

SVEAVÄGEN 2A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Student, övernattningslägenhet, flytta hemifrån; bo billigt!

Välkommen till ett riktigt smart boende för dig som söker något centralt, bekvämt och prisvärt – perfekt för studenten, förstagångsköparen eller som övernattningslägenhet. Den här lägenheten har allt du behöver i ett kompakt och genomtänkt format: en låg månadsavgift, mycket låg nettoskuld och ett skick som känns som nytt. Här bor du i en modern och stilren bostad med fullt utrustat kök inklusive diskmaskin och induktionshäll, samt ett badrum i mycket gott skick med dusch och egen tvättmaskin. Den genomgående ljusa färgsättningen i kombination med det generösa ljusinsläppet från stora fönster ger en inbjudande och trivsamt känsla.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.250.000 kr
Avgift 1.876 kr/mån.
Boarea: 30 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 1 rok
Våning: 0 av 5
Hiss: Hiss finns.
Förening: Bostadsrättsföreningen
Sidensvansen 6
Tillträde: Efter
överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Planlösningen är väldisponerad med ett separat utrymme för sängen, vilket gör att bostaden upplevs som en tvåa. Köket är öppet mot vardagsrummet och entrén, vilket skapar en social yta där det finns plats både för matlagning och umgänge. Här bor du med morgonsol som letar sig in genom fönstren och ger en behaglig start på dagen. Den fräscha standarden märks inte minst i badrummet och köket – båda är fem år gamla och håller fortfarande mycket hög klass. Som boende i föreningen har du dessutom tillgång till en gemensam takterrass med härlig utsikt, samt tvättstuga i källaren om du någon gång vill tvätta större mängder. Ett tillhörande förråd om cirka 2 kvm i källaren ingår också. Läget är ett av de mest attraktiva med sitt lugna och trygga kvarter, samtidigt som du har nära till allt. Eyra idrottsområde ligger bara några minuter bort och erbjuder sportaktiviteter året om, och för dig som tränar finns Nordic Wellness och ÖKK inom gångavstånd. Restaurangutbudet är oväntat stort för området – Engelbrektskrogen, Sobi och Grekiska grill & bar ligger bara ett stenkast bort. För matinköp har du Coop, Ica och Willys på promenadavstånd, och för den studerande eller arbetande är det enkelt att ta sig både till universitetet och city – antingen till fots eller med Citylinjen 1 och 2. Med sitt moderna skick, låga driftkostnader och centrala läge är det här ett boende som är både klokt och bekvämt – ett riktigt fynd för den som vill bo bra till rätt pris. Varmt välkommen!



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

- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

1.876 kr/mån. inkl. värme, VA, sopor.

Catarina cooper, Anna Winborg och Lars Winborg

Storlek

Boarea 30 m². 1 rum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1002

För folkbokföring: 1002

Adress

Sveavägen 2A, 70214 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning 0 av 5

Hiss finns.

Driftskostnad

Driftskostnad är 440 kr/mån; , hemförsäkring 140 kr och hushållsström 300 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 1.44636 % och andel av årsavgiften är 1.44636 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 59.280 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-04-03).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.470 kr som betalas av köpare och en pantsättningsavgift om 588 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

Bostadsrättsföreningen Sidensvansen 6. Föreningen är en Bostadsratt.

Gemensamma utrymmen

Nätförråd finns i källaren.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fast & lös egendom

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

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

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

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

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

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

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

Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

W







WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sidensvansen 6

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter såsom lokal och bostad åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket 2014-10-22.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sidensvansen 6	1989	Örebro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960

Värdeåret är 1970

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 305 kvm och 78 bostadsrättslokaler om 540 kvm. Byggnadernas totalyta är 1845 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Daniel Pettersson	Ordförande
David Bergstedt	Styrelseledamot
Leif Ragnar Dunbäck	Styrelseledamot
Milad Isa	Styrelseledamot
Per Gunnar Börje Olofsson	Styrelseledamot
Sture Wilhelmsson	Styrelseledamot

Valberedning

Magnus Olofsson

Layla Naseh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen varav två behöriga finns i styrelsen.

