

ROSTAGATAN 8
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Citynära 2:a med rejäl uteplats!

Välkommen till denna fantastiska lägenhet i en lugn trots central miljö, med trevliga grannar som kommer att få dig att känna dig som hemma från första stund. Två-rumslägenheten har en hel del att erbjuda, inklusive hög standard från 2016, med öppna sociala ytor och en fantastisk uteplats som förlänger lägenhetens redan generösa vardagsrum och matplats under sommaren.

Du kommer att uppskatta det fullt utrustade köket, de egna tvättmöjligheterna i det helkaklade badrummet, de stora förrådsutrymmena och de genomgående parkettgolven och ljusa väggarna som ger en känsla av rymd och ljus. Dessutom är det ett plus att föreningen har ett gemensamt avtal för bredband, vilket garanterar en god internetanslutning till ett lågt pris per månad.



Mattias Fredriksson

Reg. Fastighetsmäklare

073-9973141

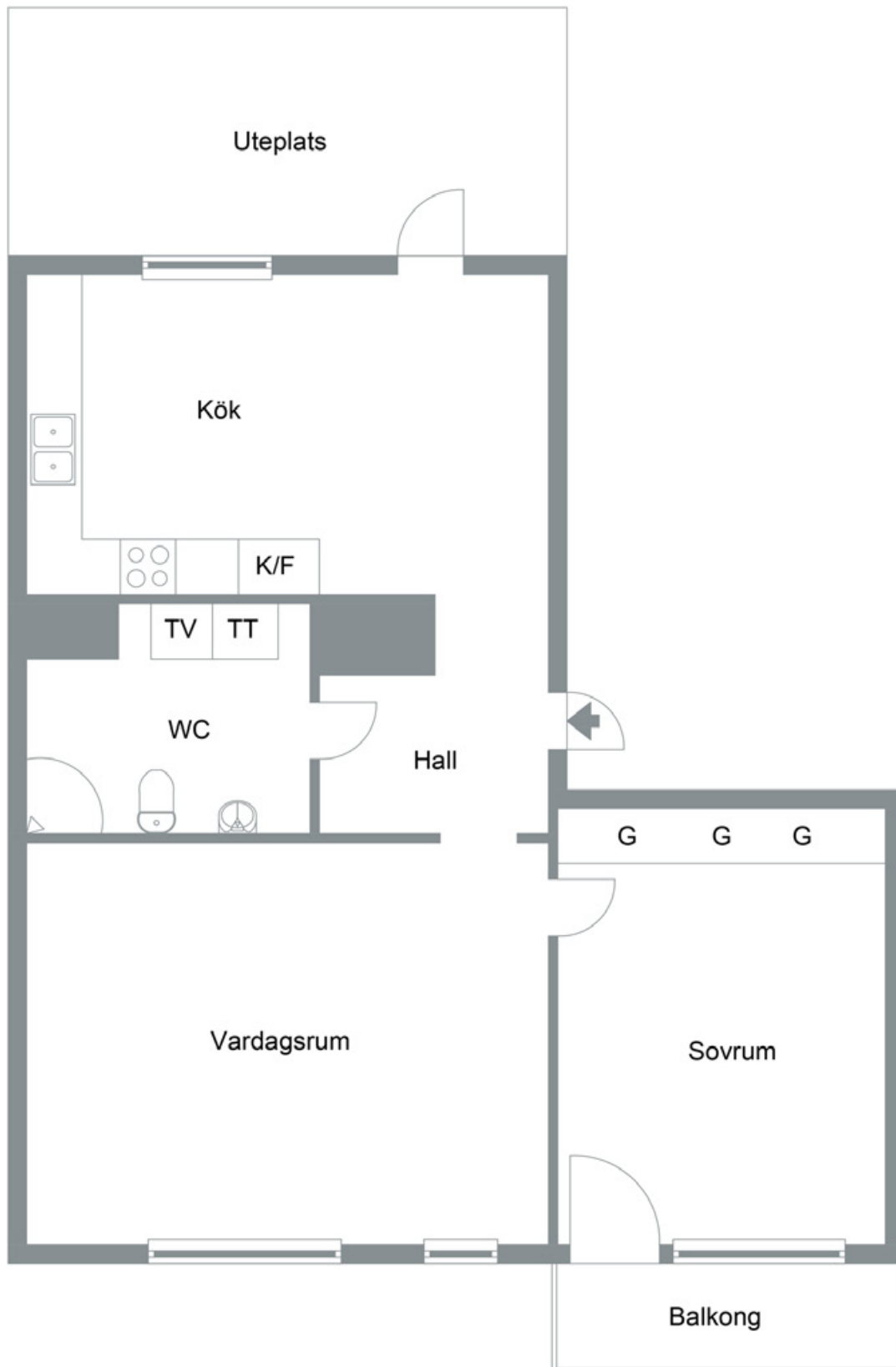
mattias.fredriksson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.795.000 kr
Avgift 4.474 kr/mån.
Boarea: 64 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 1 av 4
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Baronen
Byggnadsår: 2016
Tillträde: Efter överenskommelse.

