

RYNNINGEGATAN 2B

ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Ljus och välplanerad lägenhet på tredje våningen, nära

Denna charmiga etta på Rynningegatan 2B erbjuder ett välplanerat boende för dig som vill ha närhet till både stadens puls och naturens lugn. Belägen på tredje våningen, får lägenheten ett härligt ljusinsläpp från stora fönster i söderläge. Planlösningen är optimerad med en rymlig hall som även används som sovplats, ett ljust allrum med plats för både soffa och matbord, samt en funktionell kokvrå. Duschrummet är stilrent kaklat, och toaletten är enkel och praktisk.

Till lägenheten hör två förråd – ett på vinden och ett i källaren – som ger gott om förvaringsutrymme. Föreningen erbjuder även garageplatser för uthyrning. På den lilla innergården finns det grönska, och lägenheten har utsikt över Lillån som ligger i närheten, vilket skapar en lugn och trivsamt atmosfär.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

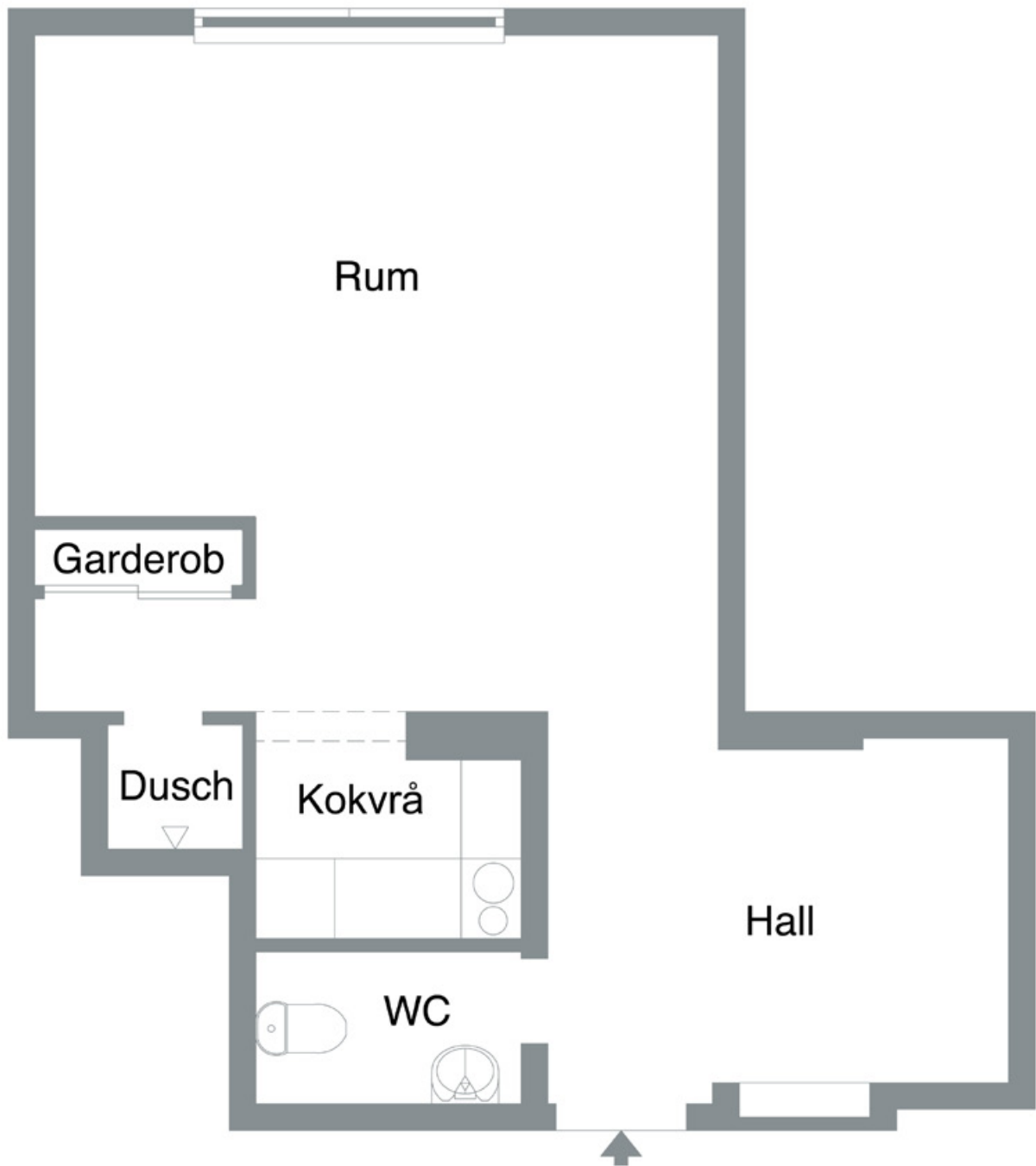
wallenstedt.se



centrum och natur.

Utgångspris:	1.135.000 kr
Avgift	1.761 kr/mån.
Boarea:	31.5 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	1.5 rok
Våning:	3 av 3
Hiss:	Hiss finns ej.
Förening:	BRF Hammaren
Byggnadsår:	1938, ombyggt 2005.
Tillträde:	Efter överenskommelse.

Denna ljusa etta ligger på tredje våningen i ett lugnt område, nära både centrum och natur. Lägenheten har en smart planlösning med en möblerbar hall som sovplats och ett rymligt allrum med stora fönster. Kokvrån är kompakt men funktionell, och badrummet är praktiskt och enkelt. Perfekt för dig som söker ett bekvämt boende med närhet till allt du behöver!



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Området kring Rynningegatan är populärt och erbjuder närhet till både matbutiker, restauranger och fina promenadstråk längs Lillån. Du har även bara 10 minuters promenadavstånd till Örebros centrum, där du hittar ett brett utbud av shopping, restauranger och kulturaktiviteter. Med goda kommunikationer och gång- och cykelvägar är detta ett idealiskt läge för dig som vill ha ett bekvämt och centralt boende.

Lägenheten har en välplanerad layout där en möblerbar hall fungerar som sovplats. Via hallen nås toaletten, och allrummet har stora fönster med utsikt i söderläge. I anslutning till allrummet finns en kokvrå och duschrum. Ytskikten är ljusa, och lägenheten har ett genomgående modernt och luftigt intryck.

