

STÖDJEGRÄND 17  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Här bostadsrätt i trygga, familjevänliga Solhaga!

Välkommen till denna charmiga och välplanerade lägenhet belägen mitt i idyllen och familjevänliga området Solhaga som ligger intill det historiska Karlslunds herrgård. Denna femstjärniga bostad på Stödjevärd 17 erbjuder inte bara en bostad utan en livsstil som kombinerar de citynära bekvämligheterna med Karlslunds lantlig idyll. Området präglas av en lugn och trygg atmosfär, perfekt för familjen som värderar både natur och tillgänglighet.



### **Michael Kaya**

Reg. Fastighetsmäklare

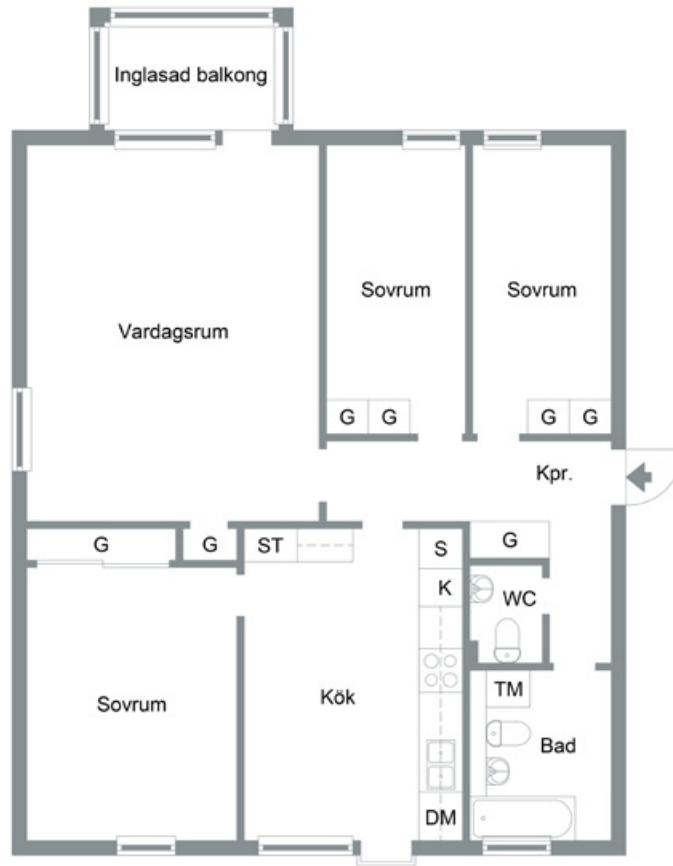
0739973717

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

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



**Utgångspris:** 1.595.000 kr  
**Avgift** 6.356 kr/mån.  
**Boarea:** 85.5 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 4 rok  
**Våning:** 2 av 2  
**Hiss:** Hiss finns ej.  
**Förening:** Bostadsrättsföreningen  
Solhaga  
**Tillträde:** Efter  
överenskommelse.



WALLENSTEDT  
FASTIGHETSMÄKLERI



# - INTERIÖR -

Invändigt bor du på 4 rum och kök. Det rymliga köket, som är hjärtat i hemmet, inbjuder till sociala tillställningar och vardaglig samvaro. Köket är utrustat med moderna vitvaror och eleganta vita köksluckor. Angränsande till köket är ett stort sovrum med generös garderobsvägg, vilket ger en känsla av rymd och ordning. Ytterligare två sovrum finns, optimalt för barn eller gäster. Vardagsrummet, med sin rikliga mängd dagsljus, erbjuder en avkopplande atmosfär för familjens umgänge. Den genomtänkta planlösningen, med en inbjudande entréhall, gästtoalett och ett helkaklat badrum, samt inglasad balkong, kompletterar denna hemtrevliga bostad. Varje rum utstrålar en varm och välkomnande känsla. Föreningen har flertalet parkeringsalternativ. Bland annat finns p-platser med eller utan laddstolpe, och garageplatser. Separat kö för parkering. Området Solhaga är en idyll för alla åldrar. Området är bilfritt, vilket bidrar till en säker och lugn miljö för barnen att leka och utforska. De grönskande innergårdarna och flertalet lekparker skapar den perfekta balansen mellan stad och park. Ett kort promenadavstånd till Haga centrum, mataffärer och restauranger förenklar vardagen. Här finns även närhet till vårdenheter och olika transportalternativ som enkelt förbinder dig med resten av staden. För den naturälskande familjen ligger Karlslunds herrgård med sina vackra strövområden och motionscentral bara en stenkast bort. Här finns elljusspår för löpning, promenader

och skidåkning. Bostadsrättsföreningen Solhaga kompletterar med närhet till förskolor, en stor lekpark med modern utrustning, och närhet till skolor och Örebros största ridskola. Med dess många fördelar och bekvämligheter erbjuder Solhaga allt du kan önska för ett rikt och trivsamt familjeliv.





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

6.356 kr/mån. inkl. vatten, kabel-TV och bostadsrättstillägg.  
Obligatoriskt tillägg 1069 kr/mån för värme.

## Storlek

Boarea 85.5 m<sup>2</sup>. 4 rum varav 3 sovrum. Föreningens information.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 589  
För folkbokföring: 1101

## Adress

Stödjegränd 17, 70345 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

## Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 2  
Hiss finns ej.

## Driftskostnad

Driftskostnad är 1.542 kr/mån; , hemförsäkring 100 kr, hushållsström 375 kr och uppvärmning 1.067 kr. Posten Uppvärmning gäller det obligatoriska tillägget för värmeleverans. Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 0.1672 % och andel av årsavgiften är 0.1672 %.  
Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 240.253 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (). Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.432 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 573 kr.

## Bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Solhaga. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 684 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Under pågående stamreovering av alla lägenheter i Solhaga kommer avgiften att höjas med 3% per år. Hela stamreoveringen beräknas vara klar hösten/vintern 2025.

## Gårdsplats/Innergård

Gemensamma uteplatser med grill, flertalet lekplatser, gemensam nyligen renoverad pool för både vuxna och barn att nyttja.

## Gemensamma utrymmen

SolhagaGården lokal för 150 personer, övernattningsrum, badpark, sophus. tvättstuga m.m.

## Bilplats

Föreningen disponerar över totalt 603 parkeringar fördelat enligt följande:

213 garageplatser varav 18 med elbilsladdare.  
12 elbilsladdare utomhus. 56 carportplatser med el.  
182 p-platser med motorvärmare – normal bredd.  
17 p-platser med motorvärmare – extra breda.  
152 p-platser – normal bredd. 7 p-platser – extra breda.  
27 p-platser för husvagn. Kösystem och månadshyra tillämpas.

Därutöver finns 79 besöksplatser runt om i området, varav 7 är handikapplatser.

Cykelparkering vid ingångarna till lägenheterna.

## TV/Internet

Bredband via Tele2, kabel-TV via Tele2. Basutbud av tv-kanaler ingår i avgiften. Internetabonnemang tecknas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Tillträde

Efter överenskommelse.





## Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fast & lös egendom

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

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

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

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

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

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

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

## Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

### Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

| W |



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Solhaga, Örebro får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1 229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2011-03-17 och uppdaterades 2019-05-08 och skall uppdateras i år igen pga. de lagändringar som skett.

Föreningens stadgar grundar sig nu på HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar som ej är medlemmar i HSB. Brf Solhaga har gjort vissa anpassningar till stadgarna som är förgreningsspecifika. Efter att föreningen har godkänt stadgarna på Stämman kommer de distribueras ut till alla lägenheter.

Föreningen, har sitt säte i Örebro, innehar tomträtterna till kvarteret Soluret 1–3 samt kvarteret Solterrassen 1–5. Löptiderna för tomträtterna: Soluret 1 2027-12-31, Soluret 2 2028-06-30, Solterrassen 1-2 2029-06-30, Solterrassen 3 och Soluret 3 2029-12-31, Solterrassen 5 2030-06-30 och Solterrassen 4 2030-07-01.