Om du har bil finns det möjlighet att hyra en garageplats via föreningen, och cykeln förvarar du tryggt i ett gemensamt cykel-förråd. Med gångavstånd till centralstationen och citykärnan samt närhet till stadens busslinjenät, som passerar direkt utanför på Hertig Karls Allé, är det enkelt att ta sig runt. Denna lägenhet på Rostagatan 8 är verkligen värd att upptäcka.



- INTERIÖR -

Entré

När du kliver in genom dörren välkomnas du av en rymlig och luftig hall som genast ger en känsla av hemtrevnad. En praktisk klädkammare innanför hallen ger gott om utrymme för förvaring av dina ytterkläder och skor m.m., vilket håller hallen prydlig och organiserad.

Öppningen mot vardagsrummet gör att hallen badar i naturligt ljus och skapar en ljus och inbjudande atmosfär som är välkomnande för både dig och dina gäster. Förutom den praktiska klädkammaren har lägenheten också tillgång till ett extern förråd på ca 8 kvm, vilket ger extra utrymme för förvaring av ytterligare grejor och säsongsutrustning.

Sovrum

Sovrummet är strategiskt placerat direkt i närheten av badrummet vilket ger dig en enkel tillgång till alla bekvämligheter på morgonen och kvällen.

Sovrummet har också en generös inbyggd garderob med skjutsdörrar, varav en del har spegelglas. Garderoben ger gott om förvaringsutrymme för dina kläder och skor, samtidigt som spegelglaset ger rummet en känsla av rymd och ljus.

Badrum & Tvätt

Badrummet är utrustat med allt du behöver för en praktisk och bekväm hemmavistelse med egen tvättmaskin och torktumlare med en funktionell bänk ovanför och tillhörande väggskåp.

Badrummet har också dusch, en wc och handfat med generös förvaringsplats för dina toalettartiklar. Hela badrummet är helkaklat vilket gör det enkelt att rengöra och hålla fräscht.

Kök och matplats

Köket och matplatsen ligger i anslutning till varandra i en öppen planlösning och utgör en ljus och trivsamt plats. Köket är utformat i en praktisk vinkel och är utrustat med allt du behöver för att laga och servera god mat.

Här finns en integrerad diskmaskin, en ugn, spishäll, köksfläkt, inbyggd mikrovågsugn samt en kombinerad kyl och frys. Köket är både stilrent och funktionellt, med bra förvaringsmöjligheter och arbetsytor.

För att göra matinköpen enkla har du gångavstånd till både Ica Ekershallen och Lidl. Dessutom finns det ett brett utbud av hämtmatställen, restauranger och caféer i närheten.

Uteplats

Altanen är lägenhetens pärla med gott om utrymme för både middag som avkoppling. Här kan du njuta av sommarvärmen från tidig förmiddag. Med plats för både matbord och lounge-möbler är detta den perfekta platsen att bjuda in vänner

och familj för en grillkväll eller bara koppla av med en bok och en kopp kaffe.



- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

4.474 kr/mån. inkl. värme och bostadsrättstillägg.

Storlek

Boarea 64 m². 2 rum varav 1 sovrum. .

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 8101

För folkbokföring: 1001

Adress

Rostagatan 8, 70341 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun.

Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 1 av 4

Hiss finns.