Revisorer

Michael Hertin Extern revisor White Bay AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-09. Behandling av motioner.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nuvarande revisor behöver ersättas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser och 1 nyupplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 692 981	1 462 318	1 338 425	1 342 866
Resultat efter fin. poster	491 072	117 426	99 044	-485 092
Soliditet (%)	48	37	33	30
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	25 952 000	14 556 000	15 145 000	15 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	456	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 499	3 117	5 018	5 018
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 666	3 117	4 925	4 925
Sparande per kvm totalyta, kr	329	213	175	119
Elkostnad per kvm totalyta, kr	73	75	78	69
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	162	171	184
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	16	9	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	257	310	343
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,27	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,29	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 91 669 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	155 000	-	-	155 000
Upplåtelseavgifter	3 358 784	-	542 500	3 901 284
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	2 200 000	-	-	2 200 000
Balanserat resultat	-1 605 939	-354 413	-	-1 960 352
Årets resultat	-354 413	354 413	727 552	727 552
Eget kapital	3 753 432	0	1 270 052	5 023 484

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 960 352
Årets resultat	727 552
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-1 232 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 232 800

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 692 981	1 462 318
Övriga rörelseintäkter	3	48 739	29 352
Summa rörelseintäkter		1 741 719	1 491 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-771 978	-944 423
Övriga externa kostnader	9	-170 041	-166 804
Personalkostnader	10	-79 263	-53 922
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 376	-116 375
Summa rörelsekostnader		-1 137 657	-1 281 523
RÖRELSERESULTAT		604 062	210 147
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 289	1 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-123 279	-94 663
Summa finansiella poster		-112 990	-92 721
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		491 072	117 426
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		291 620	-291 620
Summa bokslutsdispositioner		291 620	-291 620
Skatt		-55 140	-180 219
ÅRETS RESULTAT		727 552	-354 413

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	8 411 472	8 527 848
Summa materiella anläggningstillgångar		8 411 472	8 527 848
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 411 472	8 527 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		77 345	220 271
Övriga fordringar	13	1 132 357	625 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 524	56 448
Summa kortfristiga fordringar		1 268 226	902 576
Kassa och bank			
Kassa och bank		801 989	1 227 368
Summa kassa och bank		801 989	1 227 368
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 070 215	2 129 945
SUMMA TILLGÅNGAR		10 481 687	10 657 793

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 056 284	3 513 784
Uppskrivningsfond		2 200 000	2 200 000
Summa bundet eget kapital		6 256 284	5 713 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 960 352	-1 605 939
Årets resultat		727 552	-354 413
Summa fritt eget kapital		-1 232 800	-1 960 352
SUMMA EGET KAPITAL		5 023 484	3 753 432
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	15	0	291 620
Summa obeskattade reserver		0	291 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	385 000	5 918 540
Summa långfristiga skulder		385 000	5 918 540
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 533 540	0
Leverantörsskulder		100 615	84 657
Skatteskulder		131 081	142 979
Övriga kortfristiga skulder		6 120	14 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	301 847	451 979
Summa kortfristiga skulder		5 073 203	694 201
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 481 687	10 657 793

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	604 062	210 147
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	116 376	116 375
	720 438	326 521
Erhållen ränta	10 289	1 942
Erlagd ränta	-121 443	-92 969
Betald inkomstskatt	-55 140	-180 219
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	554 145	55 276
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 711	-194 345
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-156 374	284 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	371 059	145 166
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	542 500	0
Amortering av lån	-1 000 000	-2 005 460
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-457 500	-2 005 460
ÅRETS KASSAFLÖDE	-86 441	-1 860 294
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 819 998	3 680 292
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 733 557	1 819 998