Hall

Rymlig och möblerbar, fungerar praktiskt som en sovplats. Golven är ljusa och ytorna är genomgående moderna. Härifrån når du toaletten.

Allrum

Ett stort och ljust rum med fönster i söderläge. Här finns plats för både soffa och matplats.

Kokvrå

Kokvrån är liten men funktionell, utrustad med spis, mikrovågsugn och förvaringsskåp. De svarta kakelplattorna skapar en snygg kontrast till de vita skåpen.

Toaletterum

Toaletten är enkel och funktionell, utrustad med WC och handfat. Den ligger i direkt anslutning till hallen.

Duschrum

Duschrummet är stilrent kaklat med en dekorativ kant och avskilt från allrummet med en garderob vid duschen.





- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

1.761 kr/mån.

Storlek

Boarea 31.5 m². 1.5 rum varav 0.5 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1008

För folkbokföring: 1202

Adress

Rynningegatan 2B, 70365 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 3

Hiss finns ej.

Byggnadsår

1938, ombyggt 2005.

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 334 kr/mån; , hemförsäkring 104 kr och hushållsström 230 kr.

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 3.392 % och andel av årsavgiften är 3.392 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 89.402 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är inte pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

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

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

BRF Hammaren. Föreningen är en Bostadsforening. I föreningen finns 16 st lgh varav 0 st hyresrätter och 1 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Årsavgifterna höjdes med 2% från och med oktober 2023. Föreningen har en stabil

ekonomi och årsavgifterna planeras att höjas årligen i linje med prisindex. Föreningen har skulder till Stadshypotek, och flera lån förfaller de kommande åren, varav ett stort lån löper ut 2027?.

Primärenergital: 95 kWh/m² per år.

Energideklaration: 133 kWh/m² per år.

Gårdsplats/Innergård

Det finns en trevlig gårdsplats tillgänglig för de boende, vilket ger en gemensam utomhusyta för avkoppling och sociala sammankomster?.