Byggnadsår

2016

Driftskostnad

Driftskostnad är 805 kr/mån; , hemförsäkring 125 kr, hushållsström 300 kr, vatten/avlopp 108 kr och övrigt 272 kr. Övrigt gäller kostnaden för gruppavtalet för internet/fiber/tv. Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.50088 % och andel av årsavgiften är 1.5009 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning är 620.829 kr. Nettoskudsättningen anger hur stor andel av föreningens lån som indirekt belastar bostaden. Andelen beräknas som bostadens andelstal för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskudsättning (som består av föreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar & likvida medel) Underlaget för beräkningen kommer från den senast upprättade årsredovisningen vid annonseringstillfället.

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-09-17).

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:Nej

Uteplats:Ja

Parkeringsplats:Ja

Om du har bil och inte vill parkera på gatan finns det möjlighet

att hyra en garageplats för 1060 kr/månad. För de som väljer att parkera på gatan finns det gratis parkeringsmöjligheter mellan kl. 18:00-08:00.

Bostadsrättsförening

BRF Baronen. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 56 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2022. Däremot höjdes avgiften för Telia triple-tjänsten (bredband) med 30 kr/månad pga kraftfullare prestanda samt ny TV-box, höjningen börjar gälla från 2022-01-01. för 2023 höjdes avgiften med 10%. I övrigt har föreningen

inte gjort några höjningar och har god ekonomi. Stora lån som bundits över lång tid.

Bilplats

45 garageplatser samtliga med laddboxar. I fastigheten finns det rullstols- och barnvagnsförråd.

Om du har bil och inte vill parkera på gatan finns det möjlighet att hyra en garageplats för 1060 kr/månad. För de som väljer att parkera på gatan finns det gratis parkeringsmöjligheter mellan kl. 18:00-08:00.

TV/Internet

Bredband/fiber/tv genom gruppavtal 272kr/mån.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Patrik Persson

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

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

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



Skräddarsydd Sökprofil

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



Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fast & lös egendom

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

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

> Exempel: Byggnad (inkl. lekstuga, växthus, uthus eller annan anläggning). Ledning för gas, el, vatten & avlopp. Stängsel. Flaggstäng 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 kapitlet 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

Brf Baronen
Org nr 769628-4640

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - kassaflödesanalys | 10 |
| - tilläggsupplysningar | 11 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Gulsippan 6 i Örebro kommun. På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, totala boarea 4 537 m². Föreningen disponerar över 45 parkeringsplatser varav 45 i garage. Samtliga platser är sedan hösten 2021 utrustade med laddbox. Brandsläckare har installerats i garage för ökad säkerhet efter att laddboxar monterats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det rullstols- och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är sedan 2020 delaktig i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 5 (Brf Baronessan), Gulsippan 1 (Brf Grevinnan) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

Fastighetens underhållsbehov

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan och styrelsen arbetar med att upprätta en underhållsplan.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 826 kr/m².

Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 773 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsår 2017. Värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Egeryds Fastighetsförvaltning Örebro AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.
- Gynnsam ränteutveckling har gjort det möjligt att amortera 500.000 kr extra utöver budgeterat.
- Tagglösning och kameraövervakning av soprum har installerats för att stärka vårt skalskydd.
- Ändrat elabonemang i Gulsippan och nya armaturer i garage har medfört väsentliga besparingar.
- Årsavgift höjs från och med 1 januari 2025 med 2%.
- Förnyat ekonomiskt förvaltningsavtal med MBF till och med 2027-12-31.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 86 (87).

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-15 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|------------------|-----------------|-------------------|
| Lennart Näsholm | Ledamot (Ordf.) | 2025 |
| Natela Backman | Ledamot | 2026 |
| Anders Eriksson | Ledamot | 2025 |
| Anders Lindqvist | Ledamot | 2026 |
| John Strömberg | Ledamot | 2025 |
| Linnéa Andersson | Suppleant | 2025 |
| My Kjellsson | Suppleant | 2025 |

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, inkl. ett konstituerande möte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 PBb (57 300 kr) exkl. sociala avgifter i arvode till styrelsen.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB, Theodor Lönnman, ordinarie.

BoRevision i Sverige AB, Åsa Axell, suppleant.

Valberedning

Maria Haglund (sammankallande)

Charlotte Edberger

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 22 maj 2024.

