

TALLSOPPSVÄGEN 18  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Elegant och rymligt radhus i Ekeby-Almby: perfekt för

Välkommen till Tallsoppsvägen 18, ett hemtrevligt och rymligt radhus i det attraktiva och barnvänliga Ekeby-Almby. Detta hem, med en total boyta på 144 kvadratmeter fördelat på två våningar, är idealiskt för den växande familjen. Här kan du njuta av ett attraktivt läge som erbjuder både privatliv och en känsla av gemenskap. Den öppna planlösningen, förstärkt av extra takhöjd på båda våningarna, skapar en ljus och rymlig atmosfär. Den välplanerade trädgården, med sitt söderläge, och vacker balkong, är en perfekt plats för avkoppling, lek och sommarens grillkvällar. Praktiska fördelar såsom en rymlig uppfart, carport och ett förråd för förvaring av verktyg och utomhusutrustning adderar till hemmets funktionalitet.



### **Maja Nyman**

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

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

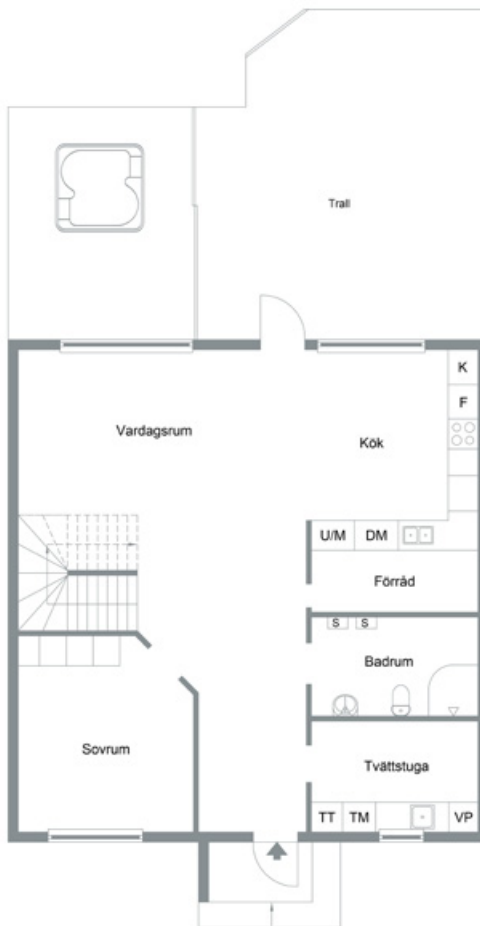
[wallenstedt.se](http://wallenstedt.se)



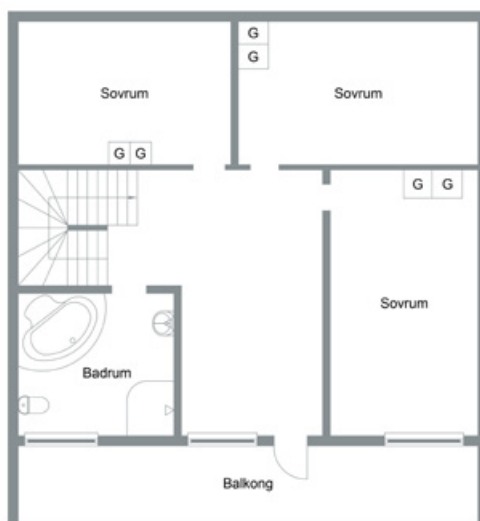
## familjen!

<b>Utgångspris:</b>	3.250.000 kr
<b>Avgift</b>	6.427 kr/mån.
<b>Boarea:</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Biarea:</b>	0 m <sup>2</sup>
<b>Antal rum:</b>	6 rok
<b>Hiss:</b>	Hiss finns ej.
<b>Förening:</b>	BRF Glashyttan 5
<b>Byggnadsår:</b>	2017
<b>Tillträde:</b>	Efter överenskommelse.