Gemensamma utrymmen

Det finns gemensamma utrymmen som förråd och tvättstuga, vilket ger de boende tillgång till praktiska förvaringsmöjligheter och tvättmöjligheter inom föreningen?.

Bilplats

Föreningen har 2 garage och 6 parkeringsplatser.

TV/Internet

Lägenheten är ansluten till fiberoptik för både bredband och TV-tjänster

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Ulf Persson





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 (f.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 avflyttningen 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. 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 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

Brf Hammaren

775000-0429

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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

Styrelsen för Brf Hammaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Hammaren är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Brynet 9 och 10 i Örebro med adress Rynningegatan 2 A & B.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-28.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter och minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-06-13 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulf Persson	Ordförande	2025
Gustaf Berggren	Sekreterare & kassör	2024
Gabriel Gullberg	Vicevärd	2024
Ann-Charlotte Fransson	Ledamot	2025
Kristina Wallentinsson	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Mikael Rundberg		2025
-----------------	--	------

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 12 st (12) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Martin Starsmark		2024
------------------	--	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Henrik Gunnarsson	Sammanställande	2024
Felicia Löfgren		

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 16 lägenheter och 1 lokal fördelade i en huskropp. Byggnaderna är uppförda under 1938. Till fastigheten hör också 2 garage och 6 parkeringar. Den totala boytan uppgår till 916 kvm. Lokalarean uppgår till 72 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	4 st
1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	4 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
E.ON	El och fjärrvärme
Skellefteå Kraft	Elnätsavtal
VEMA städ o fastighetservice	Trappstädning
Stena Recycling	Sophämtning
Örebro Kommun tekniska förvaltningen	Avfall, vatten & avlopp
Maskinring	Snöröjning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 53 306 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från Graden till Egeryds.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från 2023-10-01.

Årsavgifterna planeras att höjas enligt årlig prisindexering under 2024.

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

Underhållsplan

En underhållsplan har tidigare upprättats av Egeryds. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 13 400 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under året har bleck på dörrar installerats i fastigheten. Reparation av givare har utförts i varmvattensystemet.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	27
Under året avgående medlemmar	0
Under året tillkommande medlemmar	0
Medlemmar vid årets slut	27

Under året har 0 (5) st överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	633	630	591	571
Resultat efter finansiella poster	53	101	52	-141
Balansomslutning	2 962	2 910	2 885	1 750
Soliditet (%)	8,0	10,0	14,0	26,0
Kassalikviditet	434	77	-	-
Årsavgift/bostadsrättsyta	669	677	-	-
Årsavgift/totala intäkter	97	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 334	3 402	-	-
Skuldsättning/kvm totalyta	3 334	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	189	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	228	-	-	-
Räntekänslighet i %	5	-	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	23 400	336 000	-764 228	102 768
Balansering fg. års resultat			102 768	-102 768
Årets avs. till yttre fond		13 400	-13 400	
Årets resultat				<u>53 306</u>
Eget kapital 2023-12-31	23 400	349 400	-674 860	53 306

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-661 460
Årets avsättning till fond	-13 400
Årets uttag ur fond	0
årets vinst	53 306
	-621 554
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-621 554
	-621 554

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	633 162	630 414
Övriga rörelseintäkter		0	350 368
Summa rörelseintäkter		633 162	980 782
Rörelsekostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-26 940	0
Drift- och Fastighetskostnader	3	-296 874	-632 871
Övriga externa kostnader	4	-64 155	-50 637
Personalkostnader och arvoden	5	-27 427	-34 758
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-119 419	-120 847
Summa rörelsekostnader		-534 815	-839 113
Rörelseresultat		98 347	141 669
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 095	490
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 136	-41 561
Summa finansiella poster		-45 041	-41 071
Resultat efter finansiella poster		53 306	100 598
Årets resultat		53 306	102 768

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 262 072	2 373 441
Inventarier, verktyg och installationer	7	32 200	40 250
Summa materiella anläggningstillgångar		2 294 272	2 413 691
Summa anläggningstillgångar		2 294 272	2 413 691
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		20 222	0
Övriga fordringar	8	25 094	11 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 839	4 096
Summa kortfristiga fordringar		59 155	15 476
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	609 008	480 422
Summa kassa och bank		609 008	480 422
Summa omsättningstillgångar		668 163	495 898
SUMMA TILLGÅNGAR		2 962 435	2 909 589

