

SANATORIESKOGEN 12
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



100 kvm med inglasad balkong & naturnära läge!

Denna moderna 4a om 100 m², belägen med ett naturskönt läge i Brf Sanatorieparken från 2022, har en rymlig inglasad balkong om ca 15 m² och direktkontakt med skogspromenader.

Invändigt bjuder bostaden på en väldisponerad planlösning med fokus på ljus och rymd. Köket imponerar med sina eleganta parkettgolv, moderna vitvaror från Electrolux och gott om arbetsytor – en inspirerande miljö för matlagning. Det helkaklade badrummet är en oas av komfort, utrustat med golvvärme, badkar och praktiska vitvaror som underlättar vardagen. Sovrummet är både luftigt och rofyllt med stora fönster. Vidare finner vi en separat klädkammare som maximerar förvaringsmöjligheterna. Vardagsrummet badar i ljus tack vare fönster i tre väderstreck och ansluter direkt till den inglasade balkongen – en perfekt plats att njuta av både morgonkaffet och solnedgångar. Vidare finner vi ytterligare två sovrum i bra storlek!



Mattias Fredriksson

Reg. Fastighetsmäklare

073-9973141

mattias.fredriksson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 2.495.000 kr
Avgift 8.729 kr/mån.
Boarea: 100 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 4 rok
Våning: 4 av 4
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Sanatorieparken
2022
Byggnadsår: Efter
Tillträde: överenskommelse.

Adolfsberg är en av Örebro's mest attraktiva stadsdelar, känd för sin lugna och familjevänliga atmosfär. Här har du allt inom räckhåll – mataffärer, gym och vackra grönområden, samtidigt som centrala Örebro och Marieberg Galleria är lättillgängliga med både bil och kollektivtrafik.



- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

8.729 kr/mån. Inkl. Värme, VA, Bredband , Gruppavtal på el & Telia basutbud TV

Storlek

Boarea 100 m². 4 rum varav 3 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: B1303
För folkbokföring: 0000

Adress

Sanatorieskogen 12, 70228 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun. Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 4 av 4
Hiss finns.

Byggnadsår

2022

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 465 kr/mån; , hemförsäkring 132 kr och hushållsström 333 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 0 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 2.5 % och andel av årsavgiften är 2.4981 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.149.882 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-09-10).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 600 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 1.500 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Ja

Parkeringsplats hyrs separat.

Bostadsrättsförening

BRF Sanatorieparken. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 51 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Primärenergital: 53 kWh/m² per år.

Energideklaration: 66 kWh/m² per år.

Gårdsplats/Innergård

Sanatorieparken ligger i Adolfsberg, fem kilometer från centrala Örebro. Intill det vackra sanatoriet från sekelskiftet, skapar vi ett unikt boende. Den vackra tallskogen som omger husen inbjuder till lek, svamplockning och sköna promenader i elljusspåret. I närområdet finns matbutik, skola och vårdcentral. Dessutom ligger Mariebergs köpcentrum med dess utbud endast tre kilometrer bort.

Husen har putsade fasader. Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenburna radiatorer. Parkering finns på gården.

Brf Sanatorieparken består av 51 lägenheter som är fördelade på fyra hus. Föreningen har gemensam trädgård med plats för lek, vila, sport och umgänge.

Bilplats

Extern parkeringsplats kan hyras för 960 kronor per månad. Parkeringsplats hyrs separat.

TV/Internet

Fiber (ingår i avgiften)

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Hilve Hillhed Pettersson och Karl-Gunnar Pettersson

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

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

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

769635-7024

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Sanatorieparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Ånsta 20:270 med adress Sanatorieskogen. Inflyttning skedde under 2022. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 2021-01-25.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan en ordinarie föreningsstämma 2024-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulrika Thörn	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Robin Svennberg	Kassör	2025
Marita Molin	Ledamot	2026
Annica Carlsson	Ledamot	2025(avgår 2024-12-31)
Peter Jangdin	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Hans Kajfalk	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2026
--------------	--

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
-----------	---------------	--

Valberedning

Sara Göthberg	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Monica Siewers	2025

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 51 st bostadslägenheter fördelat i 4 st flerbostadshus med 4 våningar..
Byggnaderna är uppförda 2022.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rum och kök	6 st
2 rum och kök	19 st
2,5 rum och kök	1 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	10 st
5 rum och kök	3 st

Total bostadsarea 3 901 kvm

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
ÅFIX AB
E.ON
Telia
KONE
Kiwa
Stena Recycling
Örebro Kommun
Telavox
CSG
Brfify
Ånsta Park
Borevision
Loopia
Ute Mark & Miljö
Örebro städservice

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning(Uppsagt under året)
El och fjärrvärme
Kabel-TV och datakommunikation
Hisservice, jour och reparationer
Hissbesiktning
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Porttelefon
Fastighetsjour
Hemsida
Besöksparkering
Revision
Domännamn
Trädgårdsskötsel samt Snöröjning
Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 286 673 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året beslutat styrelse att höja årsavgifterna med 2,5 % och planerar en höjning på 2 % i 2025. Det tillkommer debitering för el (IMD) utifrån faktiskt förbrukning på medlemmarna.

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

Årets reparationer och underhåll

Enstaka små reparationer i form av allmänt underhåll har genomförts. Reparationer och åtgärder har främst varit i form av garantiåtgärder. En del ärenden i medlemmars lägenheter åtgärdas inte på grund av att några entreprenörer gått i konkurs. Föreningen även har installerat brandsläckare i trappuppgångarna och upprättat dokument och plan för systematiskt brandskyddsarbete.

Underhållsplan

Avsättningen till underhållsfonden har genomfört enligt underhållsplan med 797 000 kr

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2073.

