

STORGATAN 10B
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Elegant sekelskiftespärla i hjärtat av staden

Välkommen till en stilfullt renoverad sekelskifteslägenhet där varje kvadratmeter andas kvalitet, ljus och karaktär. Redan i hallen möts du av en välkomnande känsla med ljusa ytskikt, vackert golv och gott om plats för ytterkläder. Härifrån kliver du in i ett ljust och luftigt hem med öppen planlösning mellan kök och vardagsrum – en social yta som gjord för middagar, umgänge och avkoppling. Kökets rena linjer, vita skåpsluckor och rostfria vitvaror harmonierar perfekt med den sobra inredningen. Matplatsen intill fönstret badar i dagsljus och ramas in av en imponerande kristallkrona som kronan på verket.

Vardagsrummet bjuder på generösa ytor med plats för både soffgrupp och förvaring. Stora fönster med djupa nischer släpper in rikligt med ljus och erbjuder vackra vyer mot den lugna innergården. Sovrummet är en avkopplande oas med plats för dubbelsäng, och längs ena väggen löper en hel garderobsvägg med spegelskjutdörrar som förstärker rymden.



Stefan Azar

Reg. Fastighetsmäklare

070-666 00 42

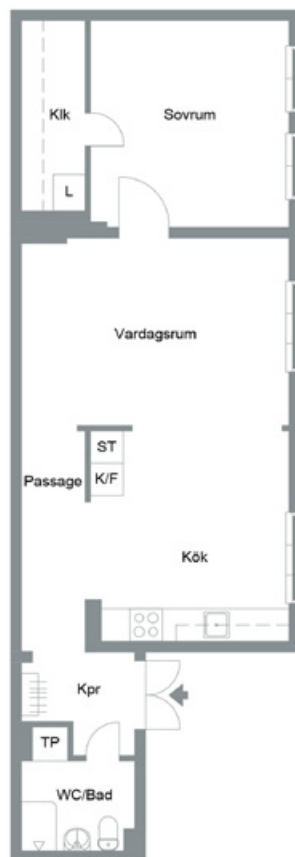
stefan.azar@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 2.250.000 kr
Avgift 4.556 kr/mån.
Boarea: 65 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Våning: 3 av 0
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: BRF Tio
Tillträde: Efter överenskommelse.

Badrummet är stilrent helkaklat, dusch med glasväggar, vägghängd handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare – allt installerat i samband med renoveringen 2015–2016. Här bor du i en trygg och vacker fastighet från sekelskiftet, med charmiga trapphus och en mysig innergård med plats för cyklar och sittgrupper.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Läget är svårslaget – ett stenkast från Järntorget, med direkt närhet till shopping, kaféer, restauranger, nattliv och stadens puls. Hemköp Lucullus, Banger Bar och Sibylla ligger inom ett kvarter, och för pendlaren finns både centralstationen och busshållplatser runt hörnet. Gatuparkering finns, liksom möjlighet till plats i parkeringshus. Lägenheten har ett källarförråd i samma trapphus för extra bekvämlighet. Denna bostad erbjuder det bästa av två världar – modern komfort i klassisk inramning, centralt men ändå lugnt belägen. Ett perfekt hem för dig som vill bo med stil, närhet och hjärta.



Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

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

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



Skräddarsydd Sökprofil

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



Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

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

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

4.556 kr/mån. inklusive vatten, värme.

Storlek

Boarea 65 m². 2 rum varav 1 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 01B1301

För folkbokföring: 1301

Adress

Storgatan 10B, 70361 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 0

Hiss finns ej.

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 608 kr/mån; , hemförsäkring 208 kr och hushållsström 400 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 1 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 2.96533 % och andel av årsavgiften är 2.96533 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 952.310 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-04-11).

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

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

BRF Tio. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 27 st lgh varav 0 st hyresrätter och 3 st lokaler.

Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: 2022 höjdes avgiften med 3 %.

Kommande/gjorda renoveringar:
2015-2016

Gårdsplats/Innergård

Lugn och trivsamt innergård med låsta grindar.

Bilplats

På den låsta innergården finns cykelparkering. Bilparkering löses individuellt på gatan eller i ett av områdets p-hus.

TV/Internet

Bredband via Open universe, säljaren betalar 550 kr/mån idag för sitt abonnemang.