Flerårsöversikt

| | | <u>2024</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 4 360 401 | 3 929 794 | 3 739 839 | 3 722 720 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | 78 520 | -70 169 | 211 869 | 1 332 806 |
| Soliditet | % | 75 | 75 | 74 | 73 |
| Likviditet | % | 56 | 64 | 38 | 61 |
| Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 773 | 703 | 669 | 669 |
| Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 826 | 752 | 716 | |
| Skuldsättning per kvm | kr | 6 924 | 7 170 | 7 335 | 7 679 |
| Skuldsättning per kvm bostadsrätt | kr | 9 272 | 9 603 | 9 823 | 10 284 |
| Energikostnad per kvm | kr | 110 | 119 | 110 | 97 |
| Räntekänslighet (grundavgift) | % | 12,0 | 13,7 | 14,7 | 15,4 |
| Räntekänslighet (total avgift) | % | 11,2 | 12,8 | 13,7 | |
| Sparande per kvm | kr | 223 | 219 | 252 | 430 |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift) | % | 85,7 | 84,7 | 86,9 | |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

EGET KAPITAL

| | <u>Insatser</u> | Upplåtelse- <u>avgift</u> | Fond för yttre <u>underhåll</u> | Balanserat <u>resultat</u> | Årets <u>resultat</u> |
|--|-----------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|
| Ingående balans | 76 022 000 | 50 683 000 | 740 349 | 2 712 350 | -70 169 |
| Reservering till yttre fond | | | 544 000 | -544 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | -121 456 | 121 456 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -70 169 | 70 169 |
| Årets resultat | | | | | 78 520 |
| Belopp vid årets utgång | 76 022 000 | 50 683 000 | 1 162 893 | 2 219 637 | 78 520 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 2 219 636 |
| Årets resultat | 78 520 |
| | <hr/> |
| | 2 298 156 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-----------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 907 000 |
| I ny räkning balanseras | 1 391 156 |
| | <hr/> |
| | 2 298 156 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | 78 520 |
| Dispositioner | -907 000 |
| | <hr/> |
| Årets resultat efter dispositioner | -828 480 |

| | |
|---|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 2 069 893 |
|---|-----------|

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1, 2 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 3 | 4 360 401 | 3 929 794 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 000 | 99 413 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 370 401 | 4 029 207 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -1 635 341 | -1 715 178 |
| Periodiskt underhåll | 5 | 0 | -121 456 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -157 487 | -134 200 |
| Personalkostnader | 7 | -74 926 | -68 993 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 279 084 | -1 279 084 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 146 838 | -3 318 911 |
| Rörelseresultat | | 1 223 563 | 710 296 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 19 209 | 11 328 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 164 252 | -791 793 |
| Summa finansiella poster | | -1 145 043 | -780 465 |
| Resultat efter finansiella poster | | 78 520 | -70 169 |
| Årets resultat | | 78 520 | -70 169 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | 78 520 | -70 169 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 0 | 121 456 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -907 000 | -544 000 |
| | | -828 480 | -492 713 |

| | | | |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Brf Baronen 769628-4640 | | | 8(17) |
| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| | 1, 2 | | |
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9, 10 | 171 873 142 | 173 103 127 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 147 305 | 196 404 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>172 020 447</u> | <u>173 299 531</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 172 020 447 | 173 299 531 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra fordringar | | 17 922 | 7 594 |
| Övriga fordringar | 12 | 56 118 | 55 353 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 202 354 | 56 820 |
| Klientmedel i SHB | | 703 698 | 1 001 325 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>980 092</u> | <u>1 121 092</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 980 092 | 1 121 092 |
| Summa tillgångar | | 173 000 539 | 174 420 623 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 126 705 000 | 126 705 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 162 893 | 740 349 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>127 867 893</u> | <u>127 445 349</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 219 637 | 2 712 350 |
| Årets resultat | | 78 520 | -70 169 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>2 298 157</u> | <u>2 642 181</u> |
| Summa eget kapital | | 130 166 050 | 130 087 530 |
| | | – | – |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 13 | 13 517 500 | 13 517 500 |
| Summa långfristiga skulder | | 13 517 500 | 13 517 500 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10, 13 | 28 550 000 | 30 050 000 |
| Leverantörsskulder | | 190 721 | 116 009 |
| Skatteskulder | | 1 849 | 1 849 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 574 419 | 647 735 |
| Summa kortfristiga skulder | | 29 316 989 | 30 815 593 |
| Summa eget kapital och skulder | | 173 000 539 | 174 420 623 |