Övrig information

Föreningen har flyttat sitt fastighetslån till Handelsbanken och delat upp det i tre delar.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	72
Under året avgående medlemmar	9
Under året tillkommande medlemmar	10
Medlemmar vid årets slut	73

Under året har 7 st(10) överlåtelser skett .

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 318	4 392	1 400	0
Resultat efter finansiella poster	-1 287	-1 035	-984	-70
Balansomslutning	156 756	158 953	160 681	117 829
Soliditet (%)	69,9	69,8	69,7	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 107	1 107	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 935	12 058	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	230	-	-
Räntekänslighet (%)	11,0	10,9	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	200	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	98,2	42,1	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Verksamheten under 2022 avser endast 6 månader.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnader är en bidragande faktor till minusresultatet. Förlusten påverkar föreningens kassaflöde och därmed förmågan att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. En höjning av årsavgifterna med 2,5% har skett from 2024-01-01 och en höjning med 2 % planeras from 2025-01-01.

Årsavgifterna täcker i enlighet med ekonomisk plan inte avskrivningarna, varför redovisningsmässiga underskott uppkommer. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	112 975 000	292 262	-1 346 145	-1 035 057	110 886 060
Balansering fg. års resultat			-1 035 057	1 035 057	0
Årets avs. till yttre fond		797 000	-797 000		0
Årets resultat				-1 286 673	-1 286 673
Eget kapital 2024-12-31	112 975 000	1 089 262	-3 178 202	-1 286 673	109 599 387

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 381 202
Årets avsättning till UH fond	-797 000
årets förlust	-1 286 673
	-4 464 875
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 464 875
	-4 464 875

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 317 799	4 391 654
Övriga rörelseintäkter	3	18 523	224 703
Summa rörelseintäkter		4 336 322	4 616 357
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 399 044	-1 405 977
Övriga externa kostnader	5	-315 181	-324 290
Personalkostnader och arvoden	6	-41 884	-75 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 920 535	-1 920 535
Summa rörelsekostnader		-3 676 644	-3 726 684
Rörelseresultat		659 678	889 673
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 744	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 948 097	-1 924 730
Summa finansiella poster		-1 946 353	-1 924 730
Resultat efter finansiella poster		-1 286 673	-1 035 057
Årets resultat		-1 286 673	-1 035 057

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 823 663	157 744 198
Summa materiella anläggningstillgångar		155 823 663	157 744 198
Summa anläggningstillgångar		155 823 663	157 744 198
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		68 524	45 758
Övriga fordringar	8	1 731	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 456	152 964
Summa kortfristiga fordringar		256 711	198 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	676 353	1 009 728
Summa kassa och bank		676 353	1 009 728
Summa omsättningstillgångar		933 064	1 208 457
SUMMA TILLGÅNGAR		156 756 727	158 952 655

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 975 000

112 975 000

Fond för yttre underhåll

1 089 262

292 262

Summa bundet eget kapital

114 064 262

113 267 262

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 178 202

-1 346 145

Årets resultat

-1 286 673

-1 035 057

Summa fritt eget kapital

-4 464 875

-2 381 202

Summa eget kapital

109 599 387

110 886 060

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

29 520 000

35 040 000

Summa långfristiga skulder

29 520 000

35 040 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

17 040 000

12 000 000

Leverantörsskulder

229 508

279 527

Aktuella skatteskulder

0

212 000

Övriga skulder

11

22 875

48 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

344 957

486 229

Summa kortfristiga skulder

17 637 340

13 026 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 756 727

158 952 655

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 286 673	-1 035 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 920 535	1 920 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		633 862	885 478
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-57 982	-138 672
Förändring av kortfristiga skulder		-429 255	266 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		146 625	1 013 549
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-480 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-480 000	-960 000
Årets kassaflöde		-333 375	53 549
Likvida medel vid årets början	10		
Likvida medel vid årets början		1 009 728	830 415
Likvida medel vid årets slut		676 353	883 964

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 0,15% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna. Årets avsättning har skett enligt underhållsplan fr.o.m. i år

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:

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

<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 värderats 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 RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	2 550	0
Årsavgifter bostäder	4 107 349	4 010 825
El-avg. rörl momsplikt	209 318	306 848
Övrigt	-1 418	73 982
	4 317 799	4 391 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	129 400
Övriga rörelseintäkter	18 523	75 243
Övriga ersättningar fr byggherre (fastighetsskatt etc.)	0	0
	18 523	204 643

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Entreprenadkostnad städ	0	29 532
Fastighetsskötsel utöver avtal	61 880	140 611
Programvaror	744	248
Serviceavtal	92 430	58 380
Snöröjning och sandning	61 329	111 133
Rep bostäder	26 520	0
Rep gemensamma utr.	19 028	4 602
Fastighetsel	283 987	265 487
Fjärrvärme	447 360	420 189
Vatten	76 229	96 290
Sophämtning	117 491	114 265
Fastighetsförsäkringar	76 410	69 953
Övriga reduktioner av inköspriser	4 506	4 571
Förvaltningsarvode, grundavtal	73 122	57 038
Hissbesiktning	6 880	6 398
Underhåll gemensamma utrymmen	0	11 238
Fastighetsskötsel	0	14 166
Legoarbeten/underentreprenad	0	1 875
Trädgårdsskötsel	30 687	0
Försäkringsskador	20 441	0
	1 399 044	1 405 976

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 596	1 334
Parkering	56 700	54 845
Fast telefoni	2 459	2 405
Datakommunikation	147 341	147 005
Ersättningar till revisor	23 125	53 375
Övriga förvaltningskostnader	26 701	13 721
Bankkostnader	3 506	3 140
Övriga externa tjänster	5 684	1 762
Konsultarvoden	43 063	41 625
Kreditupplysning	1 350	225
Företagsförsäkringar	0	-1 592
Inkasso	3 656	120
IT tjänster	0	236
Föreningsavgifter	0	6 090
	315 181	324 291