*Ett drömhjem för familjen i Ekeby  
Almby. Bekväm och praktiskt  
inredning. Familjevänligt område  
med nära tillgång till natur och  
stad.*



WALLENSTEDT  
FASTIGHETSMAKLARE



WALLENSTEDT  
FASTIGHETSMAKLARE

# - INTERIÖR -

Detta hem imponerar med sina genomgående fina materialval och stora fönster som bjuder på ett rikligt ljusflöde. På entréplanet välkomnas du av en rymlig hall, en separat tvättstuga, och ett helkaklat badrum. Köket, med sin öppna planlösning mot matplatsen, är perfekt för familjemåltider och umgänge. Vardagsrummet, som också når ut till den insynsskyddade trädgården, är en underbar plats för avkoppling och sociala tillställningar. Övervåningen erbjuder ytterligare komfort med tre väl tilltagna sovrum, ett helkaklat badrum med badkar, och en mysig allrum där familjen kan samlas för filmkvällar och spel. Varje rum i detta hem har ritats för att erbjuda både komfort och stil, vilket gör det till en perfekt plats för familjens alla behov. Beläget i det populära området Ekeby-Almby, erbjuder detta hem det bästa av två världar: närhet till Örebros stadskärna och samtidigt en omfamnande naturupplevelse. Bara 15 minuters bilfärd från Örebro centrum, har du tillgång till allt du behöver - från shopping till restauranger. För barnen finns det gott om lekkompisar, förskola, och en pizzeria inom gångavstånd. Området är känt för sin lugna och barnvänliga atmosfär och erbjuder direkt tillgång till vackra naturområden för helgfritidsaktiviteter och utflykter.





# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

6.427 kr/mån. ink kallvatten och bostadsrättstillägg.

## Storlek

Boarea 144 m<sup>2</sup>. 6 rum varav 4 sovrum. Föreningens information.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 12

## Adress

Tallsoppsvägen 18, 70510 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

## Byggnadsår

2017

## Uppvärmning

Frånluftsvärmepump vattenburet via golvvärme samt radiatorer.

## Driftskostnad

Driftskostnad är 2.175 kr/mån; , hemförsäkring 375 kr, hushållsström 1.500 kr och vatten/avlopp 300 kr. El och uppvärmning beräknad tillsammans.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 4.91 % och andel av årsavgiften är 5 %. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 1.662.134 kr. Nettoskuldssättningen anger hur stor andel av föreningens lån som indirekt belastar bostaden. Andelen beräknas som bostadens andelstal för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskuldssättning (som består av föreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar & likvida medel) Underlaget för beräkningen kommer från den senast upprättade årsredovisningen vid annonseringstillfället.

## Ekonomi

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift och en pantsättningsavgift.

## Uteplats/Balkong

Med en generös trätrall som sträcker sig både på framsidan och baksidan av bostaden, samt en balkong, finns det gott om utrymme att njuta av solen och friska luften när som helst på dagen. På framsidan välkomnas du av den mjuka morgonsolen, perfekt för att börja dagen på rätt sätt.

## Bostadsrättsförening

BRF Glashyttan 5. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 0 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

## Bilplats

Stor och rymlig asfalterad infart med gott om plats för flera bilar. Det finns också en carport och ett anslutande förråd tillgängligt

## TV/Internet

Stadsnät (Kumbro). Varje bostadsrättsägare tecknar eget abonnemang.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

Stefan Carlsson





















## Så här går vi vidare med försäljningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Fast & lös egendom

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

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

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

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

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

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

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

## Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

### Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

W



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

# Årsredovisning

för

## Brf Glashyttan 5

769630-7078

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Glashyttan 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Almby 13:819 med adress Tallsoppsvägen 6, 8, 10 och 12-40 samt Dröjabacken 31 och 33. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Cristian Rehn Janowicz	Ordförande	2024
Johanna Thyren	Kassör	2024
Stefan Carlsson		2023
Jenny Said		2023
Agnes Christensson		2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Johan Ehclair	Suppleant	2023
Ingela Lindberg	Suppleant	2023

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Cristian Rehn Janowicz och Johanna Thyren, två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 6 (11) st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos Länsförsäkringar Bergslagen.

#### *Ordinarie revisorer*

Åsa Axell	BoRevision	2023
-----------	------------	------

#### *Valberedning*

Anders Eriksson	Sammanställande	2023
Per Adolfsson		2023

## Fastigheter

Föreningens byggnader är uppförda 2017 och består av två radhuslängor med åtta lägenheter i varje länga och två parhus med två lägenheter per hus, totalt 20 st lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till separat carport i anslutning till bostaden samt egen uteplats.

### Fastighetsbeteckning:

Örebro Almby 13:819

### Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök                      20 st                      144 kvm

### Ytfördelning:

Total tomtarea                      9 608 kvm

Total bostadsarea                      2 880 kvm

### Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen men debiteras ut till medlemmarna.

