

RESTALUNDSVÄGEN 85  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Ljus tvåa med balkong i idrottskvarteren – nära stadspuls

Välkommen till Restalundsvägen 85 – en ljus och stilfull tvåa i hjärtat av Örebros populära idrottskvarter! Här bor du i ett välplanerat hem med fina materialval och gedigen förvaring. Det trivsamma köket med vita luckor och svart kakel har en varm känsla tack vare arbetsbänkar i trä. Det vetter mot en inbjudande hall med plats för avhängning och gott om förvaringslösningar. I vardagsrummet finns plats för både soffgrupp och matsalsbord, och det vackra fiskbensmönstrade parkettgolvet ger rummet en klassisk känsla.

Från vardagsrummet nås den generösa balkongen som blir en härlig förlängning av bostaden under sommarhalvåret – perfekt för frukost i solen eller kvällshäng med utsikt över det levande kvarteret. Sovrummet är rofyllt med plats för dubbelsäng och arbetsyta, och i det fräscha badrummet finns dusch med takdusch, spegelskåp samt tvättställ med kommod.



### **Michael Kaya**

Reg. Fastighetsmäklare

0739973717

[michael.kaya@wallenstedt.se](mailto:michael.kaya@wallenstedt.se)

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



och grönska.

**Utgångspris:** 1.650.000 kr  
**Avgift** 3.407 kr/mån.  
**Boarea:** 58 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 2 rok  
**Våning:** 2 av 3  
**Hiss:** Hiss finns ej.  
**Förening:** BRF Staven  
**Tillträde:** Efter överenskommelse.



WALLENSTEDT  
FASTIGHETSMÄKLERI



# - INTERIÖR -

Här bor du i ett av stadens mest attraktiva områden, med Behrn Arena, stadsparken och city på bekvämt gångavstånd. Läget erbjuder både ett aktivt stadsliv och lugna promenadstråk – idealiskt för dig som vill ha det bästa av två världar. Varmt välkommen att uppleva ditt nya hem på plats! Vill du att jag lägger till fakta om föreningen eller ekonomi också?





# - BOSTADSBEKRIVNING -

## Avgift

3.407 kr/mån. inkluderar vatten, värme, bostadsrättstillägg och kabel-TV (Tele2). Föreningen har gruppavtal med Tele2 och 100 Mbit/s ingår i månadsavgiften. Möjlighet att välja till högre hastigheter finns. Föreningen har också fiberanslutning till Telenor med möjlighet till nätverksuttag i varje lägenhet.

## Storlek

Boarea 58 m<sup>2</sup>. 2 rum varav 1 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 63

För folkbokföring: 1102

## Adress

Restalundsvägen 85, 70216 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,943.

## Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 3

Hiss finns ej.

## Driftskostnad

Driftskostnad är 350 kr/mån; , hemförsäkring 100 kr och hushållsström 250 kr. Driftkostnaden är uppskattad Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 1 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 0.66825 % och andel av årsavgiften är 0.66825 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 227.544 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-05-08).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.470 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 588 kr.

## Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

## Bostadsrättsförening

BRF Staven. Föreningen är en Bostadsforening. I föreningen finns 141 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Planerade avgiftshöjningar saknas.

## Gemensamma utrymmen

Relaxavdelning på Restalundsvägen 79.

Samlingslokal och övernattningsrum på Restalundsvägen 77.

Bokning sker via hemsida eller bokningstavlor.

## Bilplats

72 garageplatser, hyra 275 kr/mån.

13 parkeringsplatser, hyra 150 kr/mån.

## TV/Internet

Fiber

Gemensamt bredband, TV och telefoni ingår i årsavgiften. Avtal med Telia, Telenor och Tele2.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Oliver Elovsson





## Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fast & lös egendom

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

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

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

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

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

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

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

## Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

### Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

| W |



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Staven

775000-2102

Räkenskapsåret

2023-07-01 – 2024-06-30

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Staven får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 – 2024-06-30.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Staven är ett privatbostadsföretag som registrerade år 1948. Föreningen äger fastigheten Staven 6 med adresserna Restalundsvägen 69-95 och 97A-D med därpå uppförda byggnader. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 februari 2015.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med lägst 2 och högst 5 suppleanter. Styrelsen har sedan extrastämman den 2024-04-04 haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Matz Liljeson	Ordförande	2024
Niklas Maravic	Vice ordförande	2024
Marie Lundkvist	Sekreterare	2025
Peter Thorsander	Ledamot	2024
Marika Westerberg	Ledamot	2025

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Patrik Kamryd	2025
Oliver Elovsson	2024

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas av Matz Liljeson, Niklas Maravic, Marie Lundkvist och Peter Thorsander, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 (12) protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Written Insurance.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i miljörummet på Restalundsvägen 79 eller via e-post samt telefonlista i trapphus.

#### *Ordinarie revisorer*

Elin Viitanen	LR Revision och Redovisning	2024
---------------	-----------------------------	------

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

## Fastigheter

Byggnaderna som uppfördes under åren 1949-1951 består av 3 st trevåningshus med 141 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 37 lokaler och mindre förråd med hyresrätt. Till byggnaderna hör också 72 st parkeringsplatser i garage samt 13 st parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar samt hyresgäster. På adressen Restalundsvägen 79 finns relaxavdelning. Samlingslokal samt övernattningsrum för uthyrning till medlemmarna finns på Restalundsvägen 77. Bokning av dessa lokaler görs via bokningstavlur eller online på hemsida. Den totala lägenhetsytan uppgår efter ombyggnationen till 8 174 kvm. Ytan på lokaler/förråd, samtliga i källarplan, är 1 294 kvm och garageytan 1 008 kvm, total yta 10 476 kvm.