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	33 000	60 000
	33 000	60 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 884	15 882
	8 884	15 882
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 884	75 882

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Ingående avskrivningar	-2 880 802	-960 267
Årets avskrivningar	-1 920 535	-1 920 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 801 337	-2 880 802
Utgående redovisat värde	155 823 663	157 744 198
Taxeringsvärden byggnader	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	109 000 000	109 000 000
Bokfört värde byggnader	121 827 312	123 747 847
Bokfört värde mark	33 996 351	33 996 351
	155 823 663	157 744 198

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 731	7
	1 731	7

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalad försäkringspremie	32 730	30 588
Upplupen IMD-intäkt	77 851	65 506
Förutbetalt bredband och TV	36 800	36 834
Förutbetalad förvaltningskostnad	32 985	20 036
Medlemskap Bostadsrätterna	6 090	
	186 456	152 964

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Övriga bankkonton	1 027	4 822
Företagskonto	363 581	1 004 906
Placeringskonto	210 000	0
Bankkort	101 745	0
	676 353	1 009 728

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Vilande ingående moms	0	307
Redovisningskonto för moms	0	14 650
Personalskatt	9 900	18 000
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 884	15 882
Övriga löneavdrag	4 091	0
	22 875	48 839

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,030	2025-12-30	17 040 000	17 520 000
Stadshypotek	3,950	2027-12-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,920	2026-12-30	11 520 000	11 520 000
			46 560 000	47 040 000

Amorteringar enligt avtal 480 000

Långfristig del: 29 520 000 kr
Kortfristig del: 17 040 000 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 44 160 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 803	4 627
Förutbetalda intäkter	239 309	335 542
Upplupen kostnad fjärrvärme	52 145	56 899
Upplupen kostnad elkostnad	39 734	34 099
Upplupen kostnad sophämtning	4 794	17 167
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	37 895
Upplupen kostnad Städ kostnad utöver avtal	3 750	0
Upplupen fast telefoni	227	0
Upplupen kostnad Snöröjning och sandning	2 195	0
	344 957	486 229

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Thörn
Ordförande

Robin Svennberg
Kassör

Marita Molin
Ledamot

Annica Carlsson
Ledamot

Peter Jangdin
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning- Brf Sanatorieparken 2024

Unikt dokument-id:

b4b380af-ce3e-4932-9f00-f47830f7ecf5

Dokumentets fingeravtryck:

b9d9be86af540a2e8901f85b52e206ee5794261041493ff444b4014fa302318a92e2106a841d4415d1
4d982e2abd8867e2175e96ad9556be221c46f9626fd4a8c




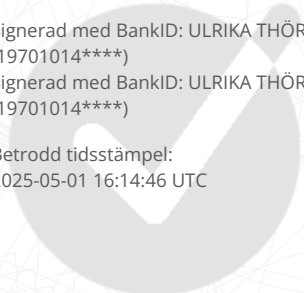


Undertecknare

 <p>Hans Kajfalk Brf Sanatorieparken</p> <p>E-post: hans@hr-strategy.se Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.227.173.77</p>	<p>Signerad med BankID: Hans Anders Kajfalk (19551130****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 15:00:13 UTC</p> 
 <p>Marita Molin</p> <p>E-post: maritamolin@gmail.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 94.234.74.188</p>	<p>Signerad med BankID: MARITA MOLIN (19561024****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 16:00:10 UTC</p> 
 <p>Annica Carlsson</p> <p>E-post: carlsson08@gmail.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 78.68.253.59</p>	<p>Signerad med BankID: ANNICA KARLSSON (19620930****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 19:17:53 UTC</p> 
 <p>Robin Svennberg</p> <p>E-post: kassor@brfsanatorieparken.se Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 94.191.138.194</p>	<p>Signerad med BankID: ROBIN SVENNBERG (19970807****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 13:33:46 UTC</p> 



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

Undertecknare

 <p>Peter Jangdin Brf Sanatorieparken</p> <p>E-post: peter.jangdin@gmail.com Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartphone) IP nummer: 94.234.84.186</p>	<p>Signerad med BankID: PETER JANGDIN (19630921****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 15:53:02 UTC</p> 
 <p>Ulrika Thörn</p> <p>E-post: ordforande@brfsanatorieparken.se Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 78.71.86.170</p>	<p>Signerad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****)</p> <p>Signerad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 16:14:46 UTC</p> 
 <p>Åsa Axell</p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.94.165.31</p>	<p>Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-05 14:27:49 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-05 14:27:49 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-05-05 14:27:49 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-05 14:27:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.46 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-05-05 14:26:51 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-05 14:23:54 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 64.252.178.76 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-05-02 08:08:44 UTC

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

2025-05-01 16:14:46 UTC

Dokumentet signerades av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 78.71.86.170 - IP Plats: Enskede-Årsta-Vantör, Sweden

2025-05-01 16:14:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 70.132.10.75 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 16:14:26 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 70.132.10.69 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 16:10:11 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.188.187 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-05-01 16:01:03 UTC

Dokumentet öppnades av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 18.68.9.48 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 15:53:04 UTC

Dokumentet skickades till Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: ()

2025-05-01 15:53:02 UTC

Dokumentet signerades av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.84.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2025-05-01 15:53:02 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 70.132.10.138 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 15:52:43 UTC Dokumentet lästes igenom av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.84.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-01 15:52:14 UTC Dokumentet öppnades av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 18.68.9.11 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 13:33:46 UTC Dokumentet signerades av Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.138.194 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-05-01 13:33:45 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-01 13:33:17 UTC Dokumentet öppnades av Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 19:17:53 UTC Dokumentet signerades av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 78.68.253.59 - IP Plats: Bromma, Sweden