På dessa fastigheter finns 72 tvåvåningshus med 684 lägenheter uppförda. Inom fastigheterna finns även 20 längor med totalt 213 garageplatser, 56 carportplatser, sex tvättstugor, sex sophus, åtta undercentraler samt ett flertal förråd och andra utrymmen.

Därtill finns totalt 456 parkeringsplatser fördelade på 199 platser med el, 152 platser utan el, 98 gästparkeringar och 7 handikapparkeringar.

Föreningen äger dessutom 2 033 m<sup>2</sup> lokaler av vilka förskolan Strömstaren och förskolan Fasanen är uthyrda till Örebro Kommunfastigheter samt en byggnad benämnd fastighetsskötarexpeditionen vid Vaktelvägen vilken till större delen är uthyrd till HSB Mälardalen. Föreningen innehar för egen räkning föreningsgården Solhagagården, som även är föreningsexpedition.

Föreningens lägenhetsbestånd är fördelat enligt följande:

28 st. 1 rum och kök 47,5 m<sup>2</sup>  
28 st. 2 rum och kokvrå 53,5 m<sup>2</sup>  
232 st. 2 rum och kök 63,5 m<sup>2</sup>  
224 st. 3 rum och kök 79,0 m<sup>2</sup>  
92 st. 4 rum och kök (s. k 3/4: a) 85,5 m<sup>2</sup>  
80 st. 4 rum och kök 91,5 m<sup>2</sup>

Den totala lägenhetsytan är 50 442 m<sup>2</sup>.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar där även bostadsrättstillägget ingår.

*Handwritten signatures and initials:*  
L. Sörensen  
HA  
Pawp  
44  
Cob  
BL  
RP  
RE  
BL

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts den 2022-06-01.

Föreningen förvaltas sedan 1996 med ett AFF-förvaltningsavtal som grund och med en organisation där förvaltningen är uppdelad på fyra delentreprenader.

Samordningsansvarig för de fyra entreprenaderna och förvaltare är Johan Kjellin.

- Teknisk förvaltning - Byggnader (E1) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Teknisk förvaltning - Tomt (E2) HSB Förvaltning i Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Städning (E3) Clean Team. Avtal t o m 2023-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Bovärldneavtalet HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-03-31.

Trots att det är två olika företag som har förvaltningen av de fyra delentreprenaderna fungerar samordning och samarbete mycket bra och utfallet av förvaltningen är över lag mycket bra.

Företaget som bevakar området är AVARN.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Takfötter & vindskivor	2014–2016
Sockelrenovering	2015–2017
Påbörjade balkongrenoveringar	2015-pågående
Stamrenovering	2017-pågående
Renovering av Poolen	2020
Nytt tak och tilläggsisolering Solhagagården	2022
Genomgång och underhållsjustering av värmesystemet	2022-pågår
Byte av befintlig fjärrvärmecentral på Fasanen	2022-pågår
Laddstolpar	2022–2023

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 890 (894) medlemmar. Under året har 55 (70) lägenhetsöverlåtelser skett, varav 7 genom arv och 7 gåvor.

### Styrelsen

Börje Larsson	Ordförande
Nils Edwertz	Vice ordförande
Lena Råhlen	Sekreterare 50 %
Lena Persson	Sekreterare 50 %
Eva Jacino	Ledamot/Vice sekreterare
Alf Broo	Ledamot
Kent Karlson	Ledamot
Parvin Taghi	Suppleant
Göthe Mårtensson	Suppleant
Lena Sörensson	Suppleant

*Handwritten signature*

*Handwritten signatures and initials:*  
 HA, JR, LP, PB, PAA, M, EG, M, BL, Lo. Sörensson, HA

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

Vid föreningsstämman omvaldes är ledamöterna, Börje Larsson, Nils Edwertz, Lena Persson, Eva Jacino och att Kent Karlson valdes till ordinarie ledamot samt att Lena Sörensson valdes till suppleant.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda ordinarie sammanträden.

Ett protokollfört sammanträde för att konstituera styrelsens sammansättning och för att fördela andra förtroendeposter samt fyra extra styrelsemöten.

Styrelsens arbetsutskott (AU) har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, två i förening.

### Revisor

Föreningsrevisorer har varit Eva Smedjeborg och Håkan Andersson samt Åsa Axell med Suppleant Helene Majjgren från BoRevision.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Scott, Lars Dahlström och Dan Bodin.

Sammankallande har varit Tommy Scott.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04 på Solhagagården. På stämman deltog 56 (116) röstberättigade medlemmar.

### Underhåll och investeringar

Utöver löpande underhåll har de mest kostnadskrävande insatserna under året varit: Den pågående stamrenoveringen. Under 2023 kommer solceller att installeras på Solhagagården beräknad kostnad ca 500 000 kr.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats i augusti 2022. Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgick till 5 067 000 kronor.

Kostnaderna för det underhåll som utförts under verksamhetsåret uppgår till 2 349 921 kr. Yttre reparationsfondens saldo den 2022-12-31 uppgick till 21 443 488 kr.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 151 617 329 kronor. Under året har föreningen amorterat 3 533 751 kronor.

Ett nytt lån på 10 000 000 kr togs upp 2022-03-28 för att finansiera det pågående reliningprojektet. Föreningen har fem lån som förfaller under 2023.

Inför 2023 höjdes årsavgiften med 6,7 %.

Budgeten för år 2023 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

HA  
L. Sörensson  
P  
Gob M  
M  
B  
BL  
LP  
es

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

Föreningen har rörligt elpris gällande fastighetselen. Utslaget över en längre period anses rörligt elpris vara det mest förmånliga.

### **Föreningsinformation**

Styrelsen bedriver receptionsverksamhet i Solhagagården helgfria måndagar mellan kl. 18.00–19.00 med undantag runt jul och nyår samt semestertider. Alla boende kan komma med frågor och diskutera allt som de anser vara viktigt, hämta och lämna olika blanketter, köpa målarfärg m.m.

### **Styrelseutbildning**

Styrelsen arrangerade som vanligt en egen styrelsekonferens som 2022 gick till Vadstena. Under konferensen behandlades bland annat frågor som underhållsplanering, stambyte/relining, el-centralerna, laddstationer, avflyttningstillsyn m.m.

### **Boservice**

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30.(månd, onsd och fred) Föreningens expedition har även telefontid: måndagar, onsdagar samt fredagar 08.30-12.30. Tisdagar och torsdagar är det stängt. Att svara på frågor om boendet i området, både per telefon och via besök, är en betydande arbetsuppgift. Försäljning av färg, fäststug till uteplatser, skriva nyckelrekvisitioner med mer är också vanligt. Bovärdinnan hjälper även styrelsen och kommittéansvariga. sköta SolhagaGården med bland annat uthyrningsverksamheten. Övrig tid (förutom torsdagar) arbetar bovärdinnan med att administrera åt Solhaga.

Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalarna 2009 och är nu en tjänst på 85 %.

### **Uthyrning av SolhagaGården**

Stora samlingsalen med tillhörande utrymmen kan hyras av boende i Solhaga för fester m.m. Utrymme finns för sällskap på max 150 personer. Porslin, glas och köksutrustning finns samt diverse praktisk utrustning som storbilds-TV, ljuseffekter, musikanläggning, mikrofoner, värmeskåp m.m. Uthyrningar av Stora Salen: 38 ggr.

### **Uthyrning av Övernattningsrum**

På Solhagagården finns även föreningens övernattningsrum att hyra av boende. Övernattningsrummet har ett litet kök med matplats, en toa med dusch och i intilligganderum finns en dubbelsäng samt en våningssäng så att en familj bekvämt kan bo i rummet. Uthyrning av Övernattningsrummet: 80 ggr.

### **Gränd-Eko**

Föreningens egen tidning Gränd-Eko har utkommit med fyra ordinarie nummer. Förutom att det är styrelsens viktigaste informationskanal till medlemmarna kan man här läsa diverse andra reportage från Solhaga och dess omgivningar och rapporter från de resor föreningen arrangerar. Information om entreprenader och underhåll, nya eller ändrade regler och liknande delges i Gränd-Eko. Tidningen finansieras till stor del genom annonser från mäklarfirmor.