Kassaflödesanalys

| | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 1 223 563 | 710 296 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u> | | |
| Avskrivningar | 1 279 084 | 1 279 084 |
| Erhållen ränta | 19 209 | 11 328 |
| Erlagd ränta | -1 164 252 | -791 793 |
| | 1 357 604 | 1 208 915 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | -156 626 | 75 966 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | 74 712 | -107 024 |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | -73 316 | 78 782 |
| | 1 202 374 | 1 256 639 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | -1 500 000 | -1 000 000 |
| | -1 500 000 | -1 000 000 |
| Årets kassaflöde | -297 626 | 256 639 |
| Likvida medel vid årets början | 1 001 325 | 744 686 |
| | 703 698 | 1 001 325 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| Byggnad | 120 år (t.o.m. 2136) |
| Laddboxar | 15 år (t.o.m. 2035) |
| CCTV1 (skalskydd/övervakning) | 10 år (t.o.m. 2027) |
| CCTV2 (skalskydd/övervakning) | 10 år (t.o.m. 2027) |

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

| | 2024-01-01 <u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 506 424 | 3 187 548 |
| Årsavgifter varmvatten | 58 358 | 55 957 |
| Årsavgifter telefoni, bredband, TV | 182 784 | 168 000 |
| Hyror garage | 568 720 | 514 365 |
| Elavgifter | 39 417 | 10 704 |
| Övriga intäkter | 4 698 | 11 143 |
| Brutto | 4 360 401 | 3 947 717 |
| Hysesförluster vakanser garage | 0 | -17 924 |
| Summa nettoomsättning | <u>4 360 401</u> | <u>3 929 793</u> |

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering)..

Årsavgiften för kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01 <u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 249 270 | 236 097 |
| Reparationer, löpande underhåll | 122 196 | 224 133 |
| Elavgifter | 250 973 | 294 632 |
| Uppvärmning | 317 794 | 328 998 |
| Vatten och avlopp | 97 135 | 100 513 |
| Renhållning | 130 295 | 127 119 |
| Försäkringar | 78 351 | 79 384 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 115 358 | 110 057 |
| IT-kommunikation & TV | 177 536 | 177 535 |
| Övriga fastighetskostnader | 58 383 | 12 563 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt* | 38 050 | 24 147 |
| Summa driftskostnader | <u>1 635 341</u> | <u>1 715 178</u> |

*Föreningen har 2023 erhållit beslut om skattereduktion för investeringar i inventarier uppgående till 13 903 avseende räkenskapsår 2022.

Brf Baronen
769628-4640

14(17)

Not 5 Periodiskt underhåll

| | <u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| OVK | 0 | 70 900 |
| Armatyr Garaget | 0 | 50 556 |
| | - | - |
| Summa periodiskt underhåll | <u>0</u> | <u>121 456</u> |

Not 6 Övriga externa kostnader

| | <u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kommunikation | 7 254 | 6 631 |
| Porto | 43 | 0 |
| Revision | 22 325 | 17 200 |
| Föreningsmöten | 3 750 | 3 281 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 74 490 | 71 535 |
| Övriga förvaltningskostnader | 20 595 | 22 386 |
| Övriga externa tjänster | 29 030 | 13 167 |
| | - | - |
| Summa övriga externa kostnader | <u>157 487</u> | <u>134 200</u> |

Not 7 Personalkostnader

| | <u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u> | <u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u> |
|---|---|---|
| Arvode styrelse | 57 300 | 52 498 |
| Sociala kostnader | 17 626 | 16 495 |
| | - | - |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>74 926</u> | <u>68 993</u> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Brf Baronen 15(17)
769628-4640