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sidensvansen 6 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	969 539	388 634
Årsavgifter lokaler	248 534	281 520
Årsavgifter lokaler, moms	187 444	659 458
Rabatter p-platser/garage	-1 050	0
Hysesintäkter p-plats	70 700	64 050
Hysesintäkter p-plats, moms	11 640	18 400
Hysesintäkter förråd	4 776	2 017
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-3 753
El	91 669	34 578
Övriga intäkter, moms	94 080	0
Pantsättningsavgift	5 250	17 388
Överlåtelseavgift	10 399	0
Öres- och kronutjämnning	-0	26
Summa	1 692 981	1 462 318

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	12 034	0
Övriga intäkter	36 705	21 633
Försäkringsersättning	0	7 719
Summa	48 739	29 352

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	21 870	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 610
Städning enligt avtal	43 396	39 098
Hissbesiktning	4 431	2 283
Gemensamma utrymmen	0	845
Snöröjning/sandning	62 113	11 175
Serviceavtal	2 347	3 716
Mattvätt/Hyrmattor	0	3 353
Förbrukningsmaterial	860	3 082
Summa	135 017	67 162

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	2 503	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 983
VVS	0	25 703
Ventilation	0	21 878
Hissar	26 849	0
Fönster	16 763	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	26 141
Summa	46 114	75 704

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	53 742
Elinstallationer	0	61 463
Tak	0	55 875
Summa	0	171 079

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	135 160	144 128
Uppvärmning	320 941	312 728
Vatten	42 191	30 767
Sophämtning/renhållning	19 441	26 610
Grovsopor	978	0
Summa	518 710	514 233

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	39 438	22 606
Fastighetsskatt	32 698	93 638
Summa	72 136	116 244

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	10 874	476
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60 701	0
Revisionsarvoden extern revisor	23 244	56 246
Styrelseomkostnader	1 839	1 385
Fritids och trivselkostnader	1 181	64
Föreningskostnader	0	9 529
Förvaltningsarvode enl avtal	45 027	43 760
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	2 985	0
Administration	18 677	28 524
Konsultkostnader	0	26 820
Summa	170 041	166 804

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 775	42 000
Arbetsgivaravgifter	18 488	11 922
Summa	79 263	53 922

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	123 068	94 484
Kostnadsränta skatter och avgifter	211	0
Övriga räntekostnader	0	179
Summa	123 279	94 663

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 012 565	13 012 565
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 012 565	13 012 565
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 484 717	-4 368 342
Årets avskrivning	-116 376	-116 375
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 601 093	-4 484 717
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 411 472	8 527 848
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 375 107</i>	<i>1 375 107</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 104 000	9 571 000
Taxeringsvärde mark	8 848 000	4 985 000
Summa	25 952 000	14 556 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	149 215	31 001
Skattefordringar	43 040	0
Momsavräkning	8 534	2 227
Klientmedel	0	294 725
Transaktionskonto	213 304	0
Borgo räntekonto	718 264	297 905
Summa	1 132 357	625 857

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	22 963	21 870
Förutbet försäkr premier	35 561	34 578
Summa	58 524	56 448

NOT 15, OBESKATTADE RESERVER	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond tax 23	0	291 620
Periodiseringsfond upplöst	-291 620	0
Vid årets slut	0	291 620

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Länsförsäkringar	2027-09-30	1,26 %	385 000	385 000
Länsförsäkringar	2024-03-31	3,99 %	533 540	1 533 540
Länsförsäkringar	2024-09-30	1,26 %	4 000 000	4 000 000
Summa			4 918 540	5 918 540
Varav kortfristig del			4 533 540	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 918 540 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Städning entrepr	4 140	3 808
Uppl kostn el	15 138	26 270
Uppl kostnad Värme	48 693	43 068
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	15 781	13 945
Uppl kostnad arvoden	34 320	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 783	0
Förutbet hyror/avgifter	142 992	334 804
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	84
Summa	301 847	451 979

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 924 000	7 924 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

David Bergstedt
Styrelseledamot

Leif Ragnar Dunbäck
Styrelseledamot

Milad Isa
Styrelseledamot

Per Daniel Pettersson
Ordförande

Per Gunnar Börje Olofsson
Styrelseledamot

Sture Wilhelmsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

White Bay AB
Michael Hertin
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.06.2024 19:26