Lägenheterna är anslutna till fibernät, varje bostadsrättshavare måste teckna ett eget abonnemang.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Andreas Karlsson

Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

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

Mäklaren behöver inte ge spekulant

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

Spekulantens rättigheter under

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

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

Fast & lös egendom

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

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

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

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

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

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

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

Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

| W |







WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning för

Brf Tio

769627-8071

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter till balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	8-9
Upplýsningar till resultaträkning	10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Tio, 769627-8071 får härmed avge årsredovisning för 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), utgör därmed en äkta förening och har sitt säte i Örebro.

Styrelsesammansättning

Föreningens styrelse har sett ut enligt nedan efter stämman den 23 maj 2023.

Ordförande

Ämir Ben Ismail

Ordinarie ledamöter

Gherghe Litu
Niklas Janetun
Olof Örtengren

Suppleanter

Sofia Reidevall
Benjamin Sandberg Nicolaides

Föreningsrevisor

Rävisor AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Stadgar

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 februari 2023.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 protokollförda sammanträden hållits.
Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 maj 2023. Extra föreningsstämma hölls 18 november 2023.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Dina Försäkringar.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Skolgården 11
Byggår: 1929
Taxeringsvärde: 65 069 000 varav byggnadsvärde 51 949 000 kronor
Total boyta: 2140 m²
Fastighetens areal: 799m² mark av äganderätt

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 4 stycken
2 rum och kök: 10 stycken
3 rum och kök: 10 stycken
4 rum och kök: 1 styck
5 rum och kök: 2 stycken
Antal lägenheter: 27 stycken

Antal medlemmar vid årets ingång: 35 stycken
Tillkommande medlemmar: 7 stycken
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid årets utgång: 39 stycken
Styrelsen har under året beviljat 4 stycken överlåtelse.
Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsuthyrningar

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Delar av taket har bytts ut.
- Tätning av fönster.
- Ny grind med nytt portsystem.
- Ny hyresgäst i en av affärslokalerna. Den nya verksamheten erbjuder vinprovning för sällskap.
- Ny bostadsrätt har skapats och sålts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret och planerat underhåll

Styrelsen arbetar nu med att se över vilka underhållsarbeten som kommer bli aktuella under året.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 755 138	1 568 201	1 465 959	1 407 997
Resultat efter finansiella poster	-1 047 126	-672 872	-521 663	-576 900
Soliditet, %	68,3	68,7	69,9	69,9
Årsavg andel i % av total rörelseintäkt	82	79		
Balansomslutning	105 872 464	105 885 805	104 947 284	105 661 178

Nyckeltal per kvm

Årsavgift per upplåten bostadsrätt	684	587	551	551
Skuldsättning	13 735	13 570	14 556	14 650
Skuldsättning per upplåten bostadsrätt	15 416	15 232		
Sparande	20	87		
Energikostnad	238			
Elkostnad		24	15	11
Värmekostnad		191	166	146
Vattenkostnad		40	23	21

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	75 550 750	950 368	-3 112 822	-672 872
Nyförsljning bostadsrätt	650 000			
Resultat disp enligt stämmobeslut			-672 872	672 872
Fonddispo enl årsstämmobeslut		559 000	-559 001	
Årets resultat				-1 047 126
Belopp vid årets slut	76 200 750	1 509 368	-4 344 695	-1 047 126

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 344 695
Årets resultat	-1 047 125
Totalt	-5 391 820
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	559 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-238 174
Balanseras i ny räkning	-5 712 647
Summa	-5 391 821

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gått med förlust pga renovering/ ombyggnation av en tom affärslokal. Detta har resulterat i en ny hyresgäst. Affärslokalen stod tom under delar av 2023 vilket resulterat i uteblivna intäkter. De höga räntorna samt avskrivningarna påverkar också resultatet negativt. Föreningen är medvetna om de höga kostnaderna och höjde därför avgifterna under andra halvan av 2023 och kommer att höja avgifterna även andra halvan av 2024. Med hur mycket beslutas på stämman. Det kommer även att komma in mer intäkter då vindsdelen i en lägenhet är klar samt att man nu får in avgifter för affärslokalen som är uthyrd.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 755 138	1 568 201
Övriga rörelseintäkter		21 382	26 032
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 776 520	1 594 233
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-799 667	-822 355
Övriga externa kostnader		-335 866	-145 014
Personalkostnader		-1 478	-9 383
Avskrivningar		-850 995	-831 261
Summa rörelsekostnader		-1 988 006	-1 808 013
Rörelseresultat		-211 486	-213 780
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 640	-459 092
Summa finansiella poster		-835 640	-459 092
Resultat efter finansiella poster		-1 047 126	-672 872
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 047 126	-672 872
Skatter			
Årets resultat		-1 047 126	-672 872