### **Verktogsutlåning**

För att underlätta för våra medlemmar i samband med underhåll och reparationer av den egna lägenheten eller uteplatsen finns möjlighet att låna verktyg och redskap. Borrmaskin och tapetbord är vanligast att medlemmarna lånar. Det har varit 42 utlåningar under året.

Handwritten signatures and initials:

- HA
- AB
- L. Söderström
- Pann
- UK
- AP
- KP
- Ces
- AM
- M
- BI

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000–3191

### **Badparken**

Förutom poolen finns omklädningsrum med toalett och utedusch. Badparken innehåller även en konstgjord bäck med en damm, grillplatser, gungor samt växter. Hela anläggningen har blivit en naturlig mötesplats i Solhaga, ett bra komplement till Solhagagården med dess aktiviteter. För att driva badparken, främst bassängdelen, är en särskild driftorganisation som dagligen har tillsyn, städar och gör provtagningar. Förutom våra förvaltare finns en badparksvärd.

### **Sophus- och tvättstugevärdar**

Solhaga har en sophus- och en tvättstugevärd på varje halvgränd, sammanlagt sex stycken, som känner ett engagemang för det egna sophuset och den egna tvättstugan. Generellt har ordningen blivit avsevärt mycket bättre än tidigare.

**Läs mer om våra kommittéer och aktiviteter i bilagan till förvaltningsberättelsen.**

### **Flerårsöversikt**

Baseras på total lägenhetsyta

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	50 397	49 124	47 411	45 106	44 784
Resultat efter finansiella poster tkr	4 622	6 646	7 477	4 000	4 382
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	19%	18%	15%	12%	11%
Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>	779	756	721	680	659
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 006	2 878	2 943	2 803	2 604
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	49	39	41	38	48
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	19%	20%	21%	20%	25%
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	100	82	82	92	88

### **Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 041 624	18 726 409	8 330 035	6 646 153
Omföring av årets resultat enl årsstämma			6 646 153	-6 646 153
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-2 349 921	2 349 921	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		5 067 000	-5 067 000	
Årets resultat				4 622 145
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>2 041 624</b>	<b>21 443 488</b>	<b>12 259 109</b>	<b>4 622 145</b>

HA  
L. Sörensen  
Paw  
ill  
R LP  
ES  
K/BK

Brf Solhaga i Örebro  
Org.nr 775000-3191

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	14 976 189
Disponerat ur UH-fonden	2 349 921
Avsatt till UH-fonden	- 5 067 000
Årets resultat	<u>4 622 145</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	16 881 255

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	16 881 255
-------------------------	------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 21 443 488 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 905 066 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *U. Rax*

*HA*  
*AB*  
*L-Sörensson*  
*Pam*  
*es IR IP*  
*col MM*  
*M/BK*  
*UU*

## Brf Solhaga i Örebro

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	50 396 896	49 124 099
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	307 790	526 763
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>50 704 686</b>	<b>49 650 862</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-31 899 105	-31 947 282
Planerat underhåll	Not 5	-2 349 921	-1 129 828
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-891 575	-634 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-8 473 973	-7 342 990
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-43 614 574</b>	<b>-41 054 144</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 090 112</b>	<b>8 596 718</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 856	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 492 823	-1 950 565
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 467 967</b>	<b>-1 950 565</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 622 145</b>	<b>6 646 153</b>
<b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>			
Avsättning underhållsfond		-5 067 000	-4 148 000
Disposition underhållsfond		2 349 921	1 035 507
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-2 717 079	-3 112 493
<b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b>		<b>1 905 066</b>	<b>3 533 660</b>

HA  
 L. Sörensson  
 RR  
 Pann  
 es LP  
 M  
 MBL

## Brf Solhaga i Örebro

## Balansräkning

2022-12-31

2021-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

## Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 10	179 258 778	165 897 187
Inventarier	Not 11	467 587	532 015
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	19 445 729	19 916 575
		<u>199 172 094</u>	<u>186 345 777</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>199 172 094</u>	<u>186 345 777</u>

## Omsättningstillgångar

## Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	26 132	58 480
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 788 415	7 288 305
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	296 468	359 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 263 574	4 062 740
		<u>9 374 589</u>	<u>11 768 668</u>

Kassa och bank	Not 15	3 787 180	2 956 277
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>13 161 769</u>	<u>14 724 946</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

## Summa tillgångar

212 333 863201 070 723

HA EG DR LP  
 L. Sörenson  
 P. Rann  
 Ull M BL

## Brf Solhaga i Örebro

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>	Not 16	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 041 624	2 041 624
Underhållsfond	21 443 488	18 726 409
	<u>23 485 112</u>	<u>20 768 033</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 259 109	8 330 035
Årets resultat	4 622 145	6 646 153
	<u>16 881 255</u>	<u>14 976 189</u>
Summa eget kapital	<u>40 366 367</u>	<u>35 744 222</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 111 653 423	115 493 999
Övriga långfristiga skulder	Not 18 650 000	650 000
	<u>112 303 423</u>	<u>116 143 999</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 19 39 963 914	29 657 089
Leverantörsskulder	3 621 907	3 602 435
Fond för inre underhåll	9 447 468	9 437 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 68 473	87 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 6 562 311	6 398 404
	<u>59 664 073</u>	<u>49 182 502</u>
Summa skulder	<u>171 967 496</u>	<u>165 326 501</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>212 333 863</u></b>	<b><u>201 070 723</u></b>

MA  
 L. Sörensen  
 Pau  
 un  
 BK  
 HK LP  
 BK

**Brf Solhaga i Örebro**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	4 622 145	6 646 153
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	8 473 973	7 342 990
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 096 118	13 989 143
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 815	-1 246 239
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	174 746	-1 473 603
Kassaflöde från löpande verksamhet	13 165 050	11 269 301
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-21 300 286	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-17 184 125
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-21 300 286	-17 184 125
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 466 249	-3 300 360
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 466 249	-3 300 360
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 668 987</b>	<b>-9 215 184</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>10 244 583</b>	<b>19 459 766</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 575 595</b>	<b>10 244 582</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

HA HB JR LP  
 L Sörensen Eg  
 Peter  
 Ull  
 BK

## Brf Solhaga i Örebro

### Noter

---

#### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

##### Allmänna upplysningar

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

##### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,66 %  
Övriga byggnader 1,55%  
Garage och Carport 2,8%  
Badpark 2%

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

##### Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 17 209 687 kr. (17 209 587 kr)

##### Övrigt

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

HA L. Sörensson (S)  
Paw  
UK  
HK LP  
SK  
BK

## Brf Solhaga i Örebro

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	39 310 416	38 148 681
Hyrer	4 337 234	4 265 754
Övriga avgifter	8 298 618	8 286 633
Övriga intäkter	499 110	454 578
Bruttoomsättning	52 445 378	51 155 646
Hyresrabatter och övriga avdrag	-840	-1 237
Hyresbortfall	-166 571	-149 240
Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
	<b>50 396 896</b>	<b>49 124 099</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>		
Försäkringsersättning	307 790	526 763
	<b>307 790</b>	<b>526 763</b>
<b>Not 4 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel, serviceavtal mm	5 253 445	3 912 653
Reparationer	2 592 451	3 073 327
El	2 784 051	2 614 801
Uppvärmning	7 493 535	7 887 581
Vatten	1 620 776	1 560 374
Sophämtning	1 373 382	1 144 515
Övriga avgifter	1 563 573	1 762 440
Gemensamhetsanläggning	40 209	66 713
Förvaltningskostnader	3 370 392	4 151 519
Tomträttsavgäld	4 127 912	4 137 470
Fastighetsavgift	1 129 476	1 086 386
Övriga driftskostnader	549 902	551 411
	<b>31 899 105</b>	<b>31 949 190</b>
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Underhåll markytor	0	94 321
Underhåll enligt plan	2 349 921	1 035 507
	<b>2 349 921</b>	<b>1 129 828</b>
<b>Not 6 Personalkostnader och arvoden</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	207 119	197 337
Övriga arvoden	425 419	300 068
Revisorsarvode	1 644	2 826
Löner och andra ersättningar	145 919	41 399
Sociala kostnader	111 475	92 414
	<b>891 575</b>	<b>634 044</b>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	7 841 066	7 278 562
Restvärdesavskrivning	568 479	0
Inventarier	64 428	64 428
	<b>8 473 973</b>	<b>7 342 990</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter	22 035	0
Ränteintäkter skattekonto	1 251	0
Övriga finansiella intäkter	1 570	0
	<b>24 856</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 305 318	1 944 817
Räntekostnader kortfristiga skulder	691	0

es  
 HFA  
 Le. Söderström  
 Pau  
 LP  
 BK

**Brf Solhaga i Örebro**

Noter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga finansiella kostnader	186 814	5 748
	<u>2 492 823</u>	<u>1 950 565</u>