### Lägenhetsfördelning

8 st 1 rum och kokvrå  
19 st 1 rum och kök  
68 st 2 rum och kök  
40 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Written Insurance Sweden AB. Bostadsrättstillägg för bostadsrättshavarna ingår i fastighetsförsäkringen. Fastighetsskatt betalas med 1 589 kr per lägenhet för bostäder och med 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning  
CSG  
Örebro hiss  
Telia  
Telenor  
Tele2  
GodEl i Sverige  
E.ON  
Wärna  
Örebro kommun  
Stena Recycling  
Infometric  
Avarn  
Trädgårdstjänst

Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel  
Jourföretag (ingår i avtalet med Egeryds)  
Servicekontrakt för hissar  
Bredband, telefoni, TV  
Bredband till föreningslokalen  
Bredband, TV  
El till s.k. självkostnadspris med bra miljöval  
Elnät och fjärrvärme  
Städning  
Vatten/avlopp, avfall  
Sophantering och återvinning  
Digital el-avläsning  
Bevakning  
Markskötsel

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet för verksamheten under året visar ett underskott på 573 789 kr före avsättning till underhållsfonden.

#### ***Årsavgifter***

En höjning av årsavgiften gjordes med 2 % och garaget med 9% fr om 2023-07-01. Kostnad för garageplats är 300 kr per månad och p-plats 150 kr per månad.

Föreningen har kollektiv elmätning mot elleverantören. Elförbrukningen debiteras bostadsrättshavarna i efterskott, nuvarande pris är 2 kr per kWh. Eftersom avier skickas ut per kvartal så blir debiteringen fördröjd med 4 månader.

#### ***Underhållsplan***

Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan med 1 488 947 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

För fastigheten finns en 50-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om avsättning till och ianspråktagande av underhållsfonden.

#### ***Reparationer och underhåll***

Under året har underhåll som modifiering av hiss för 452 tkr och OVK för 188 tkr utförts.

Föreningen har bytt 50 st kryddhullefläktar för 230 tkr och adderat fiberuttag i lägenheter för 114 tkr.

Byte av VVC-pump.

#### ***Övrig information***

Under året har relining av vertikala spillvattenledningar för 5,8 mkr utförts.

## Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>185</b>
Under året avgående medlemmar	20
Under året tillkommande medlemmar	14
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>179</b>

Under året har 13 (18) st överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	7 031	7 138	6 659	6 449	6 482
Resultat efter finansiella poster	-574	-145	-2 770	243	1 483
Balansomslutning	47 963	48 017	45 018	48 057	48 572
Soliditet (%)	9	10	11	17	16
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	758	0	0	0	0
Årsavgift i %/ totala intäkter	86	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 037	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	3 930	0	0	0	0
Sparande/kvm bostadsyta	109	0	0	0	0
Energikostnad/kvm	231	0	0	0	0
Räntekänslighet i %	7	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### *Uppkommen förlust*

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under året, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2023-06-30</b>	5 022 800	154 750	-9 343	-145 305
Balansering fg. års resultat			-145 305	145 305
Årets avs. till yttre fond		1 488 947	-1 488 947	
Årets disp. ur yttre fond		-644 627	644 627	
Årets resultat				<u>-573 789</u>
<b>Eget kapital 2024-06-30</b>	<b>5 022 800</b>	<b>999 070</b>	<b>-998 967</b>	<b>-573 789</b>

\* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-154 647
Årets avs. till yttre fond	-1 488 947
Årets disp. ur yttre fond	644 627
årets förlust	-573 789
	<b>-1 572 756</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 572 756
	<b>-1 572 756</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-07-01 -2024-06-30</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 031 404	7 137 739
Övriga rörelseintäkter	3	182 583	26 981
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 213 987</b>	<b>7 164 720</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-4 451 832	-3 894 348
Övriga externa kostnader	5	-955 266	-1 059 277
Personalkostnader och arvoden	6	-158 822	-146 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 066 162	-1 487 102
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 632 082</b>	<b>-6 587 112</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>581 905</b>	<b>577 608</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		274 313	25 699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 430 008	-748 612
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 155 695</b>	<b>-722 913</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-573 790</b>	<b>-145 305</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-573 789</b>	<b>-145 305</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	42 026 372	36 990 156
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 556 478	1 710 982
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 582 850</b>	<b>38 701 138</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 582 850</b>	<b>38 701 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 730	167 129
Aktuella skattefordringar		231 471	237 252
Övriga fordringar	9	18 464	114 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	422 792	346 821
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>705 457</b>	<b>865 411</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	3 675 092	8 450 273
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 675 092</b>	<b>8 450 273</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 380 549</b>	<b>9 315 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>47 963 399</b>	<b>48 016 822</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		1 847 800	1 847 800
Uppåtelseavgifter		3 175 000	3 175 000
Fond för yttre underhåll		999 070	154 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 021 870</b>	<b>5 177 550</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-998 967	-9 343
Årets resultat		-573 789	-145 305
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 572 756</b>	<b>-154 648</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 449 114</b>	<b>5 022 902</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 235 000	29 651 498
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 235 000</b>	<b>29 651 498</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	25 936 498	11 992 500
Förskott från kunder		0	8 003
Leverantörsskulder		975 386	251 621
Övriga skulder	14	276 519	245 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 090 882	844 409
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 279 285</b>	<b>13 342 422</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>47 963 399</b>	<b>48 016 822</b>