2025-04-28 19:17:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 19:17:37 UTC Dokumentet öppnades av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 16:00:10 UTC Dokumentet signerades av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.74.188 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-04-28 16:00:09 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.14 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 15:59:07 UTC Dokumentet öppnades av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 15:00:13 UTC Dokumentet signerades av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.227.173.77 - IP Plats: Storfors, Sweden



2025-04-28 15:00:13 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.48 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 14:48:27 UTC Dokumentet skrevs ut av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.227.173.77 - IP Plats: Storfors, Sweden

2025-04-28 14:47:47 UTC Dokumentet öppnades av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 13:04:26 UTC Dokumentet skickades till Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:26 UTC Dokumentet skickades till Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:25 UTC Dokumentet skickades till Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:24 UTC Dokumentet skickades till Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:23 UTC Dokumentet skickades till Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:22 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:01 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)



STADGAR

Firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken. Styrelsen har sitt säte i Örebro.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

- § 2 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
- § 3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

- § 4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12-del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, ytenhet eller uppmätt individuell förbrukning. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsen. I det fall en lägenhet upplåts i andra hand under del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.
Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.
Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 6 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7 När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överlåts till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen 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 angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

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

§ 9 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut. Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Inredning och utrustning: såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventiler till ventilationskanaler, svagströmsanläggningar, gas och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa;
- Eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av lägenhetsdörrarnas yttersidor;
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringaytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer;
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar;
- Elradiatorer samt elektrisk golvvärme;
- Varmvattenberedare;
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer;
- Brandvarnare; samt
- Fönster- och dörrglas samt till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt alla målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och/eller altandörr.

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

- Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt;
- Inredning, belysningsarmaturer;
- Vitvaror, sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring, samt resning av densamma;
- Eventuell tvättmaskin och/eller torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- Kranar och avstängningsventiler;
- Ventilationsfläkt; samt
- Elektrisk handdukstork.

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

- Vitvaror, köksfläkt, ventilation, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; samt
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller skada på stamvattenlednings i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta, exempelvis kontrollera om anlita VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner och orsaka skada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

§ 11 Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten. Styrelsen skall tillhandahålla avsedd blankett för detta ändamål.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens medgivande.

§ 12 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevinkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om handräckning.

§ 14 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Uthyrning till juridisk person accepteras inte. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning. Föreningen har rätt att ta ut en avgift från medlemmen vid upplåtelse i andra hand.

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

§ 16 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål.

Hävning av upplåtelseavtal

§ 17 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18 Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Föreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen och har till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. När en ny medlem har gått in i föreningen, om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål antecknas i förteckningen. Vid medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas.

Medlemsförteckningen ska utöver ovan ange:

1. Dagen för utfärdandet,
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
4. Medlemmens namn, postadress samt tidpunkten för medlemmens inträde och utträde i föreningen,
5. Insatsen för bostadsrätten, och
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten

Förverkande, uppsägning

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

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodag när det gäller bostadslägenhet eller mer än två vardagar från förfallodagen när det gäller lokal.
- 2 om bostadsrättshavaren utan erforderligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte, utan oskäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt § 13 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

§ 20 Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får

uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22 Är nyttjanderätten enligt §19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

§ 23 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Skadestånd

§ 24 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

§ 25 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 26 Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

§ 27 Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

§ 28 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna, kan endast, utses av föreningsstämman och för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnasta ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväxlas. Till styrelseledamot och suppleant, som ej behöver vara bosatt i föreningens fastighet eller medlem i föreningen, kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan stämman utse sådan person som statueras av lånevillkoren för sådan subvention.

Styrelsen åligger:

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 ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning).

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att iaktta god styrelsesed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för föreningen.

Styrelseprotokoll

§ 29 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall registreras i nummerföljd.

Beslutsförhet

§ 30 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering och firmateckning

§ 31 Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

§ 32 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 33 Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna före april månads utgång.

Revisorer

§ 34 Revisorerna skall vara en till högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma eller till utgången av nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan dessa utses i enlighet med subventionens statuter.

§ 35 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast den 15 maj efter verksamhetsåret. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast 3 veckor före den föreningsstämma på vilket ärende skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 36 Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige. Det är föreningens medlemmar som har rätt att närvara på föreningsstämma.

§ 37 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 38 För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före februari månads utgång eller annan tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 39 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning

§ 40 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i utlyst i enlighet med stadgarna.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 41 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Vid förslag om stadgeändring skall de fullständiga stadgarna hållas tillgängliga från tidpunkten för kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före föreningsstämman, dock tidigast sex veckor före stämman.

Kallelse får skickas ut via e-post ifall följande kriterier har uppfyllts:

1. Beslut ska fattas på en stämma.
2. Föreningen ska ha tillförlitliga rutiner för identifiering av mottagaren.
3. Samtycke ska inhämtas.

§ 42 Vid föreningsstämman har varje medlem alltid rätt att närvara, yttra sig samt att rösta med en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 43 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig daterad fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående får vara ombud. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem i föreningen. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Vid beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (enl BRL 9 kap §19) har ett ombud rätt att företräda mer än en medlem utöver sin egna röst.

Biträde

§ 44 Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämma

§ 45 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning**§ 46**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Stämmoprotokoll

§ 47 Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

- 1 att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut skall föras in samt
- 3 om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 48 Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fond

§ 49 Inom föreningen skall följande fond bildas:

Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram skall årlig avsättning till fonden göras i enlighet med denna plan. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

Vinst

§ 50 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Upplösning och likvidation

§ 51 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Övrigt

§ 52 Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel, dvs via dator, förutsatt att det har godkänts på en föreningsstämma samt att föreningen i sin tur frågar medlemmen om han eller hon accepterar att ta emot informationen elektroniskt. Medlem som ej godkänt förfarandet samt den som samtyckt till detta kan när som helst ta tillbaka godkännandet och återgå till att få informationen på papper.