*rac*

*HA AB R LP*  
*Le. Sörensson*  
*ca* *ca* *ca*  
*ca* *ca* *ca*  
*ca* *ca* *ca*  
*ca* *ca* *ca*

## Brf Solhaga i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 10 Byggnader</b>		
Ingående anskaffningsvärde	289 430 070	289 430 070
Omklassificerat	21 771 131	0
Årets utrangering	-3 840 479	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 360 722	289 430 070
Ingående ackumulerade avskrivningar	-123 532 883	-116 254 321
Utrangering	3 272 005	0
Årets avskrivningar	-7 841 066	-7 278 562
Utgående avskrivningar	-128 101 944	-123 532 883
<b>Bokfört värde</b>	<b>179 258 778</b>	<b>165 897 187</b>
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2029-06-30		
Taxeringsvärde för Soluret 1-2 samt Solterassen 2-5 i Örebro. Värdeår 1969-1971.		
Byggnad - bostäder hyreshus	522 000 000	447 000 000
Byggnad - lokaler	5 476 000	4 295 000
	527 476 000	451 295 000
Mark - bostäder hyreshus	274 000 000	261 000 000
Mark - lokaler	3 572 000	4 548 000
	277 572 000	265 548 000
Taxeringsvärde totalt	805 048 000	716 843 000
<b>Not 11 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	4 346 962	4 346 962
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 346 962	4 346 962
Ingående avskrivningar	-3 814 947	-3 750 519
Årets avskrivningar	-64 428	-64 428
Utgående avskrivningar	-3 879 375	-3 814 947
<b>Bokfört värde</b>	<b>467 587</b>	<b>532 015</b>
<b>Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	19 916 575	2 732 450
Årets investeringar	21 300 286	17 184 125
Omklassificeringar	-21 771 131	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 445 729	19 916 575

HA AB LP  
L. Sörenson LP  
ES Pauer  
M. Akhmedov 3d

## Brf Solhaga i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 13 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	26 132	58 480
	<b>26 132</b>	<b>58 480</b>

<b>Not 14 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Aktuell skattefordran	251 695	294 785
Skattekonto	44 773	15 501
Övriga fordringar	0	48 858
	<b>296 468</b>	<b>359 144</b>

<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
Bankkonto	3 760 121	2 943 900
Handkassa	27 059	12 377
	<b>3 787 180</b>	<b>2 956 277</b>

Not 16 Eget kapital	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	2 041 624	18 726 409	8 330 035	6 646 153
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				6 646 153	-6 646 153
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-2 349 921	2 349 921	
Avsätt. Fond för yttre uh enl underhållsplan			5 067 000	-5 067 000	
Årets resultat					4 622 145
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 041 624</b>	<b>21 443 488</b>	<b>12 259 109</b>	<b>4 622 145</b>

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	189195	1,15%	2024-06-30	11 600 000	400 000
	Stadshypotek AB	268214	1,01%	2025-04-30	7 245 000	90 000
	Stadshypotek AB	327863	0,80%	2025-12-01	9 600 000	200 000
	Stadshypotek AB	334440	0,78%	2025-12-30	6 800 000	85 000
	Stadshypotek AB	374648	1,56%	2023-09-30	6 255 162	68 176
	Stadshypotek AB	374649	1,56%	2023-09-30	5 805 932	138 236
	Stadshypotek AB	374651	1,56%	2023-09-30	5 681 340	136 080
	Stadshypotek AB	374653	1,40%	2023-09-01	6 890 720	75 104
	Stadshypotek AB	394835	0,79%	2025-09-01	2 283 600	0
	Stadshypotek AB	394836	0,79%	2025-09-01	2 141 000	0
	Stadshypotek AB	394837	0,79%	2025-09-01	2 140 649	0
	Stadshypotek AB	462812	2,43%	2027-03-30	9 850 000	200 000
	Stadshypotek AB	502885	0,79%	2025-09-01	596 500	0
	Swedbank	2556263842	3,73%	2027-06-23	8 181 340	0
	Swedbank	2652093853	3,73%	2027-06-23	4 553 000	0
	Swedbank	2653009569	1,16%	2026-09-25	9 492 500	249 000
	Swedbank	2653029435	1,12%	2024-01-25	8 000 000	0
	Swedbank	2655759641	1,16%	2026-09-25	5 971 323	33 349
	Swedbank	2655759658	1,16%	2026-09-25	3 165 268	127 888
	Swedbank	2656043680	3,73%	2027-06-23	5 863 995	120 523
	Swedbank	2754325708	1,17%	2025-01-24	4 200 000	1 000 000
	Swedbank	2850579034	2,54%	2026-04-24	3 800 000	100 000
	Swedbank	2850935624	1,16%	2026-09-25	5 000 000	0
	Swedbank	2851324323	2,54%	2026-04-24	3 875 000	100 000
	Swedbank	2859932465	1,78%	2023-01-25	12 625 000	500 000
					151 617 329	3 623 356

## Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

111 653 423

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till

133 500 549

## Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar

167 368 000

158 238 000

## Summa ställda säkerheter

167 368 000

158 238 000

Handwritten notes and signatures:

HA

ES AB

d. Sörensen

Per

Handwritten initials and signatures: LP, AB, BK, etc.

## Brf Solhaga i Örebro

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 18 Övriga långfristiga skulder</b>		
Övriga långfristiga skulder	650 000	650 000
<b>Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	3 623 356	3 412 963
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	36 340 558	26 244 126
	<b>39 963 914</b>	<b>29 657 089</b>
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Arbetsgivaravgifter	2 551	2 257
Källskatt	7 279	6 400
Mervärdesskatt	59 293	68 045
Övriga kortfristiga skulder	-650	10 300
	<b>68 473</b>	<b>87 003</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda hyror och avgifter	4 295 623	4 136 653
Upplupna räntekostnader	364 789	255 903
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 901 899	2 005 848
	<b>6 562 311</b>	<b>6 398 404</b>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

På en extrastämma i februari 2017 beslutades det om renovering av stående samt liggande stammar, s.k. relining med strumpa. Renoveringen förväntas pågå i sju år med start september 2017. Beräknad kostnad är 132 000 000 kr. Projektet kommer till största delen att finansieras med lån.

Under 2023 kommer laddstolpar att färdigställas. Totalkostnad ca 1 050 000 kr exklusive bidrag.

HA L Sörensson AB LP  
 COG ~~SA~~ Paulu Cobull  
 M BK


**Brf Solhaga i Örebro**

**Noter**

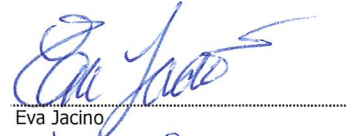
**2022-12-31**

**2021-12-31**

Örebro, 2023-03-22

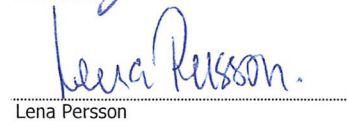
  
Alf Brog

  
Börje Larsson

  
Eva Jacino

  
Nils Edwertz

  
Lena Råhlén

  
Lena Persson

  
Kent Karlson

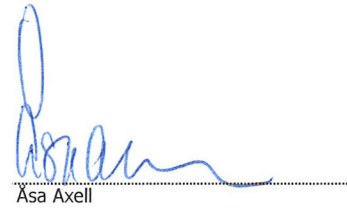
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27

  
Eva Smedjeborg

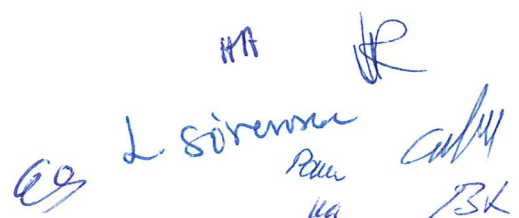
Av stämman vald revisor

  
Håkan Andersson

Av stämman vald revisor

  
Åsa Axell

BoRevision AB

  
Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials like HA, R, and names like L. Sörensen, Pern, KA, and BK.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Solhaga, org.nr. 775000-3191

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Solhaga för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra informationen som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om vi, baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including names like "L. Sörensen" and "R. LP".