## Kassaflödesanalys

Not 2023-07-01  
-2024-06-30

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -573 789  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 066 162

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital 492 373**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 159 954  
Förändring av kortfristiga skulder 992 865

**Kassaflöde från den löpande verksamheten 1 645 192**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar -5 947 874

**Kassaflöde från investeringsverksamheten -5 947 874**

### Finansieringsverksamheten

Amorteringar -472 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten -472 500**

**Årets kassaflöde -4 775 182**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 8 450 273

**Likvida medel vid årets slut 3 675 092**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m<sup>2</sup> enligt ekonomisk plan. Enligt föreningens stadgar ska också en underhållsplan upprättas och därefter följas.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>ÅR</i>
Stomme, grund	120
VA inkl stammar	50
Värme inkl stammar	50
El inkl stammar	50
Tak	40
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	20
Rest	50
Hissar	25
Balkonger	50
Styr och övervakning	15
Laddstolpar	5
Markanläggningar	20
Byggnadsinventarier	30
Inventarier	5-10

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

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

#### Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

#### Årsavgift/kvm

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

#### Årsavgift/totala intäkter

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

#### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

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

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Hysesint garage/p-platser	278 880	259 930
Årsavgifter bostäder	5 778 193	5 657 790
Tillägg balkong	273 200	273 200
Hysesintäkter lokaler, momsfri	153 859	161 045
Hysesintäkter lokaler, momsplikt	101 004	201 312
Hyses-/avg.bortfall parkering	0	-850
El fast avgift	34 686	33 449
El-avgift rörlig	383 480	517 976
Övernattningsslägenhet	28 100	33 900
Öres- och kronutjämning	2	-13
	<b>7 031 404</b>	<b>7 137 739</b>

I årsavgiften ingår varm-/kallvatten, uppvärmning och datakommunikation. Det tillkommer el.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Försäljning av lägenhet	1 822	0
Övriga rörelseintäkter	0	26 981
Elstöd	180 761	0
	<b>182 583</b>	<b>26 981</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Entrepedkostnad städ	240 167	243 262
Fastighetsskötsel utöver avtal	67 050	254 666
Hissbesiktning	8 614	11 015
Serviceavtal	56 747	83 391
Snöröjning och sandning	118 132	14 212
Reparationskostnader	747 882	210 135
Reparationer hissar	5 351	20 590
Underhållskostnader	644 627	520 250
Fastighetsel	548 037	889 247
Fjärrvärme	1 124 402	1 010 934
Vatten	215 349	244 548
Sophämtning	304 628	229 148
Fastighetsförsäkringar	131 688	126 788
Jourutryckning CSG	1 820	13 238
Övrigt	24 529	22 924
Trädgårdsskötsel	212 809	0
	<b>4 451 832</b>	<b>3 894 348</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Förbrukningsmaterial	14 652	10 117
Kreditupplysning	2 000	0
Datakommunikation	240 796	245 238
Revisionsarvoden	16 875	19 752
Övriga förvaltningskostnader	76 538	68 147
Konsultarvoden	18 353	22 225
Bankkostnader	7 685	6 954
Förvaltningsarvode Grundavtal	277 854	267 268
Hisstelefon/porttelefon	2 715	6 403
Förbrukningsinventarier	8 593	11 345
Övriga externa tjänster	16 755	9 786
Fastighetsavgift/skatt	272 450	391 146
Inkasso/betalningsföreläggande	0	896
	<b>955 266</b>	<b>1 059 277</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Styrelsearvode	127 999	118 001
Arbetsgivaravgifter	30 823	28 384
	<b>158 822</b>	<b>146 385</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	71 113 624	71 113 624
Årets anskaffning VA inkl stammar	5 947 874	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 061 498</b>	<b>71 113 624</b>
Ingående avskrivningar	-34 123 468	-32 790 870
Årets avskrivningar	-911 658	-1 332 598
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 035 126</b>	<b>-34 123 468</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>42 026 372</b>	<b>36 990 156</b>
Taxeringsvärden byggnader	96 226 000	96 226 000
Taxeringsvärden mark	53 036 000	53 036 000
	<b>149 262 000</b>	<b>149 262 000</b>
Bokfört värde byggnader	30 942 822	25 906 606
Bokfört värde mark	11 083 550	11 083 550
	<b>42 026 372</b>	<b>36 990 156</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 427 809	3 297 684
Nyanskaffningar	0	130 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 427 809</b>	<b>3 427 809</b>
Ingående avskrivningar	-1 716 827	-1 562 323
Årets avskrivningar	-154 504	-154 504
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 871 331</b>	<b>-1 716 827</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 556 478</b>	<b>1 710 982</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	14 775	65 960
Fordringar hos leverantörer	0	1 655
Momsfordran	3 689	46 594
	<b>18 464</b>	<b>114 209</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 830	58 557
Upplupen intäkt elmätning	109 228	145 878
Förutbetald försäkringspremie	65 861	65 826
Förubetald förvaltningsarvode	70 800	68 127
Förubetalt serviceavtal	29 074	8 433
Upplupen ränteintäkt	87 999	0
	<b>422 792</b>	<b>346 821</b>