### Fastighetsavgift/skatt:

Enligt gällande regler är föreningen helt befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen de första 15 åren. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

## Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örebro Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Bergslagen	Försäkring
Handelsbanken	Banktjänster och lån

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är ett underskott på 647 829 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

### *Årsavgifter*

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 425 kr/kvm 2022.

Utöver årsavgiften tillkommer fast avgift för vatten, avlopp, avfall och bostadsrättstillägg.

En ändring av årsavgiften är planerad för 2023 med anledning av kommunens uppräknings av avgifter för avfallshantering och kallvatten samt omförhandling av ett av föreningens lån med förväntad höjd ränta.

Vi är medvetna om att höjningen inte är tillräcklig enligt stadgarna och kommer därav inte täcka hela budgeten. Men detta kommer styrelsen reglera när räntan fastställs under andra kvartalet 2023 och höja avgiften utefter behov utefter ränteläget 2023.

Detta innebär en höjning av årsavgiften om 9,8%. Vi är fullt medvetna om att höjningen inte kommer täcka hela avsättningen för underhållsfonden. Men detta kommer styrelsen reglera när räntan fastställs och höja avgiften utifrån räntan föreningen får.

### *Övriga avgifter*

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

### **Underhållsplan**

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Detta ger föreningen en god överblick över vilket planerat underhåll som står på tur. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 248 000 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### **Reparationer och underhåll**

Under året har föreningen inte haft några kostnader för reparationer och underhåll.

### **Medlemsinformation**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>34</b>
Under året avgående medlemmar	-8
Under året tillkommande medlemmar	8
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>34</b>

Under året har 4 (6) st överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 322	1 299	1 303	1 307
Resultat efter finansiella poster	-648	-680	-581	-1 058
Soliditet (%)	52	53	53	53
Skuld per kvm bostadsyta	12 016	12 078	12 139	12 210
Årsavgift per kvm bostadsyta	425	425	425	425

Soliditet: Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	42 700 000	737 641	-3 672 881	-679 854
Balansering fg. års resultat			-679 854	679 854
Fondavs enl underhållsplan		248 000	-248 000	
Årets resultat				<u>-647 829</u>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>42 700 000</b>	<b>985 641</b>	<b>-4 600 735</b>	<b>-647 829</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 352 735
Fondavs enl underhållsplan	-248 000
årets förlust	-647 829
	<b>-5 248 564</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 248 564
	<b>-5 248 564</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 322 787	1 299 079
Övriga rörelseintäkter		29 132	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 351 919</b>	<b>1 299 079</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-175 382	-200 214
Övriga externa kostnader	4	-84 399	-75 308
Personalkostnader och arvoden	5	-63 478	-62 557
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 013 089	-1 013 089
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 336 348</b>	<b>-1 351 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 571</b>	<b>-52 089</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-663 400	-627 765
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-663 400</b>	<b>-627 765</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-647 829</b>	<b>-679 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-647 829</b>	<b>-679 854</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	71 764 772	72 777 861
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 764 772</b>	<b>72 777 861</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 764 772</b>	<b>72 777 861</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		32 421	60
Övriga fordringar		200	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	17 857	7 279
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 478</b>	<b>7 539</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	170 782	110 506
		<b>170 782</b>	<b>110 506</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 192 049	1 114 587
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 192 049</b>	<b>1 114 587</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 413 309</b>	<b>1 232 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 178 081</b>	<b>74 010 493</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 700 000	42 700 000
Fond för yttre underhåll		985 641	737 641
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 685 641</b>	<b>43 437 641</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 600 734	-3 672 881
Årets resultat		-647 829	-679 854
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 248 563</b>	<b>-4 352 735</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>38 437 078</b>	<b>39 084 906</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	15 000 000	29 154 519
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000 000</b>	<b>29 154 519</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	19 605 519	5 628 996
Leverantörsskulder		0	24 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	135 484	117 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 741 003</b>	<b>5 771 068</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 178 081</b>	<b>74 010 493</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1,54 %

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Lån

Alla lån som ska omsättas eller amorteras inom ett år räknas som kortfristiga.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp.

#### Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Det innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 218 900	1 224 000
Kallvatten, fast avgift	69 549	51 840
Avfall, fast avgift	26 671	19 740
Avlopp, fast avgift	1 460	381
Försäkringsavgift för bostadsrättstillägg	2 868	2 880
Påminnelseavg/inkassoavg	420	240
Öresutjämning	0	-2
Pantnoteringsavgift	2 919	0
	<b>1 322 787</b>	<b>1 299 079</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Vatten	61 935	61 792
Sophämtning	35 361	27 593
Fastighetsförsäkringar	46 224	43 444
Övrigt	10 083	15 425
Markytor	0	51 960
Rep bostäder	1 592	0
Rep gemensamma utr	20 187	0
	<b>175 382</b>	<b>200 214</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsinventarier	0	8 649
Kreditupplysning	0	1 463
Revisionsarvoden	12 750	14 375
Förvaltningsarvode, grundavtal	38 618	47 516
Övriga förvaltningskostnader	5 814	0
Redovisningstjänster	645	0
Bankkostnader	2 822	3 305
Konsultarvoden	23 750	0
	<b>84 399</b>	<b>75 308</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	48 302	47 601
Arb.givaravg löner/ersätt	15 176	14 956
	<b>63 478</b>	<b>62 557</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>78 351 000</b>	<b>78 351 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 573 139	-4 560 050
Årets avskrivningar	-1 013 089	-1 013 089
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 586 228</b>	<b>-5 573 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>71 764 772</b>	<b>72 777 861</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 412 000	32 412 000
Taxeringsvärden mark	8 980 000	8 980 000
	<b>41 392 000</b>	<b>41 392 000</b>
Bokfört värde byggnader	59 071 910	60 084 999
Bokfört värde mark	12 692 862	12 692 862
	<b>71 764 772</b>	<b>72 777 861</b>

## Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 789	7 279
Förutbetald grundavtal	12 408	0
Upplupna inkomsträntor	-2 340	0
	<b>17 857</b>	<b>7 279</b>

## Not 8 Kortfristiga placeringar

Namn	Nominellt värde	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
Multi A 25 A1	0	170 782	170 438	110 506
		<b>170 782</b>	<b>170 438</b>	<b>110 506</b>

## Not 9 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	106 287	217 587
Underhållskonto Handelsbanken	541 750	349 750
Kortkonto Handelsbanken	13 059	18 637
Samfällighetskonto Handelsbanken	178 000	178 000
Sparkonto SBAB	352 953	350 613
	<b>1 192 049</b>	<b>1 114 587</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,60	2023-03-30	14 154 519	14 332 515
Stadshypotek	2,28	2026-03-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,66	2023-03-30	5 451 000	5 451 000
			<b>34 605 519</b>	<b>34 783 515</b>

Amorteringar 2022 enligt avtal 177 996

Långfristig del: 15 000 000 kr.  
Kortfristig del: 19 605 519 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.  
Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 33 715 539 kr.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	35 651 000	35 651 000
	<b>35 651 000</b>	<b>35 651 000</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna avgiftsräntor	656	1 211
Förutbetalda intäkter	96 331	83 749
Förutbetalda hyreintäkter, avtalsplacerade	38 497	32 957
	<b>135 484</b>	<b>117 917</b>

Örebro - Det datum som framgår av våra digitala underskrifter

Cristian Rehn Janowicz  
Ordförande

Johanna Thyrén  
Ledamot

Jenny Said  
Ledamot

Stefan Carlsson  
Ledamot

Agnes Christensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

**Årsredovisning Glashyttan Korrekt 2022**

Unikt dokument-id:

**375bd079-bfcf-4173-9604-18f80f18efba**

Dokumentets fingeravtryck:

21207e32e26eedc79b811aa65160b20dca3568dc2aca037695f735f48e11857cafe52504057f65dc022734  
e5fcb1b614723be5ba915f74e5fb142c215050f962

## Undertecknare

 <p><b>Johanna Thyren</b> E-post: johanna.f.thyren@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.2 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 81.230.28.36 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-14 15:16:30 UTC</p>
 <p><b>Jenny Said</b> E-post: jennyhome24@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.0 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 31.208.84.203 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-27 16:37:29 UTC</p>
 <p><b>Agnes Christensson</b> E-post: agnes_christensson@hotmail.com Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 10 Huawei P20 Pro (smartphone) IP nummer: 92.34.64.233 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-28 07:12:35 UTC</p>
 <p><b>Stefan Carlsson</b> E-post: stecarl71@gmail.com Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S8+ (smartphone) IP nummer: 94.191.153.72 IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden</p>	 <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-28 07:13:58 UTC</p>