## De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Solhaga för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den 27/3 2023



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Eva Smedjeborg  
Av föreningen vald revisor

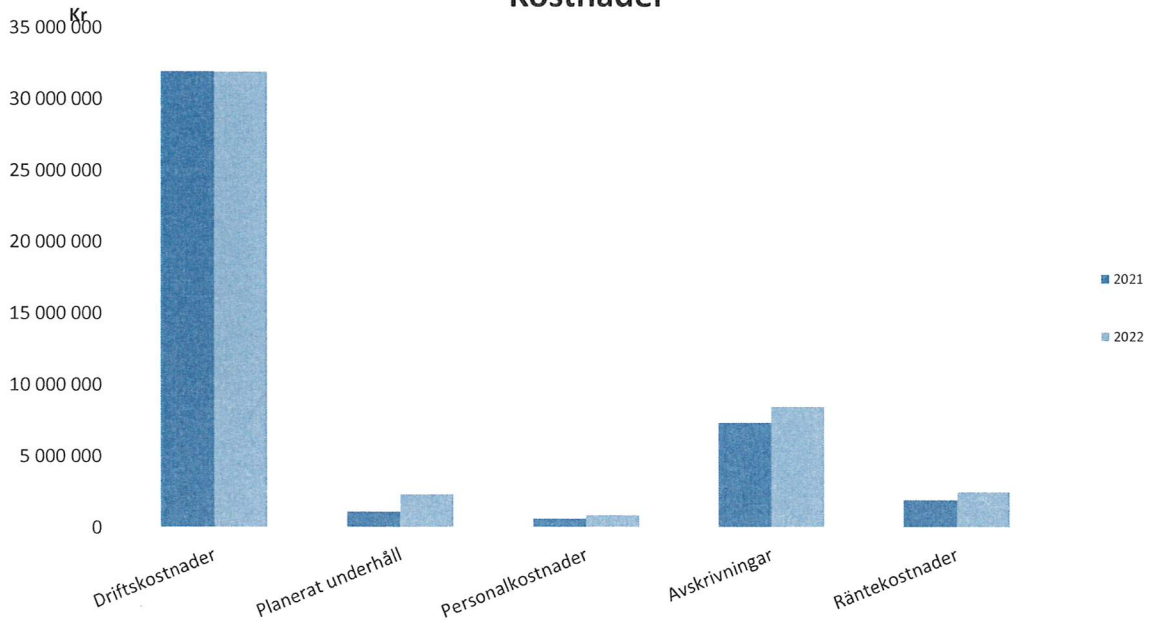


Håkan Andersson  
Av föreningen vald revisor

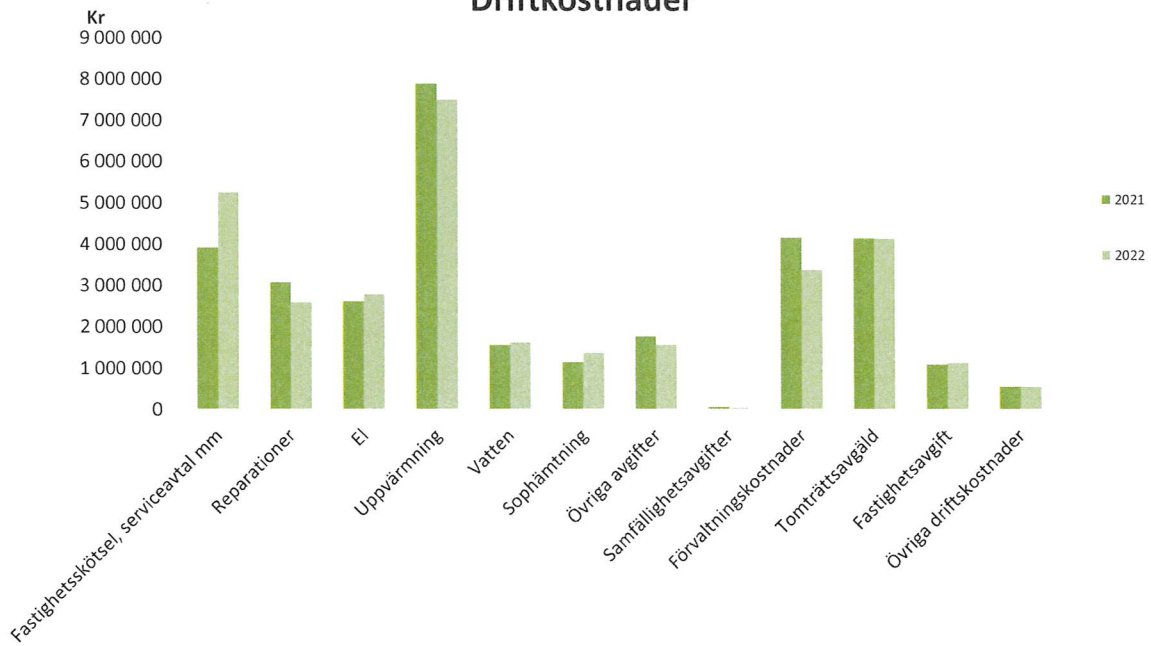
HA AD H IP  
L. Sörensen  
OD Pauer III  
C. M. B. L.

**Brf Solhaga i Örebro**

**Kostnader**



**Driftkostnader**



Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'AA', 'AB', 'LP', 'ED', and names like 'L. Sörensen', 'Poulsen', and 'C. M. 32'.



# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

## Brf Solhaga i Örebro



HA  
ES  
Pau  
ita  
FB  
L. Sörenson  
BT  
LP

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 306 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	<b>Investeringsbehov</b>  kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	<b>Skuldsättning</b> 3006 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	<b>Räntekänslighet</b>  4%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	<b>Energikostnad</b>  236 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	<b>Tomträtt</b> Ja	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	<b>Årsavgift</b> 779 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.


  
 HA  
 J. Sörenson  
 Pau  
 va  
 Bd

## BILAGA 2

*Alla redovisade förtroendeposter avser perioden från förra föreningsstämman 2022-05-04*

### ÖVRIGA FÖRTROENDEVALDA

#### Styrelsens arbetsutskott (AU) har bestått av:

Börje Larsson ordf. Utsedd av styrelsen  
Nils Edwertz vice ordf. Utsedd av styrelsen  
Lena Råhlén sekreterare. Utsedd av styrelsen  
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen

#### Garage- och carportansvarig har varit: HSB

**Informationsansvarig har varit:** Eva Jacino. Utsedd av styrelsen  
**Studieansvarig har varit:** Parvin Taghi Utsedd av styrelsen  
**Resansvarig har varit:** Bodil Johansson Utsedd av styrelsen  
**Verktygansvarig har varit:** Alf Broo Utsedd av styrelsen  
**Snickarbodsansvarig har varit:** Nils Edwertz Utsedd av styrelsen  
**Välkomstansvarig har varit:** Sop/Tvättstugevärdar  
**Flaggansvarig har varit:** Dan Bodin Utsedd av styrelsen  
**Dataansvarig har varit:** Johan Bernström Utsedd av styrelsen  
**Hemsidesansvarig har varit:** Johan Bernström Utsedd av styrelsen  
**Gränd-EKO-ansvarig** Anneli Evertsson ansvarig utgivare Brf Solhaga

#### Fritid- Sammankallande

**Juniorkommittén.** Anna-Karin Steen Utsedd av styrelsen  
**Seniorkommittén.** Anita Alm Utsedd av styrelsen  
**Pubkommittén** Fredrik Steen Utsedd av styrelsen

#### Sophus- och tvättstugevärdar har varit:

Jonas Andersson Ledgränd jämna Utsedd av styrelsen  
Git Velamsson Ledgränd udda Utsedd av styrelsen  
Majvor Tollofsén Stolpgränd jämna Utsedd av styrelsen  
Birger Eriksson Stolpgränd udda Utsedd av styrelsen  
Claes Johansson Stödjevärd jämna Utsedd av styrelsen  
Ingrid Johansson Stödjevärd udda Utsedd av styrelsen

#### Badparksvärd har varit: Fredrik Steen Utsedd av styrelsen

#### Ekonomigruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen  
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen  
Nils Edwertz Utsedd av styrelsen  
Alf Broo Utsedd av styrelsen

#### Byggruppen har bestått av:

Börje Larsson Utsedd av styrelsen  
Nils Edwertz Utsedd av styrelsen  
Parvin Taghi Utsedd av styrelsen  
Johan Kjellin HSB Utsedd av styrelsen

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including names like "Par", "BL", "KRÄ", "LP", and "L. Sörensen".