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	104 829 094	102 926 379
Inventarier, verktyg och installationer		32 513	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	2 128 275
Summa materiella anläggningstillgångar		104 861 607	105 054 654
Summa anläggningstillgångar		104 861 607	105 054 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		92 187	19 780
Övriga fordringar		-	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 077	26 115
Summa kortfristiga fordringar		135 264	45 898
Kassa och bank			
Kassa och bank		875 593	785 253
Summa kassa och bank		875 593	785 253
Summa omsättningstillgångar		1 010 857	831 151
SUMMA TILLGÅNGAR		105 872 464	105 885 805

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 200 750	75 550 750
Fond yttre underhåll		1 509 368	950 368
Summa bundet eget kapital		77 710 118	76 501 118
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 344 695	-3 112 822
Årets resultat		-1 047 126	-672 872
Summa fritt eget kapital		-5 391 821	-3 785 694
Summa eget kapital		72 318 297	72 715 424
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 750 000	20 950 000
Summa långfristiga skulder		20 750 000	20 950 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 240 410	11 646 180
Leverantörsskulder		123 388	115 373
Skatteskulder		73 380	52 680
Övriga skulder		64 821	69 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	302 168	336 929
Summa kortfristiga skulder		12 804 167	12 220 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 872 464	105 885 805

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 047 126	-672 872
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	850 995	831 261
	-196 131	158 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-196 131	158 389
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-89 365	-28 372
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-10 446	165 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-295 942	295 230
Investeringsverksamheten		
Avyttring av nybyggd bostadsrätt	650 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-657 948	-2 035 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 948	-2 035 903
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	594 230	1 646 180
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	394 230	1 446 180
Årets kassaflöde	90 340	-294 493
Likvida medel vid årets början	785 253	1 079 746
Likvida medel vid årets slut	875 593	785 253

Noter till kassaflödesanalys

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m
Av- och nedskrivningar av tillgångar

850 995	831 261
850 995	831 261

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Definition av nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt. Med den totala intäkten menas årsavgifterna och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med. I ytan ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten, exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Skuldsättning per kvadratmeter

Den totala låneskulden dividerad med totalyta. Med skuld menas föreningens lån och med totalyta räknas alla ytor föreningen tar ut avgift eller hyra för i fastigheten. Finns garage utanför fastigheten ska dessa inte tas med.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat dividerat med totalyta. Med justerat resultat menas årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten. Därefter dras väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten av. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Räntekänslighet

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur mycket avgiften kan behöva höjas vid ökade räntekostnader. Med låneskuld menas föreningens samtliga lån och med den totala intäkten menas årsavgifterna från samtliga bostadsrätter och vidaredebiterade avgifter för vatten, el och värme (IMD). Avgifter för tjänster som medlemmen kan välja till såsom tv, bredband och telefoni ingår inte om dessa debiteras separat. Ofta är de avgifterna inräknade i avgiften och räknas då med.

Energikostnad per kvadratmeter

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten. Om någon av dessa inte ingår i årsavgiften ska en upplysning lämnas. Även kostnader som vidaredebiteras ska tas med. Med totalyta menas samma som nyckeltalet för skuldsättning per kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan. Med skuld menas föreningens lån och i bostadsrättsyta ingår alla ytor som är upplåtna med bostadsrätt i fastigheten exempelvis bostäder, lokaler och garage.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter, det vill säga samtliga intäkter såsom eventuella bidrag, försäkringsersättningar med mera.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter lokal	267 612	289 274
Årsavgifter bostäder	1 463 040	1 255 386
Sophantering	23 690	22 327
Vatten	750	1 192
Öresutjämning	46	22
Summa	1 755 138	1 568 201