§ 53 I allt, varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Ovanstående stadgar är antagna vid en föreningsstämma.

Årsredovisning

för

Brf Sanatorieparken

769635-7024

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Sanatorieparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Ånsta 20:270 med adress Sanatorieskogen. Inflyttning skedde under 2022. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. 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 2021-01-25.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan en ordinarie föreningsstämma 2024-05-30 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Ulrika Thörn	Ordförande	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Robin Svennberg	Kassör	2025
Marita Molin	Ledamot	2026
Annica Carlsson	Ledamot	2025(avgår 2024-12-31)
Peter Jangdin	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter

Hans Kajfalk	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2026
--------------	--

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
-----------	---------------	--

Valberedning

Sara Göthberg	<i>Valda t.o.m. årsstämman</i> 2025
Monica Siewers	2025

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 51 st bostadslägenheter fördelat i 4 st flerbostadshus med 4 våningar..
Byggnaderna är uppförda 2022.

Lägenhetsfördelning:

1,5 rum och kök	6 st
2 rum och kök	19 st
2,5 rum och kök	1 st
3 rum och kök	12 st
4 rum och kök	10 st
5 rum och kök	3 st

Total bostadsarea 3 901 kvm

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
ÅFIX AB
E.ON
Telia
KONE
Kiwa
Stena Recycling
Örebro Kommun
Telavox
CSG
Brfify
Ånsta Park
Borevision
Loopia
Ute Mark & Miljö
Örebro städservice

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning(Uppsagt under året)
El och fjärrvärme
Kabel-TV och datakommunikation
Hisservice, jour och reparationer
Hissbesiktning
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering
Porttelefon
Fastighetsjour
Hemsida
Besöksparkering
Revision
Domännamn
Trädgårdsskötsel samt Snöröjning
Städ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 286 673 kr. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året beslutat styrelse att höja årsavgifterna med 2,5 % och planerar en höjning på 2 % i 2025. Det tillkommer debitering för el (IMD) utifrån faktiskt förbrukning på medlemmarna.

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

Årets reparationer och underhåll

Enstaka små reparationer i form av allmänt underhåll har genomförts. Reparationer och åtgärder har främst varit i form av garantiåtgärder. En del ärenden i medlemmars lägenheter åtgärdas inte på grund av att några entreprenörer gått i konkurs. Föreningen även har installerat brandsläckare i trappuppgångarna och upprättat dokument och plan för systematiskt brandskyddsarbete.

Underhållsplan

Avsättningen till underhållsfonden har genomfört enligt underhållsplan med 797 000 kr

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2073.

Övrig information

Föreningen har flyttat sitt fastighetslån till Handelsbanken och delat upp det i tre delar.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	72
Under året avgående medlemmar	9
Under året tillkommande medlemmar	10
Medlemmar vid årets slut	73

Under året har 7 st(10) överlåtelser skett .

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 318	4 392	1 400	0
Resultat efter finansiella poster	-1 287	-1 035	-984	-70
Balansomslutning	156 756	158 953	160 681	117 829
Soliditet (%)	69,9	69,8	69,7	neg
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 107	1 107	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 935	12 058	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	164	230	-	-
Räntekänslighet (%)	11,0	10,9	-	-
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	207	200	-	-
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	98,2	42,1	-

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Verksamheten under 2022 avser endast 6 månader.

Upplysning vid förlust

Föreningen går med förlust och räntekostnader är en bidragande faktor till minusresultatet. Förlusten påverkar föreningens kassaflöde och därmed förmågan att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. En höjning av årsavgifterna med 2,5% har skett from 2024-01-01 och en höjning med 2 % planeras from 2025-01-01.

Årsavgifterna täcker i enlighet med ekonomisk plan inte avskrivningarna, varför redovisningsmässiga underskott uppkommer. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2023-12-31	112 975 000	292 262	-1 346 145	-1 035 057	110 886 060
Balansering fg. års resultat			-1 035 057	1 035 057	0
Årets avs. till yttre fond		797 000	-797 000		0
Årets resultat				-1 286 673	-1 286 673
Eget kapital 2024-12-31	112 975 000	1 089 262	-3 178 202	-1 286 673	109 599 387

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 381 202
Årets avsättning till UH fond	-797 000
årets förlust	-1 286 673
	-4 464 875
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 464 875
	-4 464 875

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 317 799	4 391 654
Övriga rörelseintäkter	3	18 523	224 703
Summa rörelseintäkter		4 336 322	4 616 357
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 399 044	-1 405 977
Övriga externa kostnader	5	-315 181	-324 290
Personalkostnader och arvoden	6	-41 884	-75 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 920 535	-1 920 535
Summa rörelsekostnader		-3 676 644	-3 726 684
Rörelseresultat		659 678	889 673
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 744	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 948 097	-1 924 730
Summa finansiella poster		-1 946 353	-1 924 730
Resultat efter finansiella poster		-1 286 673	-1 035 057
Årets resultat		-1 286 673	-1 035 057

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	155 823 663	157 744 198
Summa materiella anläggningstillgångar		155 823 663	157 744 198
Summa anläggningstillgångar		155 823 663	157 744 198
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		68 524	45 758
Övriga fordringar	8	1 731	7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	186 456	152 964
Summa kortfristiga fordringar		256 711	198 729
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	676 353	1 009 728
Summa kassa och bank		676 353	1 009 728
Summa omsättningstillgångar		933 064	1 208 457
SUMMA TILLGÅNGAR		156 756 727	158 952 655