Not 8 Finansiella intäkter

| | 2024-01-01 <u>-2024-12-31</u> | 2023-01-01 <u>-2023-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 18 369 | 10 681 |
| Övriga ränteintäkter | 840 | 647 |
| Summa finansiella intäkter | <u>19 209</u> | <u>11 328</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 145 102 610 | 145 102 610 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 145 102 610 | 145 102 610 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 903 374 | -6 673 389 |
| Årets avskrivningar | -1 229 985 | -1 229 985 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 133 359 | -7 903 374 |
| Utgående planenligt värde | <u>135 969 251</u> | <u>137 199 236</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 35 903 891 | 35 903 891 |
| Utgående planenligt värde | 35 903 891 | 35 903 891 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>171 873 142</u> | <u>173 103 127</u> |
| Taxeringsvärdets fördelning | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 108 805 000 | 108 805 000 |
| Taxeringsvärde mark | 28 000 000 | 28 000 000 |
| | <u>136 805 000</u> | <u>136 805 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 133 000 000 | 133 000 000 |
| Lokaler | 3 805 000 | 3 805 000 |
| | <u>136 805 000</u> | <u>136 805 000</u> |

Not 10 Ställda säkerheter

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 53 945 000 | 53 945 000 |
| Eventualförpliktelser och ställda säkerheter | 53 945 000 | 53 945 000 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 489 270 | 489 270 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 489 270 | 489 270 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -292 866 | -243 767 |
| Årets avskrivningar | -49 099 | -49 099 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -341 965 | -292 866 |
| Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer | <u>147 305</u> | <u>196 404</u> |

Not 12 Övriga fordringar

| | <u>2024-12-31</u> | <u>2023-12-31</u> |
|---|----------------------|----------------------|
| Skattekontot | 30 859 | 30 223 |
| Upplupna vattenavgifter | 22 262 | 23 545 |
| Ännu ej fakturerat | 2 997 | 1 585 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>56 118</u> | <u>55 353</u> |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långgivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| SEB | 0,92 | 2026-04-28 | 13 517 500 |
| SEB | 2,87 | 2025-04-28 | 15 280 000 |
| SEB | 2,87 | 2025-04-28 | 13 270 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 42 067 500 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | -1 000 000 |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | -27 550 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 13 517 500 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 37 067 500 |

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Lennart Näsholm
Ordförande

Natela Backman
Ledamot

Anders Eriksson
Ledamot

Anders Lindqvist
Ledamot

John Strömberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

BoRevision i Sverige AB

Theodor Lönnman
Revisor

Deltagare

LENNART NÄSHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 15:53:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENNART NÄSHOLM

Lenhart Näsholm

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 81.233.133.87

ANDERS ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 16:12:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Ingemar Eriksson

Anders Eriksson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 123.241.44.167

ANDERS LINDQVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 15:11:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Olof Lindqvist

Anders Lindqvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 95.193.203.77

JOHN STRÖMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 16:19:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Pierre Stefan Strömberg

John Strömberg

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 90.228.238.180

NATELA BACKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-05 16:16:16 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Natela Backman

Natela Backman

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 94.255.241.1

THEODOR LÖNNMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-03-06 07:39:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Theodor Oskar Lönnman

Theodor Lönnman


Leveranskanal: E-post
IP-adress: 81.94.165.31

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Baronen

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på föreningsstämma den 11 april 2019.


Gunnar Ingöster


MONA CARLBACK

Registreringsmyndighetens bevis om registrering.

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Baronen.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte

3 §

Styrelsen skall ha sitt säte i Örebro Kommun.

Räkenskapsår

4 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Medlemskap

5 §

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

Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får endast ske till fysisk person. Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören vad avser de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt.

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

6 §

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

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

Avgifter

7 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämma.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar och avsättningar i enlighet med 8 §.

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

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

Styrelsen kan även besluta att i årsavgiften ingående ersättning för individuell mätning av driftkostnader enligt stycket ovan och administrativa kostnader i samband därmed, samt ersättning för bredband, kabel-tv, telefoni och fastighetsavgift, skall erläggas med lika belopp per lägenhet. Vad gäller bredband och kabel-tv kan styrelsen från tid till annan besluta om utbudet.

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

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

För arbete med andrahandsupplåtelse av bostadsrätt får avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med belopp som maximalt per lägenhet och år får uppgå till 10% av prisbasbeloppet enligt 2 kap 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får pantsättningsavgift tas ut med belopp som maximalt får uppgå till 1 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

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

Avsättningar och användning av årsvinst

8 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansieringen av föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet, skall balanseras i ny räkning.