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 400	23 400
Fond för yttre underhåll		349 400	336 000
Summa bundet eget kapital		372 800	359 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-674 859	-764 228
Årets resultat		53 306	102 768
Summa fritt eget kapital		-621 553	-661 460
Summa eget kapital		-248 753	-302 060
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	3 053 671	2 567 243
Summa långfristiga skulder		3 053 671	2 567 243
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	548 856
Förskott från kunder		4 753	0
Leverantörsskulder		56 183	23 981
Aktuella skatteskulder		2 647	2 647
Övriga skulder	13	11 505	2 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	82 429	66 720
Summa kortfristiga skulder		157 517	644 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 962 435	2 909 589

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		53 306	102 768
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		119 419	120 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		172 725	223 615
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-43 679	-11 652
Förändring av kortfristiga skulder		-61 967	264 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten		67 079	476 787
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		61 507	-342 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		61 507	-342 856
Årets kassaflöde		128 586	133 931
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		480 422	346 491
Likvida medel vid årets slut		609 008	480 422

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med minst 30kr/m² 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>Procent</i>
Byggnad	1,52 %

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.

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

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Soliditet

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

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	2022
Hysesint garage/p-platser - Försäljning inom Sverige	19 957	12 039
Årsavgifter bostäder - Försäljning inom Sverige	613 199	610 867
Öres- och kronutjämnning	6	10
Bilplatser utan el	0	7 498
	633 162	630 414

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel städ	14 558	14 068
Snöröjning	22 379	16 880
Reparation gemensamt	18 566	15 764
El	18 051	15 350
Fjärrvärme	156 934	135 270
Vatten	33 980	20 184
Sophantering	12 640	22 408
Fastighetsförsäkring	16 139	15 136
Trädgård	1 290	0
Fortnox kostnad	2 811	0
Övrigt	-474	0
Fast.skatt/Kommunal fastighetsavg.	0	27 342
Försäkringsskador	0	350 468
	296 874	632 870

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	914	0
Övriga förvaltningsavtal	41 766	11 915
Bankkostnader	4 250	4 452
Övriga externa tjänster	1 600	0
Grundavtal	15 625	0
Administrationskostnader	0	34 270
	64 155	50 637

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Löner till tjänstemän	19 998	19 998
Sociala avgifter för löner och ersättningar	5 656	694
Lagstadgade sociala avgifter	423	5 028
Löner till kollektivanställda	1 350	9 038
	27 427	34 758

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	3 498 564	3 498 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 498 564	3 498 564
Ingående avskrivningar	-1 133 173	-1 012 326
Årets avskrivningar	-103 319	-112 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 236 492	-1 125 123
Utgående redovisat värde	2 262 072	2 373 441
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	5 000 000
	13 400 000	13 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	80 500	80 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 500	80 500
Ingående avskrivningar	-40 250	-32 200
Årets avskrivningar	-8 050	-8 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 300	-40 250
Utgående redovisat värde	32 200	40 250

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra kortfristiga fordringar	25 094	11 380
	25 094	11 380

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringsavgift	4 738	3 948
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 101	0
Förutbetald programvara	0	148
	13 839	4 096

Not 10 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	609 008	480 422
	609 008	480 422

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 416098	1,36	2025-03-01	343 750	358 750
Stadshypotek 476628	1,08	2025-03-01	1 134 000	1 158 000
Stadshypotek 478115	1,30	2026-03-31	568 618	575 154
Stadshypotek 480615	1,06	2024-03-30	322 875	326 375
Stadshypotek 560445	3,22	2027-06-01	198 000	206 000
Stadshypotek 634878	4,90	2024-03-01	486 428	0
Stadshypotek 313680	1,47	2023-09-01	0	491 820
			3 053 671	3 116 099

Amorteringar enligt avtal 62 428 62 428

Långfristig del: 2 181 940 kr

Kortfristig del: 871 731 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 2 741 531 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	3 235 000	3 235 000
	3 235 000	3 235 000