## BRF SOLHAGAS KOMMITTÉER

### STUDIECIRKELVERKSAMHET & AKTIVITETER

I Solhaga kan man inte bara bo, här erbjuds många cirklar och aktiviteter. Men det som normalt erbjuds är Bl.a. släktforskning, lättgymnastik, porslinsmålning, korgmålning, olja & akvarell, gymnastik, innegolf, boule, bordtennis och yoga.

### RESEKOMMITTÉN

Här kommer en sammanfattning av dom resor vi gjorde 2022:

21 april	Lena Lindholm	
09 juni	Hemlig resa (Trosa)	
09 oktober	Säffleoperan	Så som i himmelen
12 november	Lerbäcks teater	Baumanns Testamente

*Bodil Johansson – reseansvarig*

### PUBKOMMITTÉN

Här kommer verksamhetsberättelser år 2022:

29 oktober Höstpub på Solhagagården. På menyn var det smörrebröd och vi hade trubadurerna Henke & Inge som spelade och sjöng.

25 december Jul i gemenskap på Solhagagården. På menyn skinkmacka med dryck och glögg med pepparkaka och julmusik.

*Ansvarig och sammankallande Fredrik Steen Pubkommittén Solhaga*

### JUNIORKOMMITTÉN

Här kommer verksamhetsberättelser år 2022:

22 oktober Halloween disco på Solhagagården med disco.

Fiskdamm med spännande fångster och godis- och läskförsäljning.

*Ansvarig och sammankallande Anna-Karin Steen Juniorkommittén Solhaga.*

### SENIORKOMMITTÉN

Under år 2022 kom vi äntligen igång!

Vi började året den 14/2 med alla hjärtansdag (kväll) fortsatte med en påskbuffé där efter rullade det på med nationaldag den 6 juni, höstkväll 18/11, lussefika 13/12 och avslutade med Julgröt och trevligheter den 18/12.

*Ansvarig och sammankallande Anita Alm Seniorkommittén Solhaga*

### SENIORKOMMITTÉN

Äntligen fick vi fira valborg tillsammans!

Människor kom i massor och majbrasan tändes. Kvinnokören Voxette framförde vårsånger mycket fint. Allt sålde slut tidigt och kvällen avslutades med ett fint fyrverkeri.

*Lars Dahlström – Ansvarig Valborg*

Par  
ces  
B  
BL  
Ker  
MA  
L. Dahlström

## SLUTORD OM DET GÅNGNA VERKSAMHETSÅRET

Relinigen i Solhaga fortgår fortfarande. Hela Stolpgränd blir färdigt i början av året troligen V16 och under tiden påbörjas Stödjegränd jämna med rivning V12.

På Solhagagården har vi renoverat och byggt ut övernattningsrummet och haft 38 övernattnings sedan september 2022. Vi har även bytt taket och tilläggsisolerat vindsutrymmet på Solhagagården.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) har utförts i alla lägenheter på Solhaga samt på Solhagagården och förskolorna. I skrivande stund håller man på med återkontroll (felaktig ventilation) av OVK.

Den dagliga driften fungerar fortfarande närmast felfritt. Till förvaltningssidan HSB Förvaltning i Mälardalarna och CleanTeam vill vi rikta ett särskilt tack som vi tycker gör ett bra jobb med drift och underhåll i vår förening. Förlängningen garanterar god kontroll över förvaltningskostnaderna likväl som över kvalitén.

Till sist ska en stor eloge gå till alla som är engagerade i evenemangsgrupperna; Nu har vi äntligen kommit igång med flera evenemang under det gångna året! Seniorskommittén, juniorkommittén, pubkommittén, resekommittén och valborggruppen m.fl. har med glädje och kreativitet ordnat familjedagar, barndiscon, pubkvällar, julfester, majbrisor, soppluncher, basarer och mycket annat.

Ett stort tack också till våra duktiga cirkelledare och studieansvarige för alla cirklar som hålls igång år efter år. Till vår reseansvarige för alla spännande och roliga resor.

Tack till vår bovärdinna Désirée som dagligen finns till hands i Solhagagården för alla boende.

Till sophus- och tvättstugevärdarna som verkligen sett till att det blivit bättre ordning i dessa utrymmen.

Till badparksvärderna som sköter badparken med dess bassäng och alla andra som lägger ner ett fantastiskt arbete så att föreningen kan upprätthålla en bra service till alla som bor i Solhaga Som gör vårt bostadsområde levande och trivsamt att bo i.

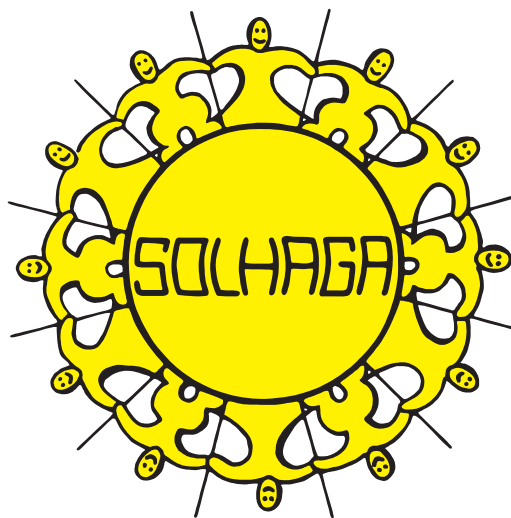
Välskötta trivsamma hus, med god service och mängder av aktiviteter, belönas genom att människor i alla åldrar fortsätter söka sig till Solhaga för ett tryggt men också stimulerande boende.

**Styrelsen vill med dessa ord tacka alla boende i föreningen, för det förtroende och det positiva gensvar vi fått under ett verksamhetsår som varit händelserikt och ber att få överlämna 2022 års verksamhetsberättelse.**