Not 2 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	19 041	26 323
Städning	24 612	31 869
Soting	3 840	-
Hiss	5 092	4 707
Reparation & Underhåll	100 693	80 712
Planteringar	639	8 427
El	38 025	52 074
Värme	394 842	407 796
Vatten	75 637	84 665
Sophantering	60 906	64 851
Snöröjning	1 300	8 203
Försäkringspremie	28 000	26 044
Fastighetsavgift	47 040	26 340
Summa	799 667	822 011

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	107 913 945	107 913 945
-Omklassificeringar	2 750 098	
	110 664 043	107 913 945
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 987 566	-4 156 305
-Årets avskrivning enligt plan	-847 383	-831 261
	-5 834 949	-4 987 566
Redovisat värde vid årets slut	104 829 094	102 926 379
Bokfört värde byggnader	77 307 266	78 138 526
Bokfört värde mark	24 787 853	24 787 853
	102 095 119	102 926 379

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	2 128 275	
Investeringar	621 823	2 128 275
Omklassificeringar	-2 750 098	
Redovisat värde vid årets slut	-	2 128 275

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta %</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Nordea Hypotek 3975 82 69526	2025-01-22	1,36	10 950 000	11 150 000
Nordea Hypotek 3975 82 73841	2025-06-18	3,59	10 000 000	10 000 000
Nordea Hypotek 3975 83 19574	2023-11-13	2,82	-	1 021 000
Nordea Hypotek 3975 83 21854	2023-12-06	2,973	-	625 180
Nordea Hypotek 3978 89 16678	2023-07-19	0,84	-	9 800 000
Nordea Hypotek 57638	2024-07-19	4,57	9 800 000	
Nordea Hypotek 03230	2024-12-16	4,52	2 240 410	
			32 990 410	32 596 180
Nästa års amortering beräknas uppgå till			200 000	200 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			12 040 410	11 246 180
			12 240 410	11 446 180
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			800 000	800 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl. omsatta lån)			31 990 410	31 596 180

Not 6 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 191 000	33 191 000
Summa ställda säkerheter	33 191 000	33 191 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	6 000	6 000
Upplupna sociala kostnader	1 885	1 885
Upplupna utgiftsräntor	134 521	58 126
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	90 218	111 294
Kundinbetalningar på väg	8 046	3 498
Upplupna kostnader	61 498	156 127
	302 168	336 930

Underskrifter

Örebro den

Ämir Ben Ismail
Styrelseordförande

Gherghe Litu

Niklas Janetun

Olof Örtengren

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Rävisor AB
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2024



2317 Brf Tio ÅR 230522.pdf

(105292 byte)

SHA-512: 56d50bd3f63b0cf5f2e2f492d32bdea3224a3
c14a03f6e48501ef4f8282f8a793df21601ee45699fa6d
fd263db6375b0a9bcf76a4c3334a6739b2d3d92b1beab

Underskrifter

2024-05-23 22:31:22 (CET)



Ämir Ben Ismail

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-23 22:36:30 (CET)



Gheorghe Laurentiu Litu

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-25 10:00:17 (CET)



Niklas Janetun

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-26 09:07:11 (CET)



Olof Örtengren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-27 10:04:32 (CET)



David Oskar Petter Walman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2317 Brf Tio, Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7bb8f8bd47230eb2b467857c2956d5454237f24784d3b716bce02a822ef9a67e5594465d4390196f890e563b85d13733be4da98c715b89f569f5d30e4a0816f0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Tio 769627-8071

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Tio för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tio för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 maj 2024



rb Tio.pdf

(125827 byte)

SHA-512: 502457ee2a2b1bd6f82e2d4f541a8cfe3efbb
796fd4da145281bc325da1c31e108b008d611e4dd620d4
c9efa54aa27df277fe60e28b7043826619efa6cd2487c

Underskrifter

2024-05-23 16:58:40 (CET)



David Oskar Petter Walman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2317 Brf Tio, Revisionsberättelse 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

808d76420778f69c34a559eb95cf7460bdd0dd5a9944736b8cdc20701c466f61d7d3925245b471b1b6d523cd03dc41e5e7ac7fc55d635e2a302d78cb7ef5bc8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

OM FÖRENINGEN

§ 1 Föreningens namn

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Tio.