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

112 975 000

112 975 000

Fond för yttre underhåll

1 089 262

292 262

Summa bundet eget kapital

114 064 262

113 267 262

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 178 202

-1 346 145

Årets resultat

-1 286 673

-1 035 057

Summa fritt eget kapital

-4 464 875

-2 381 202

Summa eget kapital

109 599 387

110 886 060

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

29 520 000

35 040 000

Summa långfristiga skulder

29 520 000

35 040 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

17 040 000

12 000 000

Leverantörsskulder

229 508

279 527

Aktuella skatteskulder

0

212 000

Övriga skulder

11

22 875

48 839

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

344 957

486 229

Summa kortfristiga skulder

17 637 340

13 026 595

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

156 756 727

158 952 655

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 286 673	-1 035 057
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 920 535	1 920 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		633 862	885 478
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-57 982	-138 672
Förändring av kortfristiga skulder		-429 255	266 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten		146 625	1 013 549
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-480 000	-960 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-480 000	-960 000
Årets kassaflöde		-333 375	53 549
Likvida medel vid årets början	10		
Likvida medel vid årets början		1 009 728	830 415
Likvida medel vid årets slut		676 353	883 964

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 0,15% av fastighetens taxeringsvärde enligt stadgarna. Årets avsättning har skett enligt underhållsplan fr.o.m. i år

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:

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

<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 värderats 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 RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Hysesint garage/p-platser	2 550	0
Årsavgifter bostäder	4 107 349	4 010 825
El-avg. rörl momsplikt	209 318	306 848
Övrigt	-1 418	73 982
	4 317 799	4 391 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	129 400
Övriga rörelseintäkter	18 523	75 243
Övriga ersättningar fr byggherre (fastighetsskatt etc.)	0	0
	18 523	204 643

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Entreprenadkostnad städ	0	29 532
Fastighetsskötsel utöver avtal	61 880	140 611
Programvaror	744	248
Serviceavtal	92 430	58 380
Snöröjning och sandning	61 329	111 133
Rep bostäder	26 520	0
Rep gemensamma utr.	19 028	4 602
Fastighetsel	283 987	265 487
Fjärrvärme	447 360	420 189
Vatten	76 229	96 290
Sophämtning	117 491	114 265
Fastighetsförsäkringar	76 410	69 953
Övriga reduktioner av inköspriser	4 506	4 571
Förvaltningsarvode, grundavtal	73 122	57 038
Hissbesiktning	6 880	6 398
Underhåll gemensamma utrymmen	0	11 238
Fastighetsskötsel	0	14 166
Legoarbeten/underentreprenad	0	1 875
Trädgårdsskötsel	30 687	0
Försäkringsskador	20 441	0
	1 399 044	1 405 976

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 596	1 334
Parkering	56 700	54 845
Fast telefoni	2 459	2 405
Datakommunikation	147 341	147 005
Ersättningar till revisor	23 125	53 375
Övriga förvaltningskostnader	26 701	13 721
Bankkostnader	3 506	3 140
Övriga externa tjänster	5 684	1 762
Konsultarvoden	43 063	41 625
Kreditupplysning	1 350	225
Företagsförsäkringar	0	-1 592
Inkasso	3 656	120
IT tjänster	0	236
Föreningsavgifter	0	6 090
	315 181	324 291

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	33 000	60 000
	33 000	60 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 884	15 882
	8 884	15 882
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	41 884	75 882

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 625 000	160 625 000
Ingående avskrivningar	-2 880 802	-960 267
Årets avskrivningar	-1 920 535	-1 920 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 801 337	-2 880 802
Utgående redovisat värde	155 823 663	157 744 198
Taxeringsvärden byggnader	87 000 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	22 000 000
	109 000 000	109 000 000
Bokfört värde byggnader	121 827 312	123 747 847
Bokfört värde mark	33 996 351	33 996 351
	155 823 663	157 744 198

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 731	7
	1 731	7

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	32 730	30 588
Upplupen IMD-intäkt	77 851	65 506
Förutbetalt bredband och TV	36 800	36 834
Förutbetald förvaltningskostnad	32 985	20 036
Medlemskap Bostadsrätterna	6 090	
	186 456	152 964

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Övriga bankkonton	1 027	4 822
Företagskonto	363 581	1 004 906
Placeringskonto	210 000	0
Bankkort	101 745	0
	676 353	1 009 728

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Vilande ingående moms	0	307
Redovisningskonto för moms	0	14 650
Personalskatt	9 900	18 000
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 884	15 882
Övriga löneavdrag	4 091	0
	22 875	48 839

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,030	2025-12-30	17 040 000	17 520 000
Stadshypotek	3,950	2027-12-30	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,920	2026-12-30	11 520 000	11 520 000
			46 560 000	47 040 000

Amorteringar enligt avtal 480 000

Långfristig del: 29 520 000 kr
Kortfristig del: 17 040 000 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 44 160 000 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000
	100 000 000	100 000 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 803	4 627
Förutbetalda intäkter	239 309	335 542
Upplupen kostnad fjärrvärme	52 145	56 899
Upplupen kostnad elkostnad	39 734	34 099
Upplupen kostnad sophämtning	4 794	17 167
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	37 895
Upplupen kostnad Städ kostnad utöver avtal	3 750	0
Upplupen fast telefoni	227	0
Upplupen kostnad Snöröjning och sandning	2 195	0
	344 957	486 229

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Thörn
Ordförande

Robin Svennberg
Kassör

Marita Molin
Ledamot

Annica Carlsson
Ledamot

Peter Jangdin
Ledamot

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

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning- Brf Sanatorieparken 2024