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 07.06.2024 10:43

DOCUMENT ID:
Sk7wHOrerC

ENVELOPE ID:
r1lPrOrxSR-Sk7wHOrerC

DOCUMENT NAME:
Brf Sidensvansen 6, 716453-0789 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Ragnar Dunbäck l.dunback@hotmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 10:46 07.06.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/11/23) IP: 81.94.171.66
2. Per Daniel Pettersson daniel@igpe.se	Signed Authenticated	07.06.2024 10:55 07.06.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/26) IP: 94.234.100.19
3. STURE HALVARD WILHELMSSON sturespost@hotmail.com	Signed Authenticated	07.06.2024 11:52 07.06.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/14) IP: 83.191.101.235
4. David Carl Johan Bergstedt david.bergstedt@nemax.se	Signed Authenticated	07.06.2024 12:45 07.06.2024 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/30) IP: 194.237.232.134
5. Per Gunnar Börje Olofsson po@renvent.se	Signed Authenticated	07.06.2024 14:31 07.06.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/10/21) IP: 95.193.168.103
6. MILAD ISA miladisa@yahoo.com	Signed Authenticated	13.06.2024 17:01 07.06.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/02) IP: 188.149.128.236
7. Bengt Michael Hertin michael.hertin@whitebay.se	Signed Authenticated	13.06.2024 19:26 13.06.2024 19:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/04/12) IP: 185.104.137.43

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sidensvansen 6, org.nr 716453-0789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsbokslutet för Brf Sidensvansen 6 för räkenskapsår 2023.

Enligt min uppfattning har årsbokslutet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsbokslutet upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt bokföringslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt 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 Brf Sidensvansen 6's resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kristallen Karlskrona för räkenskapsår 2023.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Örebro den dag som framgår av elektronisk underskrift

Michael Hertin
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.06.2024 19:27

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 07.06.2024 10:43

DOCUMENT ID:
B1ZvB_SISC

ENVELOPE ID:
H1Pr_BxSR-B1ZvB_SISC

DOCUMENT NAME:
RB Brf Sidensvansen 6 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bengt Michael Hertin	Signed	13.06.2024 19:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/04/12)
michael.hertin@whitebay.se	Authenticated	13.06.2024 19:26	Low	IP: 185.104.137.43

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

STADGAR
Brf Sidensvansen 6
716453-0789

2014100303473

OM FÖRENINGEN

- 1 § Namn, ändamål och säte
- 2 § Medlemskap och överlåtelse
- 3 § Medlemskapsprövning – juridisk person
- 4 § Medlemskapsprövning – fysisk person
- 5 § Bosättningskrav
- 6 § Andolsägande
- 7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- 8 § Årsavgiftens beräkning
- 9 § Överlåtelse- och pantsättningsavgift
- 10 § Övriga avgifter
- 11 § Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- 12 § Föreningsstämma
- 13 § Motioner
- 14 § Extra föreningsstämma
- 15 § Dagordning
- 16 § Kallelse
- 17 § Röst rätt
- 18 § Ombud och biträde
- 19 § Röstning
- 20 § Jäv
- 21 § Över- och underskott
- 22 § Valberedning
- 23 § Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- 24 § Styrelsens sammansättning
- 25 § Konstituering
- 26 § Styrelsens protokoll
- 27 § Beslutförhet och röstning
- 28 § Beslut i vissa frågor
- 29 § Förmåteckning
- 30 § Styrelsens åligganden
- 31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning
- 32 § Räkenskapsår
- 33 § Revisorens sammansättning
- 34 § Avgivande av revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS
RÄTTIGHETER OCH
SKYLDIGHETER

- 35 § Bostadsrättshavarens ansvar
- 36 § Ytterligare installationer
- 37 § Brand- och vattenledningsskador
- 38 § Komplement
- 39 § Felanmälan
- 40 § Gemensam utrustning
- 41 § Vanvård
- 42 § Tillbyggnad
- 43 § Ombyggnad