### Not 11 Kassa och Bank

	2024-06-30	2023-06-30
Transaktionskonto Swedbank	2 018 687	1 463 817
Företagskort Swedbank	1 676	7 752
Sparkonto SBAB	1 569 828	6 920 703
Swish Swedbank	84 901	58 001
	<b>3 675 092</b>	<b>8 450 273</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
SBAB	3,72	2025-11-17	11 655 000	11 955 000
SBAB	3,71	2024-11-12	7 128 919	7 128 919
SBAB	3,71	2024-11-12	11 227 579	11 227 579
SBAB	3,71	2024-11-12	3 735 000	3 772 500
SBAB	4,49	2025-05-19	3 485 000	3 560 000
SBAB	4,54	2025-07-14	3 940 000	4 000 000
			<b>41 171 498</b>	<b>41 643 998</b>
Amorteringar enligt avtal			472 500	437 500

Långfristig del: 15 235 000 kr  
Kortfristig del: 25 936 498 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 38 808 998 kr.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	43 389 000	43 389 000
	<b>43 389 000</b>	<b>43 389 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas repfond/Inre fond	152 096	153 634
Deposition	26 500	26 500
Personalskatt	37 501	34 501
Avräkning soc avgifter	30 517	28 078
Vilande ingående moms	6 228	0
Övriga kortfristiga skulder	23 677	3 176
	<b>276 519</b>	<b>245 889</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda årsavgifter och hyror	575 343	719 093
Upplupet revisionsarvode	11 000	11 000
Upplupen elkostnad	46 233	52 633
Upplupen fjärrvärmekostnad	46 745	47 890
Upplupen räntekostnad	397 129	5 449
Upplupen sophämtningskostnad	6 306	8 344
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	8 126	0
	<b>1 090 882</b>	<b>844 409</b>

### Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En ytterligare höjning av årsavgifterna gjordes med 6% 2024-07-01.

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Matz Liljesson  
Ordförande

Niklas Maravic  
Vice ordförande

Marie Lundkvist  
Sekreterare

Peter Thorsander  
Ledamot

Marika Westerberg  
Ledamot

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

Elin Viitanen  
Auktoriserad revisor  
LR Revision och redovisning

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Brf Staven 230701-240630**

Unikt dokument-id:

**d1487163-8e43-409d-9c78-22d22cbd3937**

Dokumentets fingeravtryck:

7c3cdbc57a3eb2c2dd400b24203ef4781534f882182a23ba0fc24fed45d11537d024dbc986d135a0b4f7  
02016f89e53f8bcc0aa4e89fbee9303f83bf8d50e61f

## Undertecknare

 <p><b>Peter Thorsander</b> E-post: peter.thorsander@gmail.com Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 83.255.205.239</p>	<p>Signerad med BankID: HANS PETER THORSANDER (19580324****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-21 05:43:54 UTC</p> 
 <p><b>Niklas Maravic</b> Vice ordförande E-post: niklas.maravic@itsy.se Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 79.136.116.130</p>	<p>Signerad med BankID: Niklas Maravic (19700414****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-21 07:36:23 UTC</p> 
 <p><b>Marika Westerberg</b> E-post: marika.westerberg55@gmail.com Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop) IP nummer: 84.210.215.142</p>	<p>Signerad med BankID: MARIKA WESTERBERG (19480721****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-21 15:44:57 UTC</p> 
 <p><b>Marie Lundkvist</b> E-post: marie.lundkvist@gmail.com Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.103.185.10</p>	<p>Signerad med BankID: Marie Lundkvist (19860609****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-23 05:30:49 UTC</p> 



## Undertecknare

 <p><b>Matz Liljesson</b> Ordförande E-post: matziljesson@gmail.com Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 83.253.249.206</p>	<p>Signerad med BankID: MATZ LILJESSON (19451128****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-23 07:41:04 UTC</p> 
 <p><b>Elin Viitanen</b> Revisor <b>LR Revision &amp; Redovisning</b> E-post: elin.viitanen@lr-revision.se Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 85.24.241.100</p>	<p>Signerad med BankID: Elin Maria Yvonne Viitanen (19910121****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-29 08:33:10 UTC</p> 
 <p><b>Ekonomisk Förvaltning</b> <b>Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581)</b> E-post: ekonomiskforvaltning@egerys.se Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 31.208.85.164</p>	<p>Verifierat med inloggning</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-10-21 05:30:26 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-10-29 08:33:10 UTC



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2024-10-29 08:33:10 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:33:09 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:32:04 UTC

Dokumentet lästes igenom av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:26:40 UTC

Dokumentet öppnades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-23 07:43:40 UTC

Dokumentet skickades till Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: ()

2024-10-23 07:41:04 UTC

Dokumentet signerades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 07:41:04 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 07:40:40 UTC

Dokumentet öppnades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 05:30:51 UTC