Unikt dokument-id:

b4b380af-ce3e-4932-9f00-f47830f7ecf5

Dokumentets fingeravtryck:

b9d9be86af540a2e8901f85b52e206ee5794261041493ff444b4014fa302318a92e2106a841d4415d1
4d982e2abd8867e2175e96ad9556be221c46f9626fd4a8c




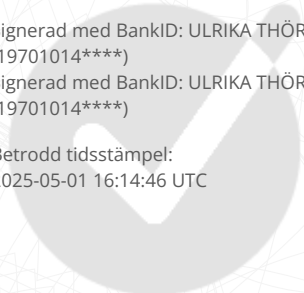


Undertecknare

 <p>Hans Kajfalk Brf Sanatorieparken</p> <p>E-post: hans@hr-strategy.se Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.227.173.77</p>	<p>Signerad med BankID: Hans Anders Kajfalk (19551130****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 15:00:13 UTC</p> 
 <p>Marita Molin</p> <p>E-post: maritamolin@gmail.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 94.234.74.188</p>	<p>Signerad med BankID: MARITA MOLIN (19561024****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 16:00:10 UTC</p> 
 <p>Annica Carlsson</p> <p>E-post: carlsson08@gmail.com Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone) IP nummer: 78.68.253.59</p>	<p>Signerad med BankID: ANNICA KARLSSON (19620930****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-04-28 19:17:53 UTC</p> 
 <p>Robin Svennberg</p> <p>E-post: kassor@brfsanatorieparken.se Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 94.191.138.194</p>	<p>Signerad med BankID: ROBIN SVENNBERG (19970807****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 13:33:46 UTC</p> 



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

Undertecknare

 <p>Peter Jangdin Brf Sanatorieparken</p> <p>E-post: peter.jangdin@gmail.com Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartphone) IP nummer: 94.234.84.186</p>	<p>Signerad med BankID: PETER JANGDIN (19630921****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 15:53:02 UTC</p> 
 <p>Ulrika Thörn</p> <p>E-post: ordforande@brfsanatorieparken.se Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 78.71.86.170</p>	<p>Signerad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****)</p> <p>Signerad med BankID: ULRIKA THÖRN (19701014****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-01 16:14:46 UTC</p> 
 <p>Åsa Axell</p> <p>E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 81.94.165.31</p>	<p>Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2025-05-05 14:27:49 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-05-05 14:27:49 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2025-05-05 14:27:49 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-05 14:27:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 18.68.51.46 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-05-05 14:26:51 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.94.165.31 - IP Plats: Örebro, Sweden

2025-05-05 14:23:54 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 136.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 64.252.178.76 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2025-05-02 08:08:44 UTC

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

2025-05-01 16:14:46 UTC

Dokumentet signerades av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 78.71.86.170 - IP Plats: Enskede-Årsta-Vantör, Sweden

2025-05-01 16:14:46 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 70.132.10.75 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 16:14:26 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 70.132.10.69 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 16:10:11 UTC

Dokumentet lästes igenom av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.187.188.187 - IP Plats: Malmo, Sweden

2025-05-01 16:01:03 UTC

Dokumentet öppnades av Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 136.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 18.68.9.48 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 15:53:04 UTC

Dokumentet skickades till Ulrika Thörn (ordforande@brfsanatorieparken.se)
Enhet: ()

2025-05-01 15:53:02 UTC

Dokumentet signerades av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.84.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2025-05-01 15:53:02 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 70.132.10.138 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 15:52:43 UTC Dokumentet lästes igenom av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.84.186 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-01 15:52:14 UTC Dokumentet öppnades av Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.4 on iPhone iOS 18.4 (smartmobil)
IP nummer: 18.68.9.11 - IP Plats: Copenhagen, Denmark

2025-05-01 13:33:46 UTC Dokumentet signerades av Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 94.191.138.194 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-05-01 13:33:45 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-05-01 13:33:17 UTC Dokumentet öppnades av Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 19:17:53 UTC Dokumentet signerades av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 78.68.253.59 - IP Plats: Bromma, Sweden

2025-04-28 19:17:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.53 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 19:17:37 UTC Dokumentet öppnades av Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 16:00:10 UTC Dokumentet signerades av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.74.188 - IP Plats: Gothenburg, Sweden

2025-04-28 16:00:09 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.14 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 15:59:07 UTC Dokumentet öppnades av Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartmobil)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 15:00:13 UTC Dokumentet signerades av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.227.173.77 - IP Plats: Storfors, Sweden



2025-04-28 15:00:13 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.48 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 14:48:27 UTC Dokumentet skrevs ut av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 81.227.173.77 - IP Plats: Storfors, Sweden

2025-04-28 14:47:47 UTC Dokumentet öppnades av Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 3.172.17.76 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2025-04-28 13:04:26 UTC Dokumentet skickades till Peter Jangdin (peter.jangdin@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:26 UTC Dokumentet skickades till Marita Molin (maritamolin@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:25 UTC Dokumentet skickades till Robin Svennberg (kassor@brfsanatorieparken.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:24 UTC Dokumentet skickades till Hans Kajfalk (hans@hr-strategy.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:23 UTC Dokumentet skickades till Annica Carlsson (carlsson08@gmail.com)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:22 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 130.176.131.81 - IP Plats: Helsinki, Finland

2025-04-28 13:04:01 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 135.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)



STADGAR

Firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sanatorieparken. Styrelsen har sitt säte i Örebro.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemskap

- § 2 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
- § 3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen.
Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Insats och avgifter

- § 4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.
Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12-del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, ytenhet eller uppmätt individuell förbrukning. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsen. I det fall en lägenhet upplåts i andra hand under del av ett år beräknas den högsta tillättna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

Övergång av bostadsrätt

§ 5 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

Överlåtelseavtalet

§ 6 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

§ 7 När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överlåts till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen 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 angivits i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

§ 8 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

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

§ 9 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

§ 10 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsyningsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut. Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Inredning och utrustning: såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventiler till ventilationskanaler, svagströmsanläggningar, gas och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa;
- Eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av lägenhetsdörrarnas yttersidor;
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringaytbeläggningsen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer;
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar;
- Elradiatorer samt elektrisk golvvärme;
- Varmvattenberedare;
- Säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer;
- Brandvarnare; samt
- Fönster- och dörrglas samt till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt alla målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och/eller altandörr.