ED  
 L Sörensen HA  
 ka Pam

# Stadgar

för



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# Brf Solhaga

— Ö R E B R O —

ÅRSavgifterna är kopplade till insatserna

## Stadgar 2019

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

<b>§ 17 ÅRSREDOVISNING .....</b>	<b>11</b>
<b>§ 18 REVISORER.....</b>	<b>11</b>
<b>§ 19 REVISORERNAS GRANSKNING.....</b>	<b>12</b>
<b>§ 20 ÅRSREDOVISNING OCH REVISIONSBERÄTTELSE SKALL HÅLLAS TILLGÄNGLIGA FÖR MEDLEMMARNA .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 21 FÖRENINGSSTÄMMA .....</b>	<b>12</b>
<b>§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA .....</b>	<b>13</b>
<b>§ 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA .....</b>	<b>13</b>
<i>Ordinarie stämma</i>	13
<i>Extra stämma</i>	13
<b>§ 24 MOTIONER .....</b>	<b>14</b>
<b>§ 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSSTÄMMA.....</b>	<b>14</b>
<i>Ombud</i>	14
<i>Biträde</i>	14
<b>§ 26 BESLUT VID FÖRENINGSSTÄMMA.....</b>	<b>14</b>
<b>§ 27 BESLUT SOM ALLTID SKALL FATTAS AV FÖRENINGSSTÄMMA MED KVALIFICERAD MAJORITET .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 29 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING .....</b>	<b>15</b>
<b>§ 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER .....</b>	<b>16</b>
<i>Balkong, altan, takterrass</i>	16
<i>Våtutrymmen och kök</i>	16
<i>Bostadsrättsföreningens ansvar</i>	16
<i>Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister</i>	17
<i>Reparationer p.g.a. brand- eller avloppledningsskada</i>	17
<i>Ersättning för inträffad skada</i>	17
<b>§ 31 FÖRENINGENS RÄTT ATT AVHJÄLPA BRIST PÅ BOSTADSRÄTTSHAVARENS BEKOSTNAD.....</b>	<b>17</b>
<b>§ 32 ÄNDRING AV LÄGENHET .....</b>	<b>17</b>
<b>§ 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING .....</b>	<b>17</b>
<i>Bostadsrättslägenheten får endast användas för det avsedda ändamålet. 18</i>	
<i>Sundhet, ordning och skick</i>	18
<b>§ 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET .....</b>	<b>18</b>
<b>§ 35 UPPLÅTELSE AV LÄGENHET I ANDRA HAND .....</b>	<b>19</b>
<b>§ 36 INNEBOENDE .....</b>	<b>19</b>
<b>§ 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT.....</b>	<b>19</b>

§ 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET.....	19
§ 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT.....	19
§ 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN .....	20
§ 41 MÖJLIGHET ATT EFTER ANMODAN VIDTAGA RÄTTELSE M M .....	20
§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning .....	21
§ 43 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА .....	22
§ 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING .....	22
§ 45 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA .....	22
§ 46 FÖRENINGENS UPPLÖSNING .....	22
§ 47 ANNAN LAGSTIFTNING .....	22
UPPGIFTER OM BESLUT OCH GODKÄNNANDE.....	22

## **§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE**

Föreningens firma är Bostadrättsföreningen Solhaga.

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

Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Örebro kommun.

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

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

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

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

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

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

Med bostadsrättshavare avses medlem som innehar lägenhet med bostadsrätt.

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

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt skall ske skriftligen.

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

## **§ 5 FÖRHANDSAVTAL**

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

## **§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR**

Föreningens medlemmar utgörs av:

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

## **§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP**

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

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

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

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

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

## **§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT**

Den till vilken en bostadsrätt övergått får inte vägras inträde i föreningen om de villkor för medlemskap som anges i dessa stadgar är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenhet, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får inte vägras inträde i föreningen om bostadsrätten efter förvärvet innehålls av makar eller sådana sambor på vilka lagen (2003:376) om sambos gemensamma hem skall tillämpas.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make eller sambo får maken eller sambon inte vägras inträde i föreningen. Detta gäller också när bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

## **§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP**

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

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

## § 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL

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

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

En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. Väcks inte talan om överlåtelsens ogiltighet inom två år från den dag då överlåtelsen skedde, är rätten till sådan talan förlorad. Vid överlåtelse ska särskilt formulär användas som tillhandahålls av föreningen.

## § 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

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

En juridisk person får dock utöva bostadsrätten utan att vara medlem i föreningen om den juridiska personen har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen och då hade panträtt i bostadsrätten. Tre (3) år efter förvärvet får föreningen uppmana den juridiska personen att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs får bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

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

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem får föreningen uppmana förvärvaren att inom sex (6) månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

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

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

Samtycke behövs dock inte vid:

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

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

## **Solidariskt ansvar**

Den som förvärvar en bostadsrätt svarar inte för de betalningsförpliktelser som den från vilken bostadsrätten har övergått hade mot bostadsrättsföreningen. När en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv, svarar dock förvärvaren för sådana förpliktelser.

## **§ 12 INSATS, AVGIFTER M M**

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

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

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

### **Insats och upplåtelseavgift**

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

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

### **Årsavgift m m**

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

### **Betalning av årsavgift**

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

Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till bank-, post- eller girokontor eller via internet, anses beloppet ha kommit föreningen tillhanda när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

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

Om inte styrelsen beslutat annat och årsavgiften inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen (1975:635) på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess att full betalning sker.

Om inte styrelsen beslutat annat skall, vid försenad betalning av årsavgift eller övrig förpliktelse mot föreningen, bostadsrättshavare även betala påminnelseavgift samt i förekommande fall inkassoavgift enligt lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m m.

### **Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.**

Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högst tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

### **Särskild debitering**

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

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

### **Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift**

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid övergång av bostadsrätt ta ut en överlåtelseavgift som skall betalas av den överlåtande bostadsrättshavaren och uppgår till ett belopp motsvarande två och en halv (2,5) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten för överlåtelsen.

Om inte styrelsen beslutat annat äger föreningen rätt att vid pantsättning av bostadsrätt ta ut en pantsättningsavgift som skall betalas av bostadsrättshavaren (pantsättaren) och uppgår till ett belopp motsvarande en (1) procent av gällande prisbasbelopp enligt lag (1962:381) om allmän försäkring vid tidpunkten när föreningen underrättas om pantsättningen.

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

För tillkommande nyttigheter som utnyttjas endast av vissa medlemmar såsom upplåtelse av parkeringsplats, extra förrådsutrymme o dyl. utgår särskild ersättning som bestäms av styrelsen. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

## **§ 13 UNDERHÅLLSPLAN**

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

## **§ 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL**

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

### **Fond för planerat underhåll**

Avsättning till föreningens underhållsfond sker årligen med belopp som för första året anges i ekonomisk plan och därefter i underhållsplan enligt § 13 ovan.

### **Fond för bostadsrättshavarnas underhåll**

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

## § 15 STYRELSE

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

Styrelsen skall arbeta för studie- och fritidsverksamhet och lösa frågor i samband med skötseln av föreningens egendom så att medlemmarnas trivsel och aktiva deltagande i verksamheten främjas.

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

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

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

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

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

- Styrelsen skall bestå av 3–7 styrelseledamöter och 3-7 styrelsesuppleanter som utses enligt följande:

Valbar till uppdrag som styrelseledamot eller suppleant är myndig person som är medlem eller tillhör bostadsrättshavares familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

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

### **Ordförande, sekreterare och studieorganisatör**

Om inte föreningsstämman beslutar annat, skall styrelsen inom sig utse ordförande vid det styrelsesammanträde som hålls i anslutning till varje avhållen ordinarie föreningsstämma eller i anslutning till extra föreningsstämma i den mån styrelseval har förekommit på sådan stämma.

Om stämman väljer att utse ordförande skall styrelsen inom sig utse en vice ordförande.

Vid samma styrelsesammanträde skall även sekreterare och i förekommande fall studieorganisatör utses.

### **Styrelsens beslutsförhet**

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet ledamöter är närvarande vid sammanträdet.

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

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

### **Firmateckning**

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

## **Sammanträde**

Ordföranden skall se till att sammanträde hålls när så behövs.

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

## **Protokoll**

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

Styrelseledamöterna har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet.

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

## **Beslut om inteckning m m**

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

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

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

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

## **Besiktningar**

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

## **Likhetsprincipen**

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

## **§ 16 RÄKENSKAPSÅR**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden fr.o.m. 1 januari t o m 31 december

## **§ 17 ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen skall senast inom fyra (4) månader från varje räkenskapsårs utgång till föreningens revisorer överlämna en årsredovisning innehållande förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning. Eventuellt överskott i föreningens verksamhet skall avsättas till fond för planerat underhåll, dispositionsfond eller balanseras i ny räkning.

## **§ 18 REVISORER**

För granskning av styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper utses årligen vid ordinarie föreningsstämma för tiden fram till dess nästa ordinarie stämma hållits. Två revisorer av vilka en revisor bör vara auktoriserad eller godkänd revisor, alternativt om ett registrerat revisionsbolag utses och detta företräds av en auktoriserad revisor max två ordinarie revisorer därutöver.

## **§ 19 REVISORERNAS GRANSKNING**

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

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

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

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

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

Styrelsens årsredovisning, revisionsberättelsen samt i förekommande fall styrelsens yttrande över revisionsberättelsen skall hållas tillgängliga för medlemmarna senast två (2) veckor före ordinarie föreningsstämma.

## **§ 21 FÖRENINGSTÄMMA**

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

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

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

## **§ 22 DAGORDNING VID FÖRENINGSSTÄMMA**

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

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

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

## **§ 23 KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA**

### **Ordinarie stämma**

Kallelse till ordinarie föreningsstämma skall tidigast sex (6) veckor och senast fyra (4) veckor före stämman anslås på väl synlig plats inom föreningens hus eller lämnas genom skriftligt meddelande i medlemmarnas brevinkast/brevlådor. Därvid skall genom hänvisning till § 22 i stadgarna eller på annat sätt anges vilka ärenden som skall förekomma till behandling vid stämman. Om förslag till ändring av stadgarna skall behandlas, skall det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

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

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

### **Extra stämma**

Kallelse till extra föreningsstämma skall på motsvarande sätt ske tidigast sex (6) veckor och senast två (2) veckor före stämman, varvid det eller de ärenden för vilka stämman utlyses skall anges.

## § 24 MOTIONER

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast två (2) månader efter räkenskapsårets utgång.

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

## § 25 RÖSTRÄTT PÅ FÖRENINGSTÄMMA

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

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

### Ombud

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

Ombud får endast vara:

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

### Biträde

En medlem kan vid föreningsstämma medföra högst ett biträde.

Biträde får endast vara:

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

## § 26 BESLUT VID FÖRENINGSTÄMMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 28 ÄNDRING AV DESSA STADGAR**

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

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

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

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

## **§ 29 REGISTRERING AV STADGEÄNDRING**

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

## § 30 BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

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

Bostadsrättshavarens ansvar för följande utrustning/funktioner i lägenheten omfattar bl a följande:

- inredning och utrustning i kök, badrum och övriga utrymmen tillhörande lägenheten,
- ytskikten samt underliggande skikt som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt på rummens väggar, golv och tak samt undertak
- lister, foder, socklar, och stuckaturer
- lägenhetens innerdörrar med tillhörande karm och säkerhetsgrindar
- Målning av vattenfyllda radiatorer
- strömbrytare, eluttag och armaturer.
- brandvarnare
- glas i fönster, dörrar och inglasningspartier, tillhörande beslag och handtag, vädringsfilter och tätningslister. Motsvarande gäller för balkong- och altandörrar.

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

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

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

### **Våtutrymmen och kök**

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

- ytskikt samt underliggande tätskikt (fuktisolerande skikt) på golv och väggar samt klämring runt golvbrunn
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- rensning av silar
- tvätt- och diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledningen
- avstängningsventiler på synliga vattenledningar.
- vitvaror
- Byte och rengöring av filter i ventilationsdon och spiskåpa.

Under Kyl/Frys samt diskmaskin måste det finnas fuktskydd s.k. "plastbalja". Saknas denna vid eventuell vattenskada så kan ansvarsfrågan prövas mot den boende.

## **Bostadsrättsföreningens ansvar**

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

Bostadsrättsföreningen svarar för elektriska installationer som föreningen försett lägenheten med om säkerhetsrisk föreligger som ej orsakats genom oaktsamhet eller åverkan av bostadsrättshavaren.

Bostadsrättsföreningen svarar för reparationer inklusive kranar och kranbröst, om defekt föreligger och som ej orsakats genom oaktsamhet eller åverkan av bostadsrättshavaren.

## **Bostadsrättshavarens skyldighet att anmäla brister**

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

### **Reparationer p.g.a. brand- eller avloppsledningsskada**

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

1. egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hushållet eller som besöker detsamma som gäst,
  - b) någon annan som är inrymd i lägenheten, eller
  - c) någon som utför arbete i lägenheten för bostadsrättshavarens räkning.

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

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

## **Ersättning för inträffad skada**

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

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

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt § 30 i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

## § 32 ÄNDRING AV LÄGENHET

Bostadsrättshavaren får *inte* utföra åtgärd som innefattar;

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

## § 33 LÄGENHETENS ANVÄNDNING

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

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det avsedda ändamålet med en bostadslägenhet i föreningen är att den skall vara en permanentbostad för bostadsrättshavaren såvida inte annat särskilt anges i upplåtelseavtalet.

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

Om ingen annan överenskommelse träffats svarar bostadsrättshavaren för;

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

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

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

Om det förekommer sådana störningar i boendet skall föreningen

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

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

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

## § 34 FÖRENINGENS RÄTT TILL TILLTRÄDE I LÄGENHET

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

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

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

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

**En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke.**

Styrelsens samtycke krävs dock inte,

1 om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt 8 kap bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte antagits till medlem i föreningen, eller

2 om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller ett landsting.

Styrelsen skall dock genast underrättas om upplåtelsen.

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

## **§ 36 INNEBOENDE**

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

## **§ 37 AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT**

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två (2) år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelse skall göras skriftligen hos styrelsen. Vid avsägelse bör särskilt formulär användas som tillhandahålls av föreningen.

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

## § 38 HÄVNING AV UPPLÅTELSEAVTALET

Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från uppmaning, får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs, har föreningen rätt till ersättning för skada.

## § 39 FÖRENINGENS LEGALA PANTRÄTT

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

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

## § 40 FÖRVERKANDE AV NYTTJANDERÄTTEN

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

1. Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen uppmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet.

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen, eller när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

2. om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3 om lägenheten använts i strid med 33 eller 36 §,

4 om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 33 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 34 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han skall göra enligt bostadsrättslagen, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

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

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

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

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

**Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i 40 § 5 även om någon tillsägelse om rättelse inte har skett. Vid sådana störningar får uppsägning som gäller en bostadslägenhet ske utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen skall dock skickas till socialnämnden. Detta gäller dock inte om störningarna inträffat under tid då lägenheten varit upplåten i andra hand på sätt som anges i § 35.**

Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande, som avses i 40 § punkterna 1-3 eller 5-7 ovan men sker rättelse innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får han eller hon inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i § 33 sjätte stycket.

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

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållanden som avses i 40 § punkt 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två (2) månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två (2) månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

#### **§ 42 ÅTERVINNING VID FÖRSENAD ÅRSavgiftsbetalning**

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

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

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 7 kap 27 och 28 § bostadsrättslagen har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala årsavgiften inom denna tid.

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

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala årsavgiften inom den tid som anges i 40 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

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

### **§ 43 SKYLDIGHET ATT AVFLYTТА**

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

Sägs bostadsrättshavaren upp av någon orsak som anges i 40 § 2, 3 eller 7, får han eller hon bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare. Detsamma gäller om uppsägningen sker av orsak som anges i 40 § 1 a och bestämmelserna i 42 § tredje stycket är tillämpliga.

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

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

**En uppsägning skall vara skriftlig.**

### **§ 44 TVÅNGSFÖRSÄLJNING**

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i 40 § ovan, skall bostadsrätten tvångsförsälas enligt 8 kap bostadsrättslagen så snart som möjligt, om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock skjutas upp till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen.

### **§ 45 MEDDELANDE TILL MEDLEMMARNA**

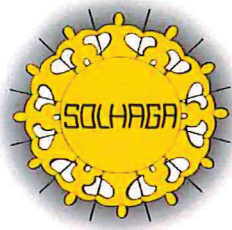
Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/postboxar.

### **§ 46 FÖRENINGENS UPPLÖSNING**

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

## **§ 47 ANNAN LAGSTIFTNING**

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



# BRF SOLHAGA

ÖREBROS STÖRSTA BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Att ovanstående stadgar blivit antagna av Bostadsrättsföreningen Solhaga vid ordinarie föreningsstämma 2018-05-02 och vid extra stämma 2019- 05-08 intygas härmed

Örebro 2019-05-08

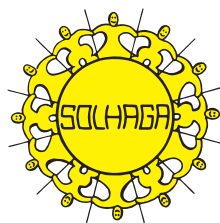
  
.....  
Börje Larsson, Ordförande Brf Solhaga

  
.....  
Nils Edwertz, Vice Ordförande Brf Solhaga









BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Brf Solhaga**

— Ö R E B R O —

**Stadgar 2019**