Dokumentet skickades till Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)  
Enhet: ()

2024-10-23 05:30:49 UTC

Dokumentet signerades av Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com)  
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 05:30:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com)  
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-23 05:22:20 UTC

Dokumentet öppnades av Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com)  
Enhet: Edge 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden



2024-10-21 15:44:57 UTC Dokumentet signerades av Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 84.210.215.142 - IP Plats: Oslo, Norway

2024-10-21 15:44:57 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 84.210.215.142 - IP Plats: Oslo, Norway

2024-10-21 15:44:19 UTC Dokumentet öppnades av Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com)  
Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (dator)  
IP nummer: 84.210.215.142 - IP Plats: Oslo, Norway

2024-10-21 07:36:23 UTC Dokumentet signerades av Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se)  
Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 79.136.116.130 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-10-21 07:36:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se)  
Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 79.136.116.130 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-10-21 07:36:11 UTC Dokumentet öppnades av Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se)  
Enhet: Samsung Browser 26.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 79.136.116.130 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-10-21 05:43:54 UTC Dokumentet signerades av Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com)  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.255.205.239 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-21 05:43:53 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com)  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.255.205.239 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-21 05:43:10 UTC Dokumentet öppnades av Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com)  
Enhet: Edge 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 83.255.205.239 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-10-21 05:30:34 UTC Dokumentet skickades till Peter Thorsander (peter.thorsander@gmail.com)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:30:33 UTC Dokumentet skickades till Niklas Maravic (niklas.maravic@itsy.se)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:30:31 UTC Dokumentet skickades till Marika Westerberg (marika.westerberg55@gmail.com)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:30:30 UTC Dokumentet skickades till Marie Lundkvist (marie.lundkvist@gmail.com)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164



2024-10-21 05:30:28 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:30:26 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:25:39 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164



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

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staven

Org.nr 775000-2102

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staven för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-07-01 - 2023-06-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-11-17.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staven för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, den dag som framgår av vår elektroniska signering.

LR Nolér AB

---

Elin Viitanen  
Auktoriserad revisor

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**RB BRF Staven ÅR 23-24**

Unikt dokument-id:

**89091f22-20a5-4b67-a822-f8c162a121e1**

Dokumentets fingeravtryck:

**1101dbbc63a5ab1b7cb243da88056c3f352d2bdb42e2e61bd7fe4b8d969bc0b619484c57824f9c1a9d4da71f6daa35462c8e257df9aa26a2c346e4f631e88233**

## Undertecknare



**Elin Viitanen**

Revisor

**LR Revision & Redovisning**

E-post: elin.viitanen@lr-revision.se

Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 85.24.241.100

Signerad med BankID: Elin Maria  
Yvonne Viitanen (19910121\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-10-29 08:32:48 UTC



**Ekonomisk Förvaltning**

**Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581)**

E-post: ekonomiskforvaltning@egerys.se

Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)

IP nummer: 31.208.85.164

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:  
2024-10-23 13:09:16 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

**2024-10-29 08:32:48 UTC**



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2024-10-29 08:32:48 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-29 08:32:48 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-25 12:08:01 UTC

Dokumentet lästes igenom av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-25 12:07:56 UTC

Dokumentet öppnades av Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 85.24.241.100 - IP Plats: Bromma, Sweden

2024-10-23 13:09:21 UTC

Dokumentet skickades till Nedim Spago (nedim.spago@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-23 13:09:19 UTC

Dokumentet skickades till Elin Viitanen (elin.viitanen@lr-revision.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-23 13:09:17 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-23 13:09:16 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 130.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164

2024-10-21 05:32:52 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 129.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 31.208.85.164



# Stadgar för



## Bostadsrättsföreningen Staven

Årsavgiften fördelas ut på  
Bostadsrätterna i förhållande  
till andelstalen

**Dessa stadgar tillhör bostadsrättslägenheten**

**Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2015-02-26**

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 1	FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....	4
§ 2	UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M.....	4
§ 3	DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP.....	4
§ 4	UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M.....	4
§ 5	FÖRHANDSAVTAL.....	5
§ 6	FÖRENINGENS MEDLEMMAR.....	5
§ 7	ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP.....	5
§ 8	RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	5
§ 9	OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP.....	6
§ 10	ÖVERLÅTELSEAVTAL.....	6
§ 11	SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT.....	6
	<i>Solidariskt ansvar.....</i>	<i>7</i>
§ 12	INSATS, AVGIFTER M M.....	7
	<i>Insats och upplåtelseavgift.....</i>	<i>7</i>
	<i>Årsavgift m m.....</i>	<i>8</i>
	<i>Betalning av årsavgift.....</i>	<i>8</i>
	<i>Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning.....</i>	<i>8</i>
	<i>Särskild debitering.....</i>	<i>8</i>
	<i>Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.....</i>	<i>8</i>
	<i>Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten.....</i>	<i>8</i>
§ 13	UNDERHÅLLSPLAN.....	9
§ 14	FOND FÖR UNDERHÅLL.....	9
	<i>Fond för planerat underhåll.....</i>	<i>9</i>
§ 15	STYRELSE.....	9
	<i>Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav.....</i>	<i>10</i>
	<i>Ordförande och sekreterare.....</i>	<i>10</i>
	<i>Styrelsens beslutsförfhet.....</i>	<i>10</i>
	<i>Firmateckning.....</i>	<i>10</i>
	<i>Sammanträde.....</i>	<i>10</i>
	<i>Protokoll.....</i>	<i>10</i>
	<i>Beslut om inteckning m m.....</i>	<i>10</i>
	<i>Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m.....</i>	<i>11</i>
	<i>Besiktningar.....</i>	<i>11</i>
	<i>Likhetsprincipen.....</i>	<i>11</i>
§ 16	RÄKENSKAPSÅR.....	11
§ 17	ÅRSREDOVISNING.....	11
§ 18	REVISORER.....	11
§ 19	REVISORERNAS GRANSKNING.....	11
§ 20	ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA .....	12
§ 21	FÖRENINGSSTÄMMA.....	12
§ 22	DAGORDNING VID ÖRENINGSSTÄMMA.....	12