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalskatt	-6 002	-281
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	-5 655	-577
Pantnoteringsavgift året	152	0
HB-kort	0	-1 344
	-11 505	-2 202

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 515	2 242
Förutbetalda intäkter	53 588	41 701
Upplupen fjärrvärmekostnad	23 458	19 811
Upplupen elkostnad	1 868	2 147
Upplupen snöröjningskostnad	0	819
	82 429	66 720

Örebro

Ulf Persson
Ordförande

Gustaf Berggren

Gabriel Gullberg

Ann-Charlotte Fransson

Kristina Wallentinsson

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

Martin Starsmark
Revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Brf Hammaren- Årsredovisning 2023

Unikt dokument-id:
6e22f7ac-48f0-4194-a558-9fd81ec94a8e

Dokumentets fingeravtryck:
86dabcada56d71b81de94c7b6373a5aade7c9d689231f7830e238d4b8b2d6489048b15b34019e9f44d2d7fcddb227f9264248bdc4e02f0543a7cfb829f5dff7a

Undertecknare

 Gustaf Berggren E-post: gustaf.berggren@hotmail.se Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 84.219.165.26	Signerad med BankID: GUSTAF BERGGREN (19941011****) Betrodd tidsstämpel: 2024-06-17 06:20:30 UTC 
 Kristina Wallentinsson E-post: tina.wallentinsson@hotmail.com Enhet: Chrome 125.0.6422.165 on SM-G960F Android 10 (smartphone) IP nummer: 83.187.179.88	Signerad med BankID: KRISTINA WALLENTINSSON (19680312****) Betrodd tidsstämpel: 2024-06-17 09:56:43 UTC 
 Gabriel Gullberg E-post: gabrielgullberg@icloud.com Enhet: Chrome 126.0.6478.54 on iPhone iOS 17.5 (smartphone) IP nummer: 94.255.132.254	Signerad med BankID: GABRIEL GULLBERG (19990909****) Betrodd tidsstämpel: 2024-06-17 13:28:06 UTC 
 Ann-Charlotte Fransson E-post: anncharlotte.motala@gmail.com Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 213.204.219.163	Betrodd tidsstämpel: 2024-06-21 07:48:34 UTC 



Undertecknare



Ulf Persson

E-post: upevkv@yahoo.se
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 147.161.151.86

Signerad med BankID: ULF PERSSON
(19620130****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-06-22 09:57:37 UTC



Martin Starsmark

E-post: martin.starsmark@gmail.com
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone)
IP nummer: 78.70.42.235

Signerad med BankID: Lars Martin
Ludvig Starsmark (19880808****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-06-24 11:05:36 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-06-24 11:05:36 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2024-06-24 11:05:36 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Martin Starsmark (martin.starsmark@gmail.com)
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.70.42.235 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2024-06-24 11:05:31 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Martin Starsmark (martin.starsmark@gmail.com)
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.70.42.235 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2024-06-24 11:03:51 UTC

Dokumentet öppnades av Martin Starsmark (martin.starsmark@gmail.com)
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartmobil)
IP nummer: 78.70.42.235 - IP Plats: Huddinge, Sweden

2024-06-23 19:25:43 UTC

Dokumentet skickades till Martin Starsmark (martin.starsmark@gmail.com)
Enhet: ()

2024-06-22 09:57:37 UTC

Dokumentet signerades av Ulf Persson (upevkv@yahoo.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.151.86 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-06-22 09:57:31 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ulf Persson (upevkv@yahoo.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.151.86 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-06-22 09:56:28 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ulf Persson (upevkv@yahoo.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 147.161.151.86 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-06-22 09:52:39 UTC

Dokumentet öppnades av Ulf Persson (upevkv@yahoo.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 85.224.52.6 - IP Plats: Uppsala, Sweden

2024-06-21 07:48:36 UTC

Dokumentet skickades till Ulf Persson (upevkv@yahoo.se)
Enhet: ()

2024-06-21 07:48:34 UTC

Dokumentet signerades av Ann-Charlotte Fransson (anncharlotte.motala@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 213.204.219.163 - IP Plats: Täby, Sweden