## Undertecknare

<p> <b>Cristian Rehn</b> E-post: cristian.rehn.janowicz@gmail.com Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 217.213.123.14 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-28 09:08:35 UTC</p> 
<p> <b>Åsa Axell</b> Revisor <b>BoRevision AB</b> E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 81.94.165.7 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Betrodd tidsstämpel: 2023-03-29 06:46:52 UTC</p> 
<p> <b>Simon Uddmyr</b> <b>Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581)</b> E-post: simon.uddmyr@egerys.se Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 79.136.78.204 IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden</p>	<p>Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2023-03-14 14:54:38 UTC</p> 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-03-29 06:46:52 UTC



# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2023-03-29 06:46:52 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.165.7 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-29 06:46:44 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.165.7 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-28 09:15:00 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Microsoft Edge 111.0.1661.54 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 81.94.165.7 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-28 09:08:40 UTC

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

2023-03-28 09:08:37 UTC

Dokumentet skickades till Beroa Rahman (beroa.rahman@egeryds.se)  
Enhet: ()

2023-03-28 09:08:35 UTC

Dokumentet signerades av Cristian Rehn (cristian.rehn.janowicz@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.123.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-28 09:08:14 UTC

Dokumentet lästes igenom av Cristian Rehn (cristian.rehn.janowicz@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.123.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-28 09:08:00 UTC

Dokumentet öppnades av Cristian Rehn (cristian.rehn.janowicz@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.3 on iOS 16.3.1 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 217.213.123.14 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2023-03-28 07:14:00 UTC

Dokumentet skickades till Cristian Rehn (cristian.rehn.janowicz@gmail.com)  
Enhet: ()

2023-03-28 07:13:58 UTC

Dokumentet signerades av Stefan Carlsson (stecarl71@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S8+ (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.72 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden

2023-03-28 07:12:35 UTC

Dokumentet signerades av Agnes Christensson (agnes\_christensson@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 10 Huawei P20 Pro (smartmobil)  
IP nummer: 92.34.64.233 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-28 07:11:44 UTC

Dokumentet öppnades av Stefan Carlsson (stecarl71@gmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 20.0 on Android 9 Samsung GALAXY S8+ (smartmobil)  
IP nummer: 94.191.153.72 - IP Plats: Gothenburg, Västra Götaland County, Sweden



2023-03-28 07:10:48 UTC Dokumentet öppnades av Agnes Christensson (agnes\_christensson@hotmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile 111.0.0.0 on Android 10 Huawei P20 Pro (smartmobil)  
IP nummer: 92.34.64.233 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-27 16:37:29 UTC Dokumentet signerades av Jenny Said (jennyhome24@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.0 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 31.208.84.203 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-27 16:33:52 UTC Dokumentet öppnades av Jenny Said (jennyhome24@gmail.com)  
Enhet: Chrome Mobile iOS 111.0.5563.101 on iOS 16.0 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 31.208.84.203 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 15:16:30 UTC Dokumentet signerades av Johanna Thyren (johanna.f.thyren@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.28.36 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 15:15:48 UTC Dokumentet öppnades av Johanna Thyren (johanna.f.thyren@gmail.com)  
Enhet: Mobile Safari 16.1 on iOS 16.1.2 Apple iPhone (smartmobil)  
IP nummer: 81.230.28.36 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 14:54:50 UTC Dokumentet skickades till Stefan Carlsson (stecarl71@gmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 14:54:47 UTC Dokumentet skickades till Johanna Thyren (johanna.f.thyren@gmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 14:54:45 UTC Dokumentet skickades till Jenny Said (jennyhome24@gmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 14:54:44 UTC Dokumentet skickades till Agnes Christensson (agnes\_christensson@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 14:54:40 UTC Dokumentet förseglades av Simon Uddmyr (simon.uddmyr@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 14:54:38 UTC Dokumentet signerades av Simon Uddmyr (simon.uddmyr@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden

2023-03-14 14:35:32 UTC Dokumentet skapades av Simon Uddmyr (simon.uddmyr@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 111.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)  
IP nummer: 79.136.78.204 - IP Plats: Örebro, Örebro County, Sweden



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glashyttan 5, org.nr. 769630–7078

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glashyttan 5 för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

---

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glashyttan 5 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

### Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

Revisor

Serienummer: 19700718xxxx

IP: 81.94.xxx.xxx

2023-03-29 06:40:55 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## **Stadgar för Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 769630-7078**

### **§ 1 Föreningens namn**

Föreningens namn (firma) är Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5.