ANVÄNDNING AV
BOSTADSRÄTTEN

- 44 § Användning av bostadsrätten
- 45 § Sundhet, ordning och gott skick
- 46 § Tillträdesrätt
- 47 § Andrahandsuthyrning
- 48 § Inneboende

FÖRVERKANDE

- 49 § Förverkandegrunder
- 50 § Hinder för förverkande
- 51 § Ersättning vid uppsägning
- 52 § Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- 53 § Meddelanden
- 54 § Framtida underhåll
- 55 § Upplösning, likvidation
- 56 § Tolkning
- 57 § Stadgändring

Komplettering i
ärende 204362/2014
ändrad paragraf 16
MVA
Mathias Modén
0733-734471
mathias.moden@abanne.se

OM FÖRENINGEN

1 § Namn, ändamål och säte

Föreningens namn är Brf Sidensvansen 6, Sveavägen 2 A, 702 14 Örebro

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Örebro i Örebro kommun

2 § Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits som medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av både köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet/lokal som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

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 kreditupplysning avseende sökanden. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen om inte styrelsen medger att han eller hon kvarstår som medlem.

3 § Medlemskapsprövning -juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen även om nedan angivna förutsättningar för medlemskap är uppfyllda. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet.

4 § Medlemskapsprövning - fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

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

5 § Bosättningskrav

Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig eller bedriva egen näringsverksamhet i bostadsrätten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

6 § Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, registrerade partner, sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas eller är delägare i näringsverksamheten.

7 § Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

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

8 § Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens andelstal. Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning ska fattas av föreningsstämman. 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.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom värme, varmvatten, renhållning, konsumtionsvatten, elektrisk ström, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

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 förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

10 § Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostads rättslagen eller annan författning.

11 § Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske via internet eller bankgiro. 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.

FÖRENINGSTÄMMA**12 § Föreningsstämman**

Ordinarie föreningsstämman hålls en gång om året före juni månads utgång.

13 § Motförelser

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämman ska skriftligen anmäla ärendet hos styrelsen senast en vecka före stämman.

14 § Extra föreningsstämman

Extra föreningsstämman ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämman ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

15 § Dagordning

På ordinarie föreningsstämman ska föreligga:

1. Mötets öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
3. Fastställande av dagordning
4. Val av ordförande vid stämman
5. Val av sekreterare för stämman
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare

7. Fråga huruvida kallelse till stämman behöri gen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat – och balansräkning
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om användande av uppkommet vinst eller täckande av förlust
13. Beslut om arvode för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av ordförande för föreningen
16. Val av ledamöter i styrelsen
17. Val av revisor och revisorsuppleant
18. Fråga om tillsättning av valberedning
19. Övriga i stadgeenlig ordning inkommande ärenden
20. Avslutande

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

16 § Kallelse

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

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före ordinarie föreningsstämma och senast en vecka före extra föreningsstämma.

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom elektronisk mejl, utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller skickas ut som brev.

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. Ombud får inte företräda mer än en (1) medlem. På föreningsstämman 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
- hemnavarande barn
- god man

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. Blunkröst är inte en avgiven röst.

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 förtättas.

Stämnoordförande 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 bostadsrättslagen.

20 § Jäv

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

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

21 § Över- och underskott

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning. Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas/lokalerernas andelstal.

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 samt arvode.

23 § Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den stämman valde till sekreterare. I fråga om protokollets innehåll gäller:

- 1 att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut ska föras in i protokollet
- 3 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 minst tre och högst nio ledamöter med högst fem suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlems familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

25 § Konstituering

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsfär, när vid sammanträdet antal närvarande ledamöter överstiger hälften av det totala antalet styrelseledamöter.

26 § Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska protokoll föras som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

27 § Beslutsfärhet och röstning

Styrelsen är beslutsfär 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 beslutsfärhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

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 medlems bostadsrätt förändras ska samtycke från medlem inhämtas. 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.