2024-06-21 07:43:29 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ann-Charlotte Fransson (anncharlotte.motala@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 213.204.219.163 - IP Plats: Täby, Sweden

2024-06-21 07:34:35 UTC

Dokumentet öppnades av Ann-Charlotte Fransson (anncharlotte.motala@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 25.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 213.204.219.163 - IP Plats: Täby, Sweden



2024-06-20 12:44:03 UTC Dokumentet skickades till Ann-Charlotte Fransson (anncharlotte.motala@gmail.com)
Enhet: ()

2024-06-20 12:44:00 UTC Signeringsrättighet överfördes av Ann-Charlotte Fransson (erik.fransson@regionostergotland.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-17 13:28:06 UTC Dokumentet signerades av Gabriel Gullberg (gabrielgullberg@icloud.com)
Enhet: Chrome 126.0.6478.54 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.254

2024-06-17 13:28:00 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Gabriel Gullberg (gabrielgullberg@icloud.com)
Enhet: Chrome 126.0.6478.54 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.254

2024-06-17 13:27:46 UTC Dokumentet lästes igenom av Gabriel Gullberg (gabrielgullberg@icloud.com)
Enhet: Chrome 126.0.6478.54 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.254

2024-06-17 13:27:41 UTC Dokumentet öppnades av Gabriel Gullberg (gabrielgullberg@icloud.com)
Enhet: Chrome 126.0.6478.54 on iPhone iOS 17.5 (smartmobil)
IP nummer: 94.255.132.254

2024-06-17 09:56:43 UTC Dokumentet signerades av Kristina Wallentinsson (tina.wallentinsson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 125.0.6422.165 on SM-G960F Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.179.88 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-06-17 09:56:38 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Kristina Wallentinsson (tina.wallentinsson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 125.0.6422.165 on SM-G960F Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.179.88 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-06-17 09:55:43 UTC Dokumentet lästes igenom av Kristina Wallentinsson (tina.wallentinsson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 125.0.6422.165 on SM-G960F Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.179.88 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-06-17 09:55:33 UTC Dokumentet öppnades av Kristina Wallentinsson (tina.wallentinsson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 125.0.6422.165 on SM-G960F Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.179.88 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-06-17 06:20:30 UTC Dokumentet signerades av Gustaf Berggren (gustaf.berggren@hotmail.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.219.165.26 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-06-17 06:20:24 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Gustaf Berggren (gustaf.berggren@hotmail.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.219.165.26 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-06-17 06:19:04 UTC Dokumentet öppnades av Gustaf Berggren (gustaf.berggren@hotmail.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 84.219.165.26 - IP Plats: Örebro, Sweden



2024-06-14 13:20:56 UTC Dokumentet skickades till Kristina Wallentinsson (tina.wallentinsson@hotmail.com)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-14 13:20:54 UTC Dokumentet skickades till Gustaf Berggren (gustaf.berggren@hotmail.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-14 13:20:52 UTC Dokumentet skickades till Gabriel Gullberg (gabrielgullberg@icloud.com)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-14 13:20:51 UTC Dokumentet skickades till Ann-Charlotte Fransson (erik.fransson@regionostergotland.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-14 13:20:48 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-06-14 13:18:39 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)



**Stadgar för
Bostadsrättsföreningen
Hammaren**

Undertecknade styrelseledamöter intygar att följande stadgar blivit antagna av föreningens medlemmar på ordinarie föreningsstämma den 2017-04-18 samt ordinarie föreningsstämma 2018-04-19

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Föreningens firma och ändamål

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hammaren.

2§

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

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

Föreningens säte

3§

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Örebro kommun.

Räkenskapsår

4§

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12.

Medlemskap

5§

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

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

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 driftskostnader, 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 och varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten eller elektrisk ström skall erläggas efter förbrukning eller area.

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

För arbete med övergång av bostadsrätt får överlåtelseavgift tas ut av bostadsrättshavaren med belopp som maximalt får uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

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

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer, via bank- eller plusgiro.