<b>§ 23</b>	<b>KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA.....</b>	<b>13</b>
	<i>Ordinarie stämma.....</i>	<i>13</i>
	<i>Extra stämma.....</i>	<i>13</i>
<b>§ 24</b>	<b>MOTIONER.....</b>	<b>13</b>
<b>§ 25</b>	<b>RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA.....</b>	<b>14</b>
	<i>Ombud.....</i>	<i>14</i>
	<i>Biträde.....</i>	<i>14</i>
<b>§ 26</b>	<b>BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA.....</b>	<b>14</b>
<b>§ 27</b>	<b>BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 28</b>	<b>ÄNDRING AV DESSA STADGAR.....</b>	<b>15</b>
<b>§ 29</b>	<b>REGISTRERING AV STADGEÄNDRING.....</b>	<b>16</b>
<b>§ 30</b>	<b>BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER.....</b>	<b>16</b>
	<i>Balkong, altan, takterrass.....</i>	<i>17</i>
	<i>Våtutrymmen och kök.....</i>	<i>17</i>
	<i>Bostadsrättsföreningens ansvar.....</i>	<i>17</i>
	<i>Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister.....</i>	<i>17</i>
	<i>Reparationer p g a brand- eller vattenledningsskada.....</i>	<i>17</i>
	<i>Ersättning för inträffad skada.....</i>	<i>18</i>
<b>§ 31</b>	<b>FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD. ....</b>	<b>18</b>
<b>§ 32</b>	<b>ÄNDRING AV LÄGENHET.....</b>	<b>18</b>
<b>§ 33</b>	<b>LÄGENHETENS ANVÄNDNING.....</b>	<b>18</b>
	<i>Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet.....</i>	<i>18</i>
	<i>Sundhet, ordning och skick.....</i>	<i>19</i>
<b>§ 34</b>	<b>FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET.....</b>	<b>19</b>
<b>§ 35</b>	<b>UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND.....</b>	<b>19</b>
<b>§ 36</b>	<b>INNEBOENDE.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 37</b>	<b>AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 38</b>	<b>HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 39</b>	<b>FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 40</b>	<b>FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN.....</b>	<b>20</b>
<b>§ 41</b>	<b>MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M.....</b>	<b>21</b>
<b>§ 42</b>	<b>ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning.....</b>	<b>22</b>
<b>§ 43</b>	<b>SKYLDIGHET ATT AVFLYTTA.....</b>	<b>23</b>
<b>§ 44</b>	<b>TVÅNGSFÖRSÄLJNING.....</b>	<b>23</b>
<b>§ 45</b>	<b>MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA.....</b>	<b>24</b>
<b>§ 46</b>	<b>FÖRENINGENS UPPLÖSNING.....</b>	<b>23</b>
<b>§ 47</b>	<b>ANNAN LAGSTIFTNING.....</b>	<b>24</b>

## **§ 1      FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Staven.

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.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Örebro kommun

## **§ 2      UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M**

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

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

## **§ 3      DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP**

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

Med lägenhet avses såväl bostadslägenhet som lokal jämte därtill hörande utrymmen och i förekommande fall mark.

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

## **§ 4      UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M**

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

I upplåtelsehandlingen skall parternas namn anges liksom den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp som skall betalas i insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift.

## **§ 5 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.

## **§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR**

Föreningens medlemmar utgörs av:

Fysisk/juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse från föreningen eller fysisk/juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

## **§ 7 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.

En medlem kan endast antas om den gör sannolikt att han kommer att använda lägenheten för det ändamål som finns angivet i upplåtelseavtalet.

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.

## **§ 8 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 denne som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten och om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Medlemskap får inte vägras på grund av ras, hudfärg, nationalitet, etniskt ursprung, religion eller sexuell läggning.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslä-

genhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

## **§ 9 OGIKTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP**

Om den som en bostadsrätt övergått till vägras inträde i föreningen är överlåtelsen ogiltig. Detta gäller dock inte vid exekutiv försäljning av bostadsrätten eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen. För det fall en förvärvare vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning vägras inträde i föreningen skall 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 § sjätte stycket är ogiltig om föreskrivet samtycke inte erhålls.

## **§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL**

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

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 skall vara bindande. Vid denna bedömning skall hänsyn tas till köpehandlingens innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt.

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

## **§ 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 är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

En juridisk person får dock 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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre (3) år efter dödsfallet får föreningen dock 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 ansökt om medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas 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 ansökt om medlemskap.

Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

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

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.

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

### **Solidariskt ansvar**

Den som förvärvar 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 för sådana förpliktelser.

## **§ 12 INSATS, AVGIFTER M M**

För varje bostadsrätt skall till föreningen betalas insats och årsavgift samt i förekommande fall upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

Insats, årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

### **Insats och upplåtelseavgift**

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

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

### **Årsavgift m m**

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas andelstal.

Årsavgiften skall av styrelsen fastställas så att de sammanlagda årsavgifterna i föreningen tillsammans med övriga intäkter ger täckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

### **Betalning av årsavgift**

Om inte styrelsen bestämt annat skall bostadsrättshavarna betala årsavgift i förskott fördelat på månad för bostad. Betalning skall erläggas senast sista vardagen före varje kalendermånads 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 bankkontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

### **Ränta och inkassoavgift vid försenad årsavgiftsbetalning**

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

### **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 insatserna enligt ekonomisk plan bör tillämpas har styrelsen rätt att besluta om sådan fördelningsgrund.

### **Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse**

Avgifterna får uttas efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp. Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal månader som upplåtelsen omfattar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren, pantsättningsavgift av pantsättaren och avgift för andrahandsuthyrning av bostadsrättshavaren.

### **Övriga avgifter för nyttigheter som inte ingår i bostadsrätten**

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

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

### **§ 13 UNDERHÅLLSPLAN**

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

### **§ 14 FOND FÖR UNDERHÅLL**

Inom föreningen skall 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 § 13 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.

### **§ 15 STYRELSE**

Föreningens angelägenheter skall 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 skall genom olika aktiviteter öka medlemmarnas samhörighet och med hänsyn till bostadsrättshavarnas olika förutsättningar skapa likvärdiga möjligheter för alla att nyttja bostadsrätten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för en period av högst två (2) år. Styrelseledamot och suppleant kan omväljas. Om en helt ny styrelse väljs på föreningsstämma skall 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 ordinarie ledamöter eller suppleanter under mandatperioden skall dessa ersättas senast vid närmast därpå följande ordinarie föreningsstämma.

### **Antalet styrelseledamöter och suppleanter samt utseende därav**

Styrelsen skall bestå av 3-7 styrelseledamöter och 2-5 styrelsesuppleanter som utses av föreningsstämman.

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Den som är underårig eller i konkurs eller har förvaltare enligt 11 kap 7 § föräldrabalken kan inte vara styrelseledamot eller suppleant.

### **Ordförande och sekreterare**

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma. Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande. Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare utses.

### **Styrelsens beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför 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 skall fattas gäller för beslutsförheten att mer än 1/3 av hela antalet ledamöter har röstat för beslutet.

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

### **Firmateckning**

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

### **Sammanträde**

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

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

### **Protokoll**

Vid styrelsens sammanträden skall föras protokoll. Protokollet skall justeras, förutom av ordföranden, av ytterligare en ledamot som styrelsen utser.

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

Protokoll från styrelsens sammanträden skall föras i nummerföljd och förvaras på betryggande sätt.

### **Beslut om inteckning m m**

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

### **Beslut om avyttring av föreningens fastighet/tomträtt m m**

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte utan föreningsstämmans be- myndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt.

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

### **Besiktningar**

Styrelsen skall 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.

### **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.

## **§ 16 RÄKENSKAPSÅR**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. 1 juli t.o.m. 30 juni.

## **§ 17 ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen skall 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 skall avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

## **§ 18 REVISORER**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits en revisor och en revisorssuppleanter, vilka bör vara auktoriserade eller godkända revisorer.

Till revisor kan även utses ett registrerat revisionsbolag. För sådan revisor utses ingen suppleant.

## **§ 19 REVISORERNAS GRANSKNING**

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

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

Revision skall vara verkställd och berättelse däröver inlämnad till styrelsen inom en (1) månad efter det styrelsen avlämnat årsredovisningen till revisorerna.

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

## **§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA**

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

## **§ 21 FÖRENINGSSTÄMMA**

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

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

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

## **§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA**

Vid ordinarie stämman skall till behandling 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 har att jämte ordföranden 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 skall utse styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter och i förekommande fall val av styrelseordförande.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

## **§ 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA**

### **Ordinarie stämma**

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast fyra (4) veckor och senast två (2) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Styrelsens ledamöter och suppleanter för dessa, liksom revisorer och suppleanter för dessa skall kallas personligen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut skall 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 skall det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

### **Extra stämma**

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

## **§ 24 MOTIONER**

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen skall på sätt som anges i § 23 ovan lämna meddelande om ärenden som anmälts i denna ordning.

## § 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA

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 eller enligt lag.

### **Ombud**

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
- medlemmens make/registrerad partner
- sambo
- närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen

### **Biträde**

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

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

## § 26 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämmans mening är den som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna, eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden 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.

## **§ 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET**

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

1. Om beslutet innebär ändring av någon insats och medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan insatserna, skall 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. Om beslutet innebär en ökning av samtliga insatser utan att förhållandet mellan de inbördes insatserna rubbas, skall 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 skall godkänna beslutet om detta inte framstår som otillbörligt mot någon bostadsrättshavare.

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

4. Om beslutet innebär överlåtelse av ett hus som tillhör föreningen, i vilket det finns en eller flera lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, skall 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 skall överlåtas skall dock alltid ha gått med på beslutet.

Föreningen skall genast underrätta den som har pant i bostadsrätten och som är känd för föreningen om ett beslut enligt första stycket 2 eller 4.

## **§ 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

Ett beslut om ändring av bostadsrättsföreningens 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 av de röstande på den senare stämman gått med på beslutet.

Om beslutet avser ändring av de grunder enligt vilka årsavgifter skall beräknas fordras dock 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.

## **§ 29 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING**

Ett beslut om ändring av stadgarna skall genast anmälas för registrering hos Bolagsverket.

## **§ 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER**

Bostadsrättshavaren skall 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 är också 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 följande utrustning / funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- 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 rummets väggar, golv och tak samt undertak,
- ledningar för avlopp, gas, vatten, elektricitet och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som endast tjänar bostadsrättshavarens lägenhet till de delar som dessa befinner sig i lägenheten och är synliga
- ytterdörren med tillhörande karm såväl inre som yttre
- till ytterdörren hörande handtag, ringklocka, brevinkast, tätninglistor, låsanordningar
- lister, foder, socklar, fönsterkarmar och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- radiatorer (beträffande vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning)
- varmvattenberedare
- säkringsskåp och därifrån utgående synliga elledningar i lägenheten, strömbrytare, eluttag och armaturer
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och
- tätninglistor. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster. Detsamma gäller för balkong- och altandörrar samt inglasningspartier.

### ***Balkong, altan, takterrass***

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

### ***Våtutrymmen och kök***

Beträffande våtutrymmen 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
- sanitetsporcelain
- 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 och byte av filter)

### ***Bostadsrättsföreningens ansvar***

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilationskanaler om föreningen försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar mer än en lägenhet. Föreningen har underhållsansvaret för ledningar för avlopp, gas, el och vatten samt ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte är synliga i lägenheten. Därutöver har föreningen underhållsansvaret för vattenfyllda radiatorer och värmeledningar som föreningen försett lägenheten med, bostadsrättshavaren svarar dock för målning.

### ***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.

### ***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.

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

### **Ersättning för inträffad skada**

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre skall ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället.

## **§ 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD**

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 30 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 avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## **§ 32 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 inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Förändringar i lägenheten ska alltid utföras fackmannamässigt.

## **§ 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING**

### ***Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet***

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 att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

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

Om ingen annan överenskommelse träffats svarar bostadsrättshavaren för;

- kostnader för lägenhetens iordningställande för annat än avsett ändamål
- kostnader för ändringar i lägenheten som påfordras av berörda myndigheter
- kostnader för de ökade kostnader för föreningen som kan följa av en ändrad användning av lägenheten
- kostnader för lägenhetens återställande i ursprungligt skick

### ***Sundhet, ordning och skick***

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

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

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

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.

### **§ 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET**

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt § 31. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

### **§ 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND**

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavaren ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, viken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas.

Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

## **§ 36 INNEBOENDE**

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

## **§ 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

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

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

## **§ 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET**

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en 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.

## **§ 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT**

Föreningen har panträtt i bostadsrätten för sin fordran på obetalda avgifter i form av insats, årsavgift, upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift. Vid utmätning eller konkurs jämställs sådan panträtt med handpanträtt.

Sådan panträtt som avses i första stycket har företräde framför en panträtt som har upplåtits av en innehavare av bostadsrätten om inte annat följer av 7 kap § 31 bostadsrättslagen.

## **§ 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av näst sista och sista stycket i denna paragraf samt § 42 nedan, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
- 1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

- 2 om bostadsrättshavaren utan behövtligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten använts i strid med 33 eller 36 §§,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 33 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8 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.

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 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 läggas till grund för förverkande.

#### **§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M**

Uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkterna 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i 40 § punkt 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

Uppsägning på grund av störningar i boendet enligt 40 § 5 får om det är fråga om en bostadslägenhet, inte ske förrän socialnämnden har underrättats enligt 33 § 5 stycket punkten 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 40 § 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 skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 35.

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 40 § 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 § 33 sjätte stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 4 eller 7 eller inte inom två (2) månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i 40 § 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 40 § 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**

Är nyttjanderätten enligt 40 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

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

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 40 § 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 AVFLYTТА**

Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i 40 § 1, 4–6 eller 8, är han eller hon skyldig att flytta genast.

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 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 40 § 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

Vid uppsägning i andra fall av orsak som anges i 40 § 1 a tillämpas övriga bestämmelser i 42 §

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

En uppsägning skall vara skriftlig.

#### **§ 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, skall 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.

#### **§ 45 MEDDELANDET TILL MEDLEMMARNA**

Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelandet till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevkast/-lådor.

#### **§ 46 FÖRENINGENS UPPLÖSNING**

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

§ 47 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 skall lagens bestämmelser gälla.

Att ovanstående stadgar blivit antagna av bostadsrättsföreningen Staven vid ordinarie stämma den 20 november 2014 och vid extrastämma den 18 december 2014 intygas härmed

*Staven 2015-02-22*

.....  
Ort och datum

*[Signature]*  
.....  
Ordförande

*[Signature]*  
.....  
Vice ordförande