagar efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

För det fall revisorerna i sin revisionsberättelse har gjort anmärkningar mot styrelsens förvaltning ska styrelsen avge skriftlig förklaring till stämman.

§ 70 Årsredovisningen och revisorernas berättelse

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna senast en (1) vecka före ordinarie föreningsstämma.

Övrigt**§ 71 Medlemskap i Riksbyggen intresseförening**

För medlemskap i Riksbyggen ekonomisk förening krävs att bostadsrättsföreningen är medlem i intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar där bostadsrättsföreningen har sin verksamhet och via denna är andelsägare i Riksbyggen ekonomisk förening.

Beslut som innebär att föreningen begär sitt utträde ur intresseföreningen blir giltigt om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt, om det har fattats på två på varandra följande föreningsstämmor och minst 2/3 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

§ 72 Meddelanden till medlemmarna

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag ska meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning i medlemmarnas brevkast/brevlådor/fastighetsboxar.

§ 73 Fördelning av tillgångar om föreningen upplöses

Upplöses föreningen ska, sedan verksamheten lagligen avvecklats, uppkommet överskott tillfalla bostadsrättshavarna och fördelas i förhållande till insatserna.

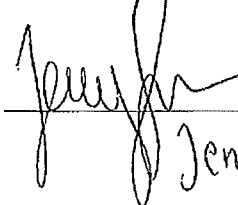
2015111903987

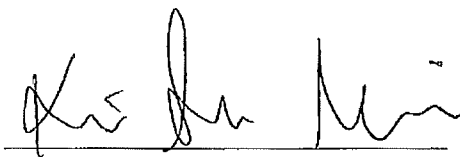
§ 74 Annan lagstiftning

I allt som rör föreningens verksamhet gäller utöver dessa stadgar, bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, liksom annan lag som berör föreningens verksamhet. Om bestämmelser i dessa stadgar framledes skulle komma att stå i strid med tvingande lagstiftning gäller lagens bestämmelser.

Undertecknade intygar att ovanstående stadgar antogs vid föreningsstämma den 20150920 och 20151021.

Örebro 15/11 12
Ort och datum


Jenny Svensson


KARIN HOLST MELIN

Ovanstående stadgar har godkänts av Riksbyggen.

Stockholm den 15/11 12
Riksbyggen ekonomisk förening


Enligt fullmakt