I badrum, duschrut eller annat våtrum samt i WC svarar Bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt;
- Inredning, belysningsarmaturer;
- Vitvaror, sanitetsporslin
- Golvbrunn inklusive klämring, samt resning av densamma;
- Eventuell tvättmaskin och/eller torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- Kranar och avstängningsventiler;
- Ventilationsfläkt; samt
- Elektrisk handdukstork.

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

- Vitvaror, köksfläkt, ventilation, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; samt
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller skada på stamvattenlednings i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brutit i den omsorg och tillsyn som han bort iakta, exempelvis kontrollera om anlita VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning, extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner och orsaka skada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

§ 11 Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten. Styrelsen skall tillhandahålla avsedd blankett för detta ändamål.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens medgivande.

§ 12 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 13 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevinkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om handräckning.

§ 14 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Uthyrning till juridisk person accepteras inte. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning. Föreningen har rätt att ta ut en avgift från medlemmen vid upplåtelse i andra hand.

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

§ 16 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål.

Hävning av upplåtelseavtal

§ 17 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18 Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Föreningen är personuppgiftsansvarig för medlemsförteckningen och har till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. När en ny medlem har gått in i föreningen, om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål antecknas i förteckningen. Vid medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas.

Medlemsförteckningen ska utöver ovan ange:

1. Dagen för utfärdandet,
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
4. Medlemmens namn, postadress samt tidpunkten för medlemmens inträde och utträde i föreningen,
5. Insatsen för bostadsrätten, och
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten

Förverkande, uppsägning

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

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodag när det gäller bostadslägenhet eller mer än två vardagar från förfallodagen när det gäller lokal.
- 2 om bostadsrättshavaren utan erforderligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
- 4 om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte, utan oskäligt dröjsmål, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten enligt § 13 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

§ 20 Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får

uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22 Är nyttjanderätten enligt §19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

§ 23 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

Skadestånd

§ 24 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

Tvångsförsäljning

§ 25 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 26 Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

Föreningens organisation

§ 27 Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Styrelse

§ 28 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna, kan endast, utses av föreningsstämman och för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnasta ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväxlas. Till styrelseledamot och suppleant, som ej behöver vara bosatt i föreningens fastighet eller medlem i föreningen, kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan stämman utse sådan person som statueras av lånevillkoren för sådan subvention.

Styrelsen åligger:

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 ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning).

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att iaktta god styrelsesed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för föreningen.

Styrelseprotokoll

§ 29 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall registreras i nummerföljd.

Beslutsförhet

§ 30 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Konstituering och firmateckning

§ 31 Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.

§ 32 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

Räkenskapsår

§ 33 Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna före april månads utgång.

Revisorer

§ 34 Revisorerna skall vara en till högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma eller till utgången av nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan dessa utses i enlighet med subventionens statuter.

§ 35 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast den 15 maj efter verksamhetsåret. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast 3 veckor före den föreningsstämma på vilket ärende skall förekomma till behandling.

Föreningsstämma

§ 36 Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige. Det är föreningens medlemmar som har rätt att närvara på föreningsstämma.

§ 37 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

Motionsrätt

§ 38 För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före februari månads utgång eller annan tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

Extra föreningsstämma

§ 39 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

Dagordning

§ 40 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i utlyst i enlighet med stadgarna.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

Kallelse till föreningsstämma

§ 41 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Vid förslag om stadgeändring skall de fullständiga stadgarna hållas tillgängliga från tidpunkten för kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före föreningsstämman, dock tidigast sex veckor före stämman.

Kallelse får skickas ut via e-post ifall följande kriterier har uppfyllts:

1. Beslut ska fattas på en stämma.
2. Föreningen ska ha tillförlitliga rutiner för identifiering av mottagaren.
3. Samtycke ska inhämtas.

§ 42 Vid föreningsstämman har varje medlem alltid rätt att närvara, yttra sig samt att rösta med en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

Ombud, fullmakt

§ 43 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig daterad fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående får vara ombud. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem i föreningen. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Vid beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (enl BRL 9 kap §19) har ett ombud rätt att företräda mer än en medlem utöver sin egna röst.

Biträde

§ 44 Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmars make, sambo, annan närstående eller annan medlem får vara biträde.

Beslut vid stämma

§ 45 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

Valberedning**§ 46**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

Stämmoprotokoll

§ 47 Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

- 1 att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut skall föras in samt
- 3 om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

Meddelanden till medlemmarna

§ 48 Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

Fond

§ 49 Inom föreningen skall följande fond bildas:

Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram skall årlig avsättning till fonden göras i enlighet med denna plan. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

Vinst

§ 50 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Upplösning och likvidation

§ 51 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

Övrigt

§ 52 Bostadsrättsföreningen får då skriftlig kallelse krävs enligt lag använda elektroniska hjälpmedel, dvs via dator, förutsatt att det har godkänts på en föreningsstämma samt att föreningen i sin tur frågar medlemmen om han eller hon accepterar att ta emot informationen elektroniskt. Medlem som ej godkänt förfarandet samt den som samtyckt till detta kan när som helst ta tillbaka godkännandet och återgå till att få informationen på papper.

§ 53 I allt, varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Ovanstående stadgar är antagna vid en föreningsstämma.