### **§ 2 Ändamål och verksamhet**

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 bostadsrättsinnehavare.

### **§ 3 Medlemskap**

Inträde i föreningen kan enbart beviljas till fysisk 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.

### **§ 4 Övergång av bostadsrätt**

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. Ansökan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen och handlingen ska vara försedd med medlemmens namnunderskrift.

### **§ 5 Föreningens säte**

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

### **§ 6 Räkenskapsår och årsredovisning**

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december. Minst en månad före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna består av resultat resultatberäkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

## **§ 7 Kallelse till föreningsstämma**

Styrelsen kallar till föreningsmöte. Kallelse till föreningsstämma ska innehålla en uppgift om de ärenden som ska förekomma. Kallelsen ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före ordinarie och extra föreningsstämma.

Kallelsen utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller brev med posten.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, förmedlas via brev eller digitalt.

## **§ 8 Ärenden på ordinarie föreningsstämma**

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden förekomma.

- 1) Val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 2) Upprättande och godkännande av röstlängd
- 3) Val av en eller två protokolljusterare
- 4) Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Styrelsens årsredovisningshandlingar och revisionsberättelsen
- 7) Beslut
  - a. Om fastställande av resultaträkning och balansräkning
  - b. Om dispositioner beträffande vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
  - c. Om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
- 8) Fråga om styrelse- och revisionsarvoden
- 9) Val av styrelse och, i förekommande fall, revisorer samt eventuella revisorssuppleanter
- 10) Val av valberedning
- 11) Annat ärende, som ankommer på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

## **§ 9 Medlems röst**

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens företrädare enligt lag eller genom ombud. Ett ombud ska visa upp en skriftlig

daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Ett ombud får bara företräda en medlem. En medlem får högst ta med ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, förälder, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

## **§ 10 Styrelse**

Styrelsen består av lägst tre och högst sju styrelseledamöter med högst fyra styrelsesuppleanter. Ledamoten behöver inte vara medlem i föreningen. Styrelseledamöterna och suppleanterna väljs årligen på ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Sittande styrelse ska väljas in på olika längd för att förhindra att hela styrelsen byts ut samtidigt. Ordförande och kassör på två år, övriga ledamöter på ett år.

## **§ 11 Revisor**

För granskning av föreningens årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens förvaltning utses en till två revisorer med högst två revisorssuppleanter av ordinarie föreningsstämma för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma.

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

## **§ 12 Insats och årsavgift**

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader (exklusive avskrivningar på föreningsfastighet), samt amorteringar och avsättningen till fonder. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början.

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.

## **§ 13 Övriga avgifter**

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift efter beslut av styrelsen.

Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången.

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt socialförsäkringsbalken (2010:110).

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift med högst 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

## § 14 Underhåll

Styrelsen ska upprätta underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens hus och årligen upprätta en budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus samt varje år besikta föreningens egendom.

## § 15 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 antagen underhållsplan enligt § 14.

De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

## § 16 Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

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

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

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

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset, samt inte utsätta övriga medlemmar för sanitär olägenhet. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 17 § elfte stycket punkt 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i fjärde stycket första meningen skall föreningen

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

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## § 17 Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage, och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet.

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

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

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

Samtliga åtgärder som bostadsrättshavaren utför eller låter utföra i lägenheten skall ske på ett fackmässigt sätt.

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Styrelsen ska godkänna en begäran om en ändring om denna inte medför skada på föreningens hus eller men för annan medlem.

På mark som ingår i upplåtelsen samt på eller i anslutning till lägenhetens utsida får bostadsrättshavare utföra eller uppsätta arrangemang av permanent natur, exempelvis förråd, endast om så sker i enlighet med styrelsens anvisningar. Anordningar, såsom markiser, balkonginglasningar, solskydd, parabolantennor etc. får monteras fast på yttre fasader på föreningens byggnader endast efter styrelsens skriftliga godkännande och i enlighet med styrelsens anvisningar, se mer under § 19. Bostadsrättshavare svarar i sådant fall för underhåll och skötsel av sina anordningar liksom för eventuell skada på föreningens egendom eller på tredje man. Om så erfordras för att föreningen skall kunna utföra skötsel och underhåll på sin byggnad eller för att fullgöra myndighetsbeslut, åligger det bostadsrättshavaren att, efter styrelsens uppmaning, på egen bekostnad demontera anordningar som tillförts av bostadsrättshavaren liksom att eventuellt återmontera dessa.

### *Bostadsrättshavaren*

Bostadsrättshavaren svarar sålunda bland annat för lägenhetens

- ytskikt på rummets väggar, golv och tak och underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt,
- icke bärande innerväggar,
- ytter-, balkong-, altan- och innerdörrar, samt fönster med tillbehör enligt följande: glas, spröjs, båge och persienn, även tillhörande lister, foder, karm, tätningslister, handtag, lås med nyckel, beslag, gångjärn, ringanordning, m.m. samt ytbehandling. Vid byte av ytterdörr skall gällande normer för brand- och ljuddämpning följas samt enhetlighet bibehållas,
- balkongglas
- tillhörande golv (exempelvis trall och etc.) till balkong, altan eller uteplats som ingår i upplåtelsen.

- inredning och utrustning såsom köks- och badrumsinredning, vitvaror såsom kyl, frys, spis, och tvättmaskin, torktumlare, och dylikt samt sanitetsporcelain jämte badkar, duschkabin, och dylikt,
- ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, ventilation, el och informationsöverföring till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar
- anslutnings- och fördelningskopplingar på vattenledning samt tillhörande avstängningsventiler och armatur för vatten exempelvis kranar, blandare, duschanordning, inklusive packningar, golvbrunnar inklusive tätskiktets anslutning till dessa, samt ventilationsdon,
- rensning av golvbrunnar, vattenlås och ledningar, till de delar ledningarna befinner sig inne i lägenheten och inte tjänar fler än en lägenhet,
- målning av radiatorer och värmeledning,
- elektrisk golvvärme och handdukstork,
- säkringsskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag, och fasta armaturer,
- köksfläkt jämte kåpa och ventilationsdon,
- brandvarnare samt
- egna installationer såvida inget annat framgår av dessa stadgar.

Bostadsrättshavaren svarar även för alla installationer i lägenheten som installerats av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten.

För mark, balkong, altan eller uteplats som ingår i upplåtelsen svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning, samt att avrinning av dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren bör snaras till föreningen anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar för.

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

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a. någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - b. någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten eller
  - c. någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande, vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hushållet eller gästar alternativt inrymt hushållet. Detta gäller även för den som utför arbete åt bostadsrättshavaren. I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som den borde iakttagit.

Om det finns ohyra i lägenheten gäller de två ovanstående styckena om brand- eller vattenskada i lämpliga delar.

### Föreningen

Föreningen svarar för fastigheten och allt som medlemmen inte svarar för, såsom

- reparationer av ledningar för avlopp, vatten, elektricitet och informationsöverföring om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet,
- i fråga om ledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringskåp,
- ytbehandling av ytterdörrars yttersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall kittning,
- tak samt
- ytterväggar och bärande väggar.
- uppvärmningssystemet, exempelvis frånluftsvärmepump
- 

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren skall svara för. Beslut om detta och som berör bostadsrättshavarens lägenhet skall fattas på föreningsstämma och kan avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhållsarbete eller ombyggnad av föreningens hus.

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 17 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

### § 18 Upplösning av förening

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

### § 19 Byggnationer

Byggnation av förråd. Ett förråd får vara max 15kvm, det ska passa in i miljön, ha liknade panel, svart tak och liknade kulör som husen samt vara fackmannamässigt utfört. Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att plan och bygglagen (PBL) följs. Styrelsen skall alltid kontaktas innan för godkännande.

Byggnation av staket. Staket som upprättas ska vara i liknade kulör som husen, samt vara fackmannamässigt utfört enligt gällande policydokumentet. Styrelsen ska alltid kontaktas innan för godkännande.

Föreningen har ett policydokument som är vägledande vid byggnationer och plantering av häck m.m.

Alla bygglovspliktiga byggnationer skall godkännas skriftligen av föreningens styrelse.

Underhåll för dessa utvändiga byggnationer står bostadsrättshavaren själv för.

### § 20 Försäkring

Bostadsrättshavaren är skyldig att ha en hemförsäkring med bostadsrättstillägg som omfattar det underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om föreningen

har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg behöver dock inte bostadsrättshavaren teckna ett individuellt bostadsrättstillägