

STOLPGRÄND 30  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Genomtänkt planlösning och totalrenoverad elegans – 2,5

Välkommen till ett hem där varje kvadratmeter är väl utnyttjad och där planlösningen verkligen imponerar. Denna stilfulla 2,5:a har genomgått en totalrenovering 2023 och erbjuder en flexibel layout som kombinerar smart funktion med modern design. Här möts du av öppna ytor, fint ljusinsläpp och en extra sovalkov som kan användas som gästrum, hemmakontor eller en lyxig walk in closet – ett genomtänkt tillskott som gör bostaden både praktisk och mångsidig.

Redan i hallen möts du av en elegant känsla med nytt klinkergolv och gott om plats för förvaring. Den öppna planlösningen binder naturligt samman kök och vardagsrum och skapar en trivsamt miljö för både vardag och umgänge. Köket är hemmets hjärta, smakfullt renoverat med rostfria vitvaror, inbyggd diskmaskin samt kyl och frys. Här finns gott om arbetsyta och plats för en matgrupp, och från köket nås den möblerbara balkongen i västerläge – en perfekt plats för sena sommarkvällar.



### **Maja Nyman**

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

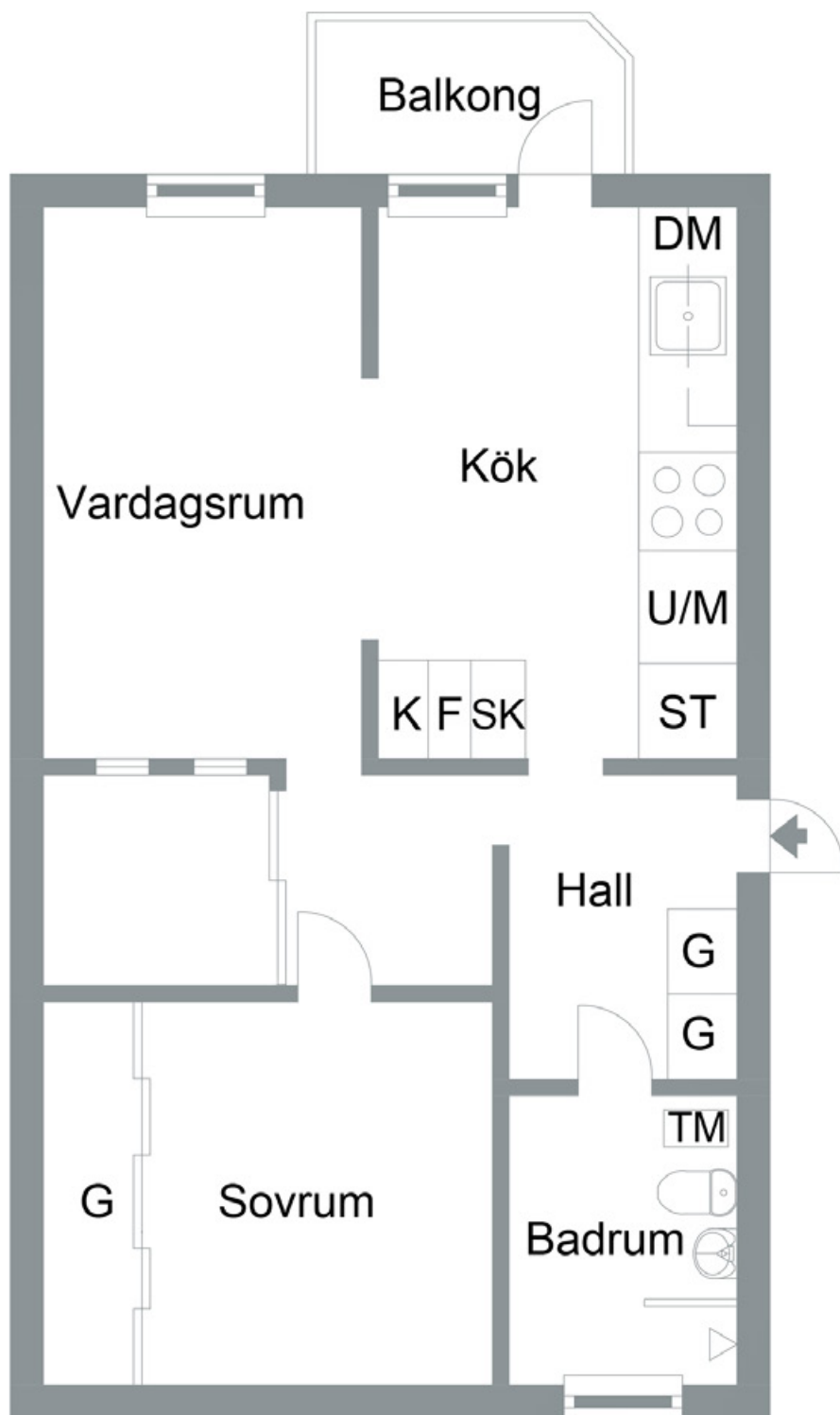
[maja.nyman@wallenstedt.se](mailto:maja.nyman@wallenstedt.se)

[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)



## ROK i populära Solhaga

<b>Utgångspris:</b>	1.195.000 kr
<b>Avgift</b>	5.121 kr/mån.
<b>Boarea:</b>	63.5 m <sup>2</sup>
<b>Biarea:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Antal rum:</b>	2 rok
<b>Våning:</b>	2 av 2
<b>Hiss:</b>	Hiss finns ej.
<b>Förening:</b>	Bostadsrättsföreningen Solhaga
<b>Tillträde:</b>	Efter överenskommelse.



# WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

# - INTERIÖR -

Vardagsrummet är ljus och luftigt med vacker parkett och målade väggar i harmoniska toner. Här ansluter den praktiska sovalkoven som har ett eget fönster, dimbar belysning, appstyrd ventilation och plats för dubbelsäng. Sovrummet erbjuder en rofylld atmosfär med parkettgolv och en modern skjuddörrsgarderob som maximerar förvaringsmöjligheterna. Duschrummet är fräscht och funktionellt med dusch, WC, kommod och egen tvättmaskin – allt i ett modernt och stilrent utförande.

Vid renoveringen drogs all el om, och lägenheten har nu jordade uttag samt moderna DCL-takanslutningar. Allt är färdigt och genomtänkt – det är bara att flytta in och börja trivas.

Här bor du i omtyckta Solhaga, ett välskött område med tillgång till pool, övernattningslägenhet och festlokal. Läget ger dig närhet till både natur, motionsspår och stadens bekvämligheter, vilket gör detta till ett hem som passar lika bra för singeln som för paret eller den lilla familjen.

En stilren, nyrustad och välplanerad bostad där varje detalj bidrar till en helhet – varmt välkommen hem, och varmt välkommen på visning!





# - BOSTADSBEKRIVNING -

## Avgift

5.121 kr/mån. ink vatten, sopor, elnät och bostadsrättstillägg

## Storlek

Boarea 63.5 m<sup>2</sup>. 2 rum varav 1 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 297  
För folkbokföring: 1102

## Adress

Stolpgränd 30, 70345 Örebro. Belägen i Örebro kommun.  
Skattesats 33,943.

## Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 2  
Hiss finns ej.

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 1.152 kr/mån; , hushållsström 194 kr, uppvärmning 833 kr och övrigt 125 kr. Övrigt gäller Internetuppkoppling Avser bredband, TV och IP-telefoni. obligatoriskt kostnad avser värme om 833kr/mån Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 0.13 % och andel av årsavgiften är 0.13 %.  
Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning är 199.127 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().  
Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.470 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 588 kr.

## Uteplats/Balkong

Balkong:Ja  
Uteplats:Nej  
Parkeringsplats:Nej

## Bostadsrättsförening

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 reoverad 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 elbilsaddare.  
12 elbilsaddare 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

Fiber - obligatoriskt tillägg om 125kr i månaden.  
Bredband via Tele2, kabel-TV via Tele2. Basutbud av tv-kanaler.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Marcus Jernmark

# Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



## Hos oss får du drömma stort!

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

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



### Skräddarsydd Sökprofil

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



### Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

# WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



# Så här går vi vidare med försäljningen

## **Fastighetsmäklaren**

Din fastighetsmäklare är med genom hela affären och ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen).

## **Objektsbeskrivning**

Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver fastigheten. Uppgifterna kommer från säljaren och myndighetsregister, och kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

## **Boarea**

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 av detta objekt?**

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 och ev. värdering av din nuvarande bostad.

## **Undersökningsplikt**

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

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

## **Budgivning**

Om det finns flera intressenter kan det bli

budgivning och 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**

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

## **Handpenning**

Mäklaren ska verka för att köparen betalar en handpenning (i regel 10 %) 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 tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och 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.

## **Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift**

Oftast tar bostadsrättsföreningens förvaltare ut en så kallad överlåtelseavgift för att hantera sin del av överlåtelsehandläggningen och en pantsättningsavgift för varje pantsättning. Avgifterna belastas köparen. Beloppet ligger på runt 2000 kr för överlåtelseavgiften och runt 600 kr för en pantsättning.

## **Uppförandekod**

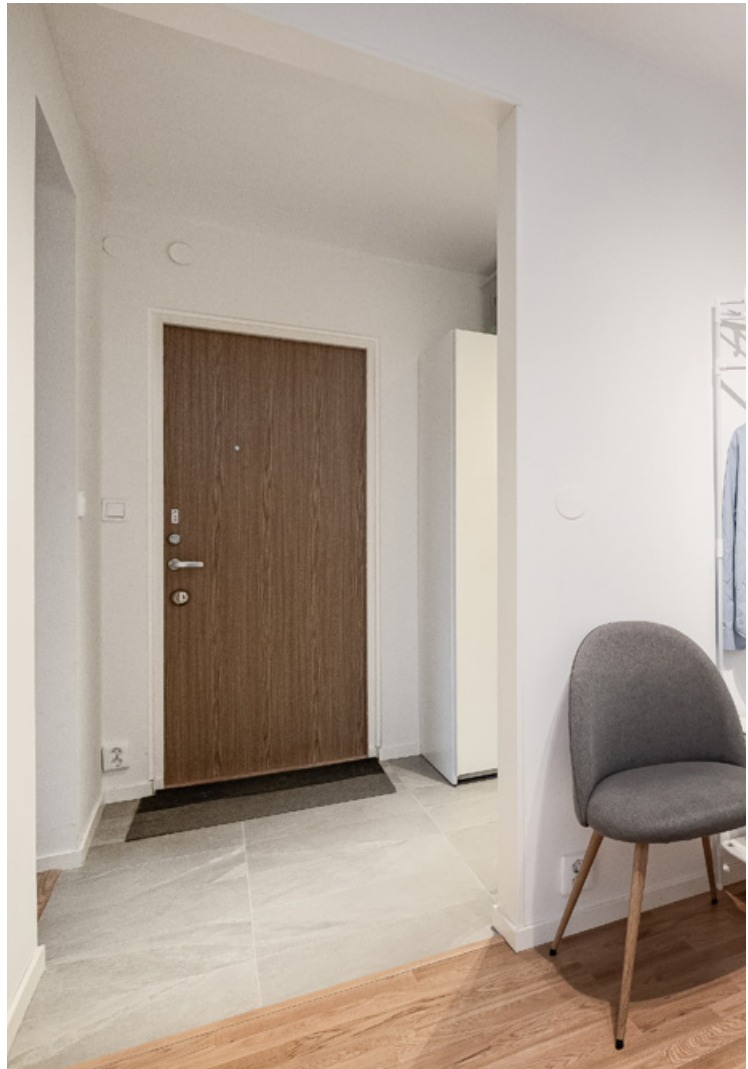
Wallenstedt och Wallenstedts fastighetsmäklare är medlemmar i Mäklarsamfundet och har därigenom åtagit sig att följa branschorganisationens etiska regler.

## **Personuppgifter**

Som visningskund och senare eventuellt som budgivare eller köpare, så hanterar mäklarfirmorna dina personuppgifter, enligt GDPR, för att kunna ge dig service och uppfylla lagkrav. För vidare information om hur dina personuppgifter behandlas besök [wallenstedt.se/integritetspolicy](https://wallenstedt.se/integritetspolicy).

## **Information om sidoverksamhet**

Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skraddarsydd lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på [hemnet.se](https://hemnet.se) kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset för den köpta tjänsten. För en energideklaration och överlåtelsebesiktning genom Husbesiktning Nerike upp till 1600 kr. Köpt försäkring genom Gallagher upp mot 800 kr. Kontakta din fastighetsmäklare om du vill veta mer om våra tilläggstjänster och samarbetspartners.













WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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



 **BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Solhaga

 <b>Sparande</b> 296 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 0 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 3 124 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 4 %	 <b>Energikostnad</b> 268 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Ja	 <b>Årsavgift</b> 1 045 kr/kvm	

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
296 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300  
Måttligt till högt 201 – 300  
Lågt till måttligt 120 – 200  
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
0 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
3 124 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000  
Normal 4 000 – 10 000  
Hög 10 001 – 15 000  
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
4 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5  
Normal 5 – 9  
Hög 9 – 15  
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
268 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Ja

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
1 045 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Solhaga med säte i Örebro org.nr. 775000-3191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Örebro kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Solterrassen 1	Örebro Kommun	10 år	2029-07-01	1966
Solterrassen 2	Örebro Kommun	10 år	2029-07-01	1966
Solterrassen 3	Örebro Kommun	10 år	2030-01-01	1966
Solterrassen 4	Örebro Kommun	10 år	2030-07-01	1966
Solterrassen 5	Örebro Kommun	10 år	2030-07-01	1966
Soluret 1	Örebro Kommun	10 år	2028-01-01	1966
Soluret 2	Örebro Kommun	10 år	2028-07-01	1966
Soluret 3	Örebro Kommun	10 år	2030-01-01	1966

### Totalt 8 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
269	garageplatser	0
385	p-platser	0
684	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	50 442
5	lokaler (hyresrätt)	2 033
<b>Totalt 1 343 objekt</b>		<b>52 475</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 1 rok, 260 st 2 rok, 224 st 3 rok, 172 st 4 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Örebro Soluret GA:2	G:A		104 / 686	Badanläggning, Grönområde
Örebro Solterrassen GA:1	G:A		1 / 2	Väg
Örebro Soluret GA:3	G:A		104 / 238	Väg
Örebro Soluret GA:1	G:A		1310 / 6193	Väg
Örebro Solterrassen S:2	Samfällighet		1	Väg
Örebro Soluret S:2	Samfällighet		1	Väg
Örebro Soluret S:1	Samfällighet		1	Badanläggning, Boulbana
Örebro Solterrassen S:1	Samfällighet		1	Grönområde

**Totalt 8 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Larsson	Ordförande	2010-01-01	
Alf Broo	Ledamot	2018-05-06	
Nils Edwertz	Ledamot	2017-05-03	
Lena Råhlén	Ledamot	2019-05-22	
Parvin Taghi	Ledamot	2023-05-11	
Ulric Öhman	Ledamot	2024-08-15	
Ulric Öhman	Suppleant	2023-05-11	2024-08-15
Lena Persson	Ledamot	2015-05-06	2024-08-15
Lena Persson	Suppleant	2024-08-15	
Eva Jacino	Ledamot	2014-05-07	
Göthe Mårtensson	Suppleant	2021-06-19	
Jonas Andersson	Suppleant	2023-05-11	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Larsson, Alf Broo, Lena Råhlén och Parvin Taghi. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alf Broo, Nils Edwertz, Börje Larsson och Eva Jacino.

Föreningsrevisorer har varit Eva Smedjeborg och Håkan Andersson valda av föreningen, samt Åsa Axell med suppleant Theodor Lönnman från BoRevision AB.

Valberedning har varit: Tommy Scott (sammankallande), Lars Dahlström samt Dan Bodin, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 56 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +5,08 % per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-27.

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 Sandi Hodzic.

- 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 2025-12-31.
- Ekonomisk Förvaltning (E4) HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-12-31.
- Bovärdinneavtalet HSB Mälardalarna. Avtal t o m 2026-03-31. Bovärdinnetjänsten övertogs av HSB Mälardalarna 2009 och är nu en tjänst på 72 %.

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.

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

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014-2016	Takfötter & Vindskivor
2015-2017	Sockelrenovering
2015-pågående	Balkongrenovering
2017-pågående	Stamrenovering
2020	Renovering av poolen
2022	Nytt tak & tilläggsisolering solhagagården
2022-pågående	Genomgång och underhållsjustering av värmesystem
2023	laddstolpar för elbilar
2023	Solceller
2024	Nya vattenledningar mellan serviceventil och UC

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Renoveringen av rörledningarna i Solhaga fortgår fortfarande genom relining. Under början av året 2025 jobbar man på Stödjevärd 53–63.

I början av juni beräknar man vara på stödjevärden 11-21 och hela projektet beräknas vara klart i början av år 2026. Solceller har monterats på Solhagagården för att försörja byggnaden med energi, överskottet säljs vidare till elbolaget.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 896 och under året har det tillkommit 57 och avgått 51 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 902.

### 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 2024 i Sunne. Under konferensen behandlades bland annat frågor som underhållsplanering, stambyte, elstöd, takrenovering, avflyttningstillsyn, ingrepp i bärande konstruktioner, sophantering och miljörum m.m.

### Boservice

Boservice bedrivs i SolhagaGården på förmiddagar 08.30-12.30.(månd, onsd och fred).  
Samt måndagar 18:00-19:00.

Föreningens expedition har även telefontid: tisdagar 09:00-12:00 samt 13:00-14:30, onsdagar 13:00-15:00. 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, fäststag 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.

### 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: 32 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: 104 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 omgivning 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.

Verktygslånning

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 33 utlåningar under året.

**SLUTORD OM DET GÅNGNA VERKSAMHETSÅRET**

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!

Seniorkommittén, juniorkommittén, pubkommittén, resekommittén och valborggruppen m.fl. har med glädje och kreativitet ordnat familjedagar, barndiscon, pubkvällar, julfester, 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 2024 års verksamhetsberättelse.**

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	296	281	288	281	303
Skuldsättning, kr/kvm	3 124	2 948	2 831	2 711	2 772
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 249	3 129	3 006	2 878	2 943
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	268	256	222	225	202
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	832	779	756	721
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	93	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 145	1 036	947	927	892
Nettoomsättning, tkr	57 725	54 390	50 397	49 124	47 410
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 558	3 643	4 622	6 646	7 477
Soliditet, %	21	20	19	18	15

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I årsavgiften räknas även uppvärmning och el IMD in.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 041 624	0	0	2 041 624
Underhållsfond, kr	24 024 527	0	3 002 464	27 026 991
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>26 066 151</b>	<b>0</b>	<b>3 002 464</b>	<b>29 068 615</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	14 300 216	3 643 391	-3 002 464	14 941 143
Årets resultat, kr	3 643 391	-3 643 391	5 557 975	5 557 975
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>17 943 607</b>	<b>0</b>	<b>2 555 511</b>	<b>20 499 118</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>44 009 758</b>	<b>0</b>	<b>5 557 975</b>	<b>49 567 733</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 904 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 901 536 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	17 943 608
Årets resultat, kr	5 557 975
Reservation till underhållsfond, kr	-4 904 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 901 536
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>20 499 119</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>20 499 119</b>
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

# RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	57 725 491	54 016 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 362 513	1 452 088
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>60 088 004</strong>	<strong>55 468 500</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-37 833 099	-37 745 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 600 776	-800 872
Personalkostnader	Not 6	-1 321 173	-1 010 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-9 478 133	-8 808 926
Övriga rörelsekostnader		-185 544	-216 870
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-50 418 725</strong>	<strong>-48 582 465</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>9 669 278</strong>	<strong>6 886 034</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	291 146	220 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-4 402 449	-3 463 070
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-4 111 303</strong>	<strong>-3 242 643</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>5 557 975</strong>	<strong>3 643 391</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>5 557 975</strong>	<strong>3 643 391</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>5 557 975</strong>	<strong>3 643 391</strong>

## BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10	210 180 336	196 210 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	338 731	403 159
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	8 148 267	12 186 932
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>218 667 334</b>	<b>208 800 337</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>218 667 334</b>	<b>208 800 337</b>

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		35 604	76 785
Aktuell skattefordran		175 771	203 815
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	11 411 797	9 401 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 253 468	4 758 656
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>16 876 640</b>	<b>14 440 579</b>

*Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 14	464 393	110 710
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>464 393</b>	<b>110 710</b>

## Summa Omsättningstillgångar

17 341 034 14 551 289

## Summa Tillgångar

236 008 368 223 351 627

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 041 624	2 041 624
Fond för yttre underhåll	27 026 991	24 024 527
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>29 068 615</b>	<b>26 066 151</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 941 143	14 300 216
Årets resultat	5 557 975	3 643 391
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>20 499 119</b>	<b>17 943 608</b>

### Summa Eget kapital

**49 567 734**      **44 009 759**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	120 972 726	129 087 968
Övriga långfristiga skulder		650 000	650 000
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>121 622 726</b>	<b>129 737 968</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		42 934 055	28 756 014
Leverantörsskulder		4 419 775	3 799 024
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	9 904 900	9 747 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	7 559 178	7 301 229
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>64 817 908</b>	<b>49 603 900</b>

### Summa Skulder

**186 440 634**      **179 341 868**

### Summa Eget kapital och skulder

**236 008 368**      **223 351 627**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 9 669 278 6 886 034

*Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 9 478 133 9 025 796

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

**9 478 133 9 025 796**

Erhållen ränta 291 146 220 427

Erlagd ränta -4 333 106 -3 463 070

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**15 105 451 12 669 187**

*Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -196 701 -1 175 653

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 966 624 1 147 727

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

**769 923 -27 926**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**15 875 374 12 641 262**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -19 345 130 -18 654 038

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-19 345 130 -18 654 038**

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 6 062 799 6 226 645

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**6 062 799 6 226 645**

**Årets kassaflöde**

**2 593 044 213 869**

Likvida medel vid årets början

**8 789 463 8 575 595**

Likvida medel vid årets slut

**11 382 506 8 789 463**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Resultat och balansräkning**

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	14-107 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år.

Mark skrivs inte av.

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	17 209 687 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	45 508 608	41 943 732
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	9 423 101	9 372 695
	Hyror lokaler	2 384 188	2 240 728
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 327 360	2 334 515
	Hyror övrigt	40 200	0
	Övriga primära intäkter	86 832	188 317
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>59 770 289</b>	<b>56 079 987</b>
	Hysesbortfall	-163 727	-182 505
	Avsatt till inre fond	-1 881 071	-1 881 071
	<i>Summa</i>	<b>-2 044 798</b>	<b>-2 063 576</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>57 725 491</b>	<b>54 016 411</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	1 407 776	35 030
	Övriga sekundära intäkter	954 737	1 417 058
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>2 362 513</b>	<b>1 452 088</b>
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-5 148 147	-6 207 015
	Snö och halk-bekämpning	-829 778	-465 786
	Reparationer	-2 191 000	-1 795 128
	Planerat underhåll	-1 901 536	-2 581 961
	Försäkringsskador	-1 263 724	-1 187 093
	EI	-3 816 457	-3 454 831
	Uppvärmning	-8 754 682	-8 701 311
	Vatten	-1 517 245	-1 541 103
	Sophämtning	-1 655 442	-1 451 363
	Fastighetsförsäkring	-1 844 186	-1 597 362
	Kabel-TV och bredband	-94 272	-93 620
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-1 205 400	-1 177 356
	Förvaltningsavtalskostnader	-3 163 573	-3 043 660
	Tomträttsavgäld	-4 137 470	-4 137 470
	Övriga driftkostnader	-310 187	-309 942
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-37 833 099</b>	<b>-37 745 000</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-18 493	-17 088
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-80 690	-115 977
	Administrationskostnader	-1 274 627	-476 414
	Extern revision	-31 875	-32 875
	Konsultkostnader	-20 600	-4 469
	Föreningsverksamhet	-46 131	-19 410
	Övriga förvaltningskostnader	-128 359	-134 639
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-1 600 776</b>	<b>-800 872</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-351 520	-243 504
	Övriga arvoden	-535 767	-493 697
	Löner och övriga ersättningar	-3 736	-2 945
	Sociala avgifter	-154 372	-117 480
	Övriga personalkostnader	-275 778	-153 171
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-1 321 173</b>	<b>-1 010 797</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-9 369 367	-8 700 160
	Avskrivning på markanläggning	-44 337	-44 337
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-64 428	-64 428
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-9 478 133</b>	<b>-8 808 926</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	280 670	211 694
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	10 476	8 733
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>291 146</b>	<b>220 427</b>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 399 865	-3 296 972
	Övriga räntekostnader	-2 584	-166 098
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 402 449</b>	<b>-3 463 070</b>

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	331 202 819	307 360 722
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	443 374	0
	Årets investeringar	23 569 338	25 912 836
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 670 760	-1 627 364
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>353 544 771</b>	<b>331 646 194</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-135 435 947	-128 101 944
	Årets avskrivningar	-9 413 705	-8 744 498
	Årets utrangering	1 485 216	1 410 494
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-143 364 436</b>	<b>-135 435 948</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>210 180 335</b>	<b>196 210 246</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	522 000 000	522 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 476 000	5 476 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	274 000 000	274 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 572 000	3 572 000
	<b>Summa</b>	<b>805 048 000</b>	<b>805 048 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	175 468 000	175 468 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>175 468 000</b>	<b>175 468 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 591 544	4 346 962
	Årets försäljning/utrangering	0	-1 755 418
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 591 544</b>	<b>2 591 544</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 188 384	-3 879 375
	Årets avskrivningar	-64 428	-64 428
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	1 755 418
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 252 812</b>	<b>-2 188 384</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>338 731</b>	<b>403 159</b>

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	12 186 932	19 445 729
	Omklassificeringar	-23 569 339	-25 912 836
	Årets investeringar	19 530 674	18 654 039
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>8 148 267</b>	<b>12 186 932</b>
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	10 918 113	8 678 752
	Övriga fordringar	493 684	722 571
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>11 411 797</b>	<b>9 401 323</b>
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	21 782	23 016
	Bankkonto 1	430 186	72 077
	Bankkonto 2	12 425	15 617
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>464 393</b>	<b>110 710</b>

## Not 15

## Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,59%	2028-09-30	6 118 810	68 176
Stadshypotek AB	3,39%	2026-06-30	10 800 000	400 000
Stadshypotek AB	4,5%	2027-09-30	5 409 180	136 080
Stadshypotek AB	4,5%	2027-09-30	5 529 460	138 236
Stadshypotek AB	4,43%	2026-09-01	6 740 512	75 104
Stadshypotek AB	3,9%	2028-03-01	9 650 000	200 000
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	596 500	0
Stadshypotek AB	2,43%	2027-03-30	9 450 000	200 000
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	2 140 649	0
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	2 141 000	0
Swedbank	3,73%	2027-06-23	8 181 340	0
Swedbank	3,73%	2027-06-23	4 553 000	0
Swedbank	1,16%	2026-09-25	8 994 500	249 000
Swedbank	4,25%	2025-01-24	8 000 000	0
Swedbank	1,16%	2026-09-25	5 901 113	40 795
Swedbank	1,16%	2026-09-25	2 909 492	127 888
Swedbank	3,73%	2027-06-23	5 612 625	142 027
Stadshypotek AB	1,01%	2025-04-30	7 065 000	90 000
Swedbank	1,17%	2025-01-24	2 200 000	1 000 000
Swedbank	2,54%	2026-04-24	3 600 000	100 000
Swedbank	1,16%	2026-09-25	5 000 000	0
Swedbank	2,54%	2026-04-24	3 675 000	100 000
Swedbank	3,53%	2028-01-25	11 625 000	500 000
Swedbank	3,56%	2027-03-25	9 900 000	200 000
Stadshypotek AB	0,8%	2025-12-01	9 200 000	200 000
Stadshypotek AB	0,78%	2025-12-30	6 630 000	85 000
Stadshypotek AB	0,79%	2025-09-01	2 283 600	0
			<b>163 906 781</b>	<b>4 052 306</b>
Långfristig del			120 972 726	
Nästa års amortering av långfristig skuld			2 677 306	
Lån som ska konverteras inom ett år			40 256 749	
Kortfristig del			42 934 055	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			4 052 306	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			16 209 224	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,71%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	6 551	3 450
	Momsskuld	67 691	0
	Källskatt	667	6 940
	Inre fond	9 743 047	9 636 316
	Övriga kortfristiga skulder	86 943	100 926
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>9 904 900</b>	<b>9 747 633</b>
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	4 948 850	4 693 679
	Upplupna räntekostnader	558 173	488 830
	Övriga upplupna kostnader	2 052 155	2 118 720
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>7 559 178</b>	<b>7 301 229</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# 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 2024.

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 2024 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.

### 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. Risker 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.

### 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 2024 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 betryggande sätt.

---

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, digitalt signerad

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

Eva Smedjeborg  
Av föreningen vald revisor

Håkan Andersson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Solhaga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BÖRJE LARSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 11:09:28



**NILS EDWERTZ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:00:12



**ALF BROO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 11:57:23



**EVA JACINO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-06 kl. 13:03:01



**ULRIC ÖHMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 17:46:48



**LENA RÅHLÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 11:03:45



**PARVIN TAGHI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 19:43:35



**EVA SMEDJEBORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:49:53



**HÅKAN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:12:39



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 22:06:23



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Solhaga signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA SMEDJEBORG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 09:51:06



**HÅKAN ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-19 kl. 13:14:29



**ÅSA AXELL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 22:08:01



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

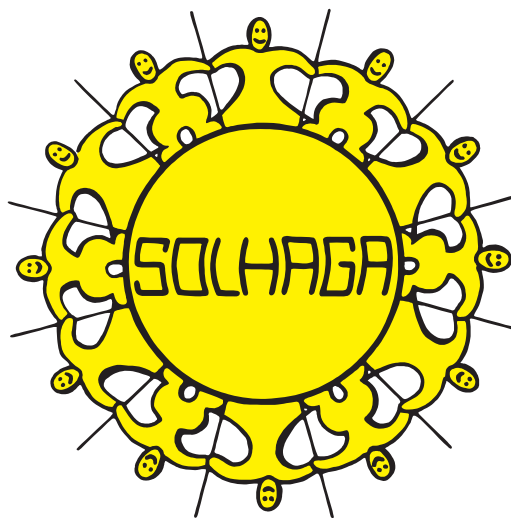
Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# Stadgar

för



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

# Brf Solhaga

— Ö R E B R O —

ÅRSavgifterna är kopplade till insatserna

## Stadgar 2019

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>§ 1 FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 2 UPPLÅTELSENS OMFATTNING M M.....</b>	<b>5</b>
<b>§ 3 DEFINITION AV GRUNDLÄGGANDE BEGREPP .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 4 UPPLÅTELSEAVTALETS INNEHÅLL M M .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 5 FÖRHANDSAVTAL .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 6 FÖRENINGENS MEDLEMMAR .....</b>	<b>5</b>
<b>§ 7 ALLMÄNNA BESTÄMMELSER OM MEDLEMSKAP .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 8 RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 9 OGILTIGHET VID VÄGRAT MEDLEMSKAP .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 10 ÖVERLÅTELSEAVTAL .....</b>	<b>6</b>
<b>§ 11 SÄRSKILDA REGLER VID ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT .....</b>	<b>7</b>
<i>Solidariskt ansvar</i>	8
<b>§ 12 INSATS, AVGIFTER M M .....</b>	<b>8</b>
<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
<b>§ 13 UNDERHÅLLSPLAN.....</b>	<b>9</b>
<b>§ 14 FONDER FÖR UNDERHÅLL.....</b>	<b>9</b>
<i>Fond för planerat underhåll</i>	9
<i>Fond för bostadsrättshavarnas underhåll</i>	9
<b>§ 15 STYRELSE.....</b>	<b>9</b>
<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
<b>§ 16 RÄKENSKAPSÅR .....</b>	<b>11</b>

<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 tvångsförsäljas enligt 8 kap bostadsrättslagen för den juridiska personens räkning.

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

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

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

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

Samtycke behövs dock inte vid:

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

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

## **Solidariskt ansvar**

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

## **§ 12 INSATS, AVGIFTER M M**

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

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

Beslut om ändrade avgifter skall snarast meddelas bostadsrättshavarna.

### **Insats och upplåtelseavgift**

Ändring av insats skall alltid beslutas av föreningsstämma.

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

### **Årsavgift m m**

Årsavgiften skall fördelas på föreningens bostadsrätter i förhållande till lägenheternas 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 jämföras 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 tvångsförsäljas 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**

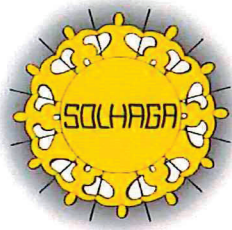
Om inte annat anges i dessa stadgar eller lag skall meddelanden till medlemmarna ske genom anslag på väl synlig plats i föreningens hus eller genom utdelning i medlemmarnas brevinkast/postboxar.

### **§ 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

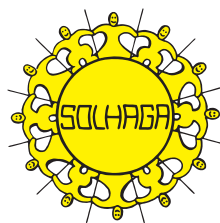
  
.....  
Börje Larsson, Ordförande Brf Solhaga

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









BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**Brf Solhaga**

— Ö R E B R O —

**Stadgar 2019**