§ 2 Ändamål, verksamhet och säte

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

§ 3 Medlemskap

Inträde i föreningen kan beviljas fysisk eller juridisk person som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

Bostadsrätt upplåts skriftligen i enlighet med 4 kap. § 5 bostadsrättslagen. Styrelsen avgör till vem bostadsrätten ska upplåtas.

Bostadsrättshavare erhåller ett upplåtelseavtal som ska innehålla uppgift om parternas namn, lägenhetens beteckning och yta eller rumsantal. Vidare ska anges det belopp varmed insats och årsavgift ska utgå samt, för det fall styrelsen så beslutat, upplåtelseavgift. Finns ytterligare villkor förenade med upplåtelsen ska även dessa anges.

Fråga om antagande av medlem avgörs av styrelsen om ej annat följer av 2 kap. bostadsrättslagen. Styrelsen äger rätt att bevilja juridisk person medlemskap.

§ 4 Övergång av bostadsrätt

Överlåtelse av bostadsrätt kan ske till juridisk person efter styrelsens skriftliga medgivande.

Bostadsrättshavaren äger rätt att fritt överlåta sin bostadsrätt och till köpeskilling som säljare och köpare kommer överens om. Det är dock föreningen förbehållet att pröva ansökan om medlemskap i enlighet med de villkor som stadgarna anger.

Förvärvare av bostadsrätt ska skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan ska anges personnummer och adress. Styrkt kopia av fångeshandlingen ska bifogas ansökan.

Styrelsen är skyldig att senast inom en månad från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. Föreningen kan komma att begära en kreditupplysning avseende sökanden.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 5 Medlemsprövning

Medlemskap kan beviljas fysisk eller juridisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Kommun och landsting får ej vägras medlemskap.

Medlemskap får inte vägras enskild på grund av ras, hudfärg, nationalitet eller etniskt ursprung, religion, övertygelse eller sexuell läggning, utan endast på skälig grund.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i föreningen. Särskilda regler gäller vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning.

§ 6 Bosättningskrav

Om det kan antas att fysisk person för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Styrelsen fastställer insats och årsavgift för varje lägenhet. Om en insats ska ändras måste alltid beslut fattas av en föreningsstämma.

Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. Följande tabell visar procentsatserna för de olika lägenheterna.

Uppgång	Lägenhet nr	Lägenhetens andelstal i %
A	1101	4.91

A	1102	2.94
A	1103	3.93
A	1201	5.09
A	1202	3.08
A	1203	4.07
A	1301	5.09
A	1302	3.08
A	1303	4.02
A	1401	5.93
A	1402	3.08
A	1403	5.93
A	1501	2.29
A	1502	5.14
A	1503	3.46
B	1001	2.66
B	1101	3.13
B	1201	3.18
B	1301	3.04
C	1001	2.29
C	1002	1.68
C	1101	2.20
C	1102	4.21
C	1201	2.20
C	1202	4.21
C	1301	3.74
C	1302	5.42

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av överlåtaren, pantsättningsavgift betalas av pantsättaren och avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren.

§ 10 Övriga avgifter

Avgiften för andrahandsupplåtelse får uppgå till högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp. Upplåts en lägenhet under en del av ett år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som upplåtelsen omfattar.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning förutom med avseende på vad som följer enligt § 47.

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader mm.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före maj månads utgång.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 15 februari eller inom den senare tidpunkt styrelsen beslutat.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/5 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

- Öppnande
- Godkännande av dagordningen
- Val av stämмоordförande
- Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- Val av två justerare tillika rösträknare
- Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- Fastställande av röstlängd
- Föredragning av styrelsens årsredovisning
- Föredragning av revisorns berättelse
- Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- Beslut om resultatdisposition
- Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- Beslut om arvoden åt styrelseledamöter samt revisorer för nästkommande verksamhetsår
- Val av ordförande
- Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Val av revisorer och revisorssuppleant
- Val av valberedning
- Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmäld motion
- Övriga ärenden
- Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 20 endast förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som angivits i kallelsen.

Senast två veckor före ordinarie stämman och extra stämman ska kallelsen utfärdas, dock tidigast 6 veckor före stämman. Kallelsen ska utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning. Om medlem uppgivit annan adress ska kallelsen istället skickas till medlemmen. Kallelsen ska dessutom anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på hemsida.

§ 17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig dagtecknad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet såvida det inte avser framtidsfullmakt enligt SFS 2017:310. Ombud får inte företräda mer än en medlem. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar
- syskon
- barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man
- fullmaktshavare av framtidsfullmakt

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst. När det gäller frågan om ansvarsfrihet äger ordinarie styrelseledamot ej rösträtt.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att sluten omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock sluten omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad. För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i dessa stadgar eller bostadsrättslagen.

§ 20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

- talan mot sig själv
- befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
- talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens

§ 21 Fonder och vinstfördelning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen

till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med upprättad underhållsplan. Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval, inklusive nästkommande valberedning, samt arvode.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämman därtill utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma avhålls. Ledamöter och suppleanter kan väljas för ett eller två år enligt stämmans beslut.

Styrelsen får utse vicevärd för att bistå styrelsen i sitt ansvar för förningens skötsel, vilken i sådant fall adjungeras med närvaro- och yttranderätt, men utan beslutanderätt till styrelsen.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 25 Konstituering

Stämman utser ordförande och styrelsen utser inom sig de andra funktionärer om inte föreningsstämman beslutat annorlunda.

§ 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras av mötessekreterare som justeras av

ordföranden. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. För giltigt beslut krävs enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om en ny-, till- eller ombyggnad innebär att en eller ett fåtal medlem(mar)s bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem(marna) inhämtas. Om denne/dessa bostadsrättshavaren(na) 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.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus samt att besiktiga föreningens egendom vid behov
- att årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som regleras i lagstiftning.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§ 32 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Minst 6 veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

Senast två veckor före ordinarie föreningsstämma ska årsredovisningen och revisionsberättelsen vara tillgänglig för samtliga medlemmar.

§ 33 Revisorernas sammansättning

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter.

Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver inte heller vara auktoriserade eller godkända.

§ 34 Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

Om revisorerna har gjort särskilda anmärkningar i sin revisionsberättelse ska styrelsen lämna en skriftlig förklaring till den ordinarie föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick.

Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet av bland annat:

- ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- glas och bågar i lägenhetens innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavare svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- eldstäder

- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringsskåp) och därifrån utgående el- och informationsledningar (telefon, kabel-tv, data med mera) i lägenheten, kanalisationer, brytare, eluttag och fasta armaturer
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning
- brandvarnare

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

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

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

- vitvaror
- köksfläkt
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler.

§ 36 Ytterligare installationer

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de stamledningar för avlopp, värme, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavaren svarar dock för alla installationer i lägenheten, inklusive vatten-, avlopps- och värmeledningar, som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten

§ 37 Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han borde iakttagit.

§ 38 Felanmälan

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

§ 39 Gemensam upprustning

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 40 Vanvård

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

§ 41 Tillbyggnad

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

§ 42 Ombyggnad

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

- ingrepp i bärande konstruktion,
- ändring av befintlig ledning för avlopp, värme eller vatten, eller
- annan väsentlig förändring av lägenheten

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

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 43 Användning av bostadsrätten

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

§ 44 Ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara ordning och gott skick inom eller utom huset samt rätta sig efter föreningens ordningsregler. Detta gäller även för den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Hör till lägenheten förråd, garage eller annat lägenhetskoment ska bostadsrättshavaren iaktta ordning och gott skick även i fråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten.

§ 45 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen 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.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 46 Andrahandsuthyrning

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen ansöka hos styrelsen om samtycke till upplåtelsen i god tid. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

FÖRVERKANDE

§ 48 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i bland annat följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem

- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 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
- bostadsrättshavaren inte iakttar ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

§ 49 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagen regler ska föreningen i vissa fall uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 50 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 51 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälas enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 52 Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus och på hemsida eller genom e-post eller utdelning.

§ 53 Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 54 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av dessa stadgar.

§ 55 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningsstämmor, varav minst en ordinarie stämma, och minst två tredjedelar av de röstande på stämmorna biträder förslaget. För beslutsräslighet fordras att minst hälften av föreningens medlemmar är närvarande vid stämman.

Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.