29 § Firmateckning

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

Styrelsen kan dessutom utse ledamot eller annan person att ensam företräda för föreningen för särskilt angivet fall.

Styrelsen får förvalta egendomen genom en av styrelsen utsedd fastighetsförvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen, eller genom förvaltningsorganisation

30 § Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- 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 senast en månad före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att upprätta budget och fastställa årsavgifterna för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, ombesörja besiktning av fastigheten och inventarier samt i förvaltningsberättelsen redovisa gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att i samband med kallelsen till ordinarie föreningsstämma tillställa medlemmarna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses i personuppgiftslagen

31 § Utdrag ur lägenhetsförteckning

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

32 § Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

33 § Revisorernas sammansättning

Föreningsstämman 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.

34 § Avgivande av revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre/3 veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

35 § Bostadsrättshavarens ansvar

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

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer 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 ytter- och innerfönster med tillhörande beslag, handtag, låsanordning, vädningsfilter och tätninglistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brovinkast och lås inklusive nycklar; bostadsrättshavaren svarar även för all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- elektrisk golvvärme, som bostadsrättshavaren försett lägenheten med
- ledningar för vatten och avlopp till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- undercentral (säkringskåp) 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 fuktisolerade skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporسلن
- golvbrunn med tillhörande klänring 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 även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

37 § Brand och vattenledningsskador

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

38 § Komplement

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

39 § Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhets-/lokals utrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

40 § Gemensam upprustning

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

41 § Vanvård

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

42 § Tillbyggnad

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

43 § Ombyggnad

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten/lokalen utföra åtgärder som innefattar:

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

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

Bostadsrättshavaren skall till föreningen inlämna en ritning (relationsritning) över gjorda förändringar. Vidare skall bostadsrättshavaren inför sina övriga i föreningens fastighet i god tid att vissa stämningar kan uppstå under ombyggnadstiden.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN**44 § Användning av bostadsrätten**

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten/lokalen 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.

45 § Sundhet, ordning och gott skick

Bostadsrättshavaren är skyldig iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, 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 mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompiment ska bostadsrättshavaren iaktta sundhet, ordning och gott skick även ifråga om sådant utrymme.

Ohyra får inte föras in i lägenheten

46 § Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten/lokalen 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.

47 § Andrahandsuthyrning

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

48 § Inneboende

Bostadsrättshavare får inte inrymma utomstående personer i lägenheten/lokalen, om det kan medföra men för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE**49 § Förverkandegrunder**

Nyttjanderätten till en lägenhet/lokal som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen således bli berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

I bland annat följande fall:

- 1 bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift
- 2 lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- 3 bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- 4 lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelserna är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- 5 bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- 6 bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar
- 7 bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten/lokalen och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- 8 bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
- 9 Lägenheten/lokalen 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

50 § 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.

51 § Ersättning vid uppsägning

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

52 § Tvångsförsäljning

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

53 § Meddelanden

Meddelanden delges genom anslag i föreningens hus, genom e-post eller utdelning.

54 § Framtida underhåll

Avsättning för föreningen åvilande underhållsskyldighet skall göras årligen. Avsättningen skall ske till reservfonden med minst 10 % av årets vinst till dess fonden uppgår till minst 10 % av fastighetskostnaden.

Understiger reservfonden detta belopp skall ånyo avsättning ske enligt stadgarna till fonden åter uppgår till nämnda belopp.

55 § Upplösning, likvidation mm.

Om föreningen upplöses ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas/lokalens andelstal.

ÖVRIGT**56 § Tolkning**

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och annan lagstiftning.

57 § Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattats av två på varandra följande föreningssamman och minst hälften av de röstande på första samman gått med på beslutet, respektive minst två tredjedelar på den andra samman. Bostadsrättslagen kan i vissa situationer föreskriva högre majoritetskrav.

Ovanstående stadgar har antagits vid två på varandra följande samman

den

och

den

Örebro den

Brf Sidensvausen 6