Styrelse

9 §

Styrelsen ska, inklusive ordförande, bestå av minst tre ledamöter och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen ska bestå av kvinnor och män. Ordinarie föreningsstämma väljer ordförande för ett år, halva antalet ledamöter på två år samt resten av ledamöterna och suppleanterna på ett år.

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen utser inom sig vice ordförande och övriga befattningshavare som behövs.

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

Firmateckning

11 §

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med en annan person som styrelsen därtill utsett.

Förvaltning

12 §

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

Avyttring m.m.**13 §**

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

Styrelsens åligganden**14 §**

Styrelsen åligger

att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation.

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

att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,

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

att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisionsberättelse skall framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt

att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisning och revisionsberättelse tillgängliga och genast sända dessa till medlemmar som begär det.

Revisor**15 §**

Minst en och högst två revisorer och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Revisor åligger:

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

att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

Föreningsstämma**16 §**

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

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

Kallelse till stämma

17 §

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

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

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämma och skall utfärdas senast två veckor före föreningsstämma.

Motionsrätt

§ 18

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

Dagordning

19 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden

- 1) Öppnande av stämman
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Val av ordförande för mötet
- 4) Val av sekreterare för mötet
- 5) Val av två justerare tillika rösträknare
- 6) Fastställande av föredragningslistan
- 7) Fråga om stämman har utlysts på rätt sätt
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 11) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen för den tid revisionen avser
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Behandling av ärenden från styrelsen
- 14) Behandling av ärenden från medlemmar
- 15) Beslut om arvoden
- 16) Beslut om antalet ledamöter och suppleanter i styrelsen
- 17) Val av ordförande för ett år
- 18) Val av hälften av ledamöterna för en tid av två år
- 19) Val av hälften av ledamöterna för en tid av ett år
- 20) Val av suppleanter
- 21) Val av en eller två revisorer samt en revisorssuppleant för en tid av ett år
- 22) Val av valberedning varav en sammankallande för en tid av ett år
- 23) Avslut

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

Stämmans protokoll ska vara skrivet och justerat senast tre veckor efter stämman. Protokollet ska finnas tillgängligt för medlemmarna på Bostadsrättsföreningens hemsida.

Röstning, ombud och biträde

20 §

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

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

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

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som antingen skall vara medlem i föreningen eller medlemmens make eller sambo. Detsamma gäller även syskon, förälder eller barn som varaktigt sammanbor med medlemmen.

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

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

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap 16, 19 och 23 §§ i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

21 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

22 §

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

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

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

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

har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) för den juridiska personens räkning.

23 §

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

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

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

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

24 §

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

25 §

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

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

26 §

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

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

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, vid upplåtelse av mark på gårdsbjälklag, göra ingrepp under markytan som kan medföra skador på gårdsbjälklaget eller på försörjningsanläggningar

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. Installationer så som markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga tillstånd. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana installationer. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att,

27 §

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

28 §

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

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

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

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

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

29 §

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

Samtycke behövs dock inte,

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

30 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

31 §

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

Till lägenheten räknas:

- lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,

- rökgångar,
- glas och båggar i lägenhetens fönster och dörrar,
- lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
- svagströmsanläggningar.
- skåp med utrustning för omkoppling och fördelning av data, telefoni och tv samt digitalbox för tv.

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

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

Bostadsrättshavaren svarar inte heller för mätare/pulsgivare för förbrukning av varmvatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren får inte flytta, påverka eller göra åverkan på mätaren/pulsgivaren. Föreningen kan inte nekas tillträde till lägenheten för att besiktiga och laga föreningens mätare/pulsgivare.

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

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

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

32 §

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

Tillträde till lägenheten

33 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen (1991:614) är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

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

Avsägelse av bostadsrätt

34 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

35 §

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

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,
2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
4. om lägenheten används i strid med 26 eller 28 §,
5. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

36 §

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

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

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

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

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

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

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

37 §

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

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

38 §

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

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

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

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

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

Avflyttning

39 §

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

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

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

Uppsägning

40 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

41 §

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 36 §, skall bostadsrätten tvångsförsäjljas enligt 8 kap bostadsrättslagen (1991:614) så snart som möjligt om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Övriga bestämmelser

42 §

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

43 §

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