För merarbete som kan uppstå vid andrahandsupplåtelse får särskild avgift tas ut av bostadsrättshavaren. Enligt bostadsrättslagen 7 kap §14 får sådan avgift årligen uppgå till maximalt 10% av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110). Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Avgifter skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess fulla betalning sker samt påminnelseavgifter enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

Avsättning, underhållsplan och användning av årsvinst

8§

Avstiftning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,3 o/o av **taxeringsvärdet** för föreningens hus.

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

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

Styrelse

9§

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

Konstituering och beslutsförhet

10 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

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

Firmateckning

11 §

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

Förvaltning

12 §

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

Vicevärden skall inte vara ordförande i styrelsen.

Avyttring m.m.

13 §

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

Styrelsens åligganden

14 §

Det åligger styrelsen

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som skall innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för 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 under minst två veckor före den stämma som avses, hålla redovisningshandlingarna och revisionsberättelsen eller avskrifter därav tillgängliga för medlemmarna hos föreningen och genast sändas till medlemmar som begär detta.

Revisor

15 §

En revisor och en suppleant väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisor

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 senast sex månader efter räkenskapsårets 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.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman. Ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

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. Medlem, som inte bor i föreningens hus, skall kallas genom brev under uppgiven eller eljest för styrelsen känd adress

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

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och skall utfärdas senast två veckor före ordinarie stämma, detta gäller även vid extra 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) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd), fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
- 2) Val av ordförande på stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 4) Fastställande av dagordningen
- 5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 6) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 7) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 8) Föredragning av revisionsberättelsen
- 9) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 10) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 11) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
- 12) Beslut om arvoden
- 13) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 14) Val av revisor och suppleant
- 15) Ev. val av valberedning
- 16) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

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

Protokoll

20§

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

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

Protokoll skall förvaras betryggande.

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

Röstning, ombud och biträde

21 §

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

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

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

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

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

Vid lika röstetal avgörs val genom 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 § p 1, p 3-4 och 23 § i bostadsrättslagen (1991:614).

Formkrav vid överlåtelse

22 §

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

Bestyrkt avskrift av överlåtelseavtalet skall tillställas styrelsen.

Rätt att utöva bostadsrätten

23 §

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

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

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

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

24 §

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

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

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

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

25 §

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

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

26 §

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

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

27§

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

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

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

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

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

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

- till vägg eller golv hörande fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporlin
- golvbrunn med tillhörande klämring till den del det är åtkomligt från lägenheten
- rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

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

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

Ytterligare installationer

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

Brand- och vattenledningsskador

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

Komplement

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren endast för renhållning och snöskottning. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren även se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Felanmälan

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

Gemensam upprustning

Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Tillbyggnad

Anordningar såsom markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får monteras på husets utsida endast efter styrelsens skriftliga godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera anordningar.

Ombyggnad

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

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

Styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

28 §

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

29 §

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

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

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

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

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

30 §

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

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

Styrelsen skall genast underrättas om en upplåtelse enligt andra stycket.

31 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

32 §

Till lägenheten räknas:

lägenhetens väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
lägenhetens inredning, utrustning, ledningar och övriga installationer,
räkgångar,
glas och bågar i lägenhetens fönster och dörrar,
lägenhetens ytter- och innerdörrar samt
svagströmsanläggningar.

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 räkgångar och ventilationskanaler, gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

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

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

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

Föreningens rätt att avhjälpa brist

33 §

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

Tillträde till lägenheten

34 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 33 §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 35 § eller när bostadsrätten skall

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

35 §

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

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

Förverkande av bostadsrätt

36 §

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts 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, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,
3. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand eller dröjer med att betala avgiften för andrahandsupplåtelsen, mer än en vecka.
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 oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
6. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 29 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

7. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
8. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han eller hon skall göra enligt bostadsrättslagen (1991:614) och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

37 §

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

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

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

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

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

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

38 §

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

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

39 §

Är nyttjanderätten enligt 36 § 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, 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 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 bostadsrättslagens (1991:614) 7 kap 27 och 28 §§ 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 bostadsrättshavare, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som angetts i 36 § 2, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Avflyttning

40 §

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

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

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

Uppsägning

41 §

En uppsägning skall vara skriftlig.

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

Tvångsförsäljning

42 §

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

Övriga bestämmelser

43 §

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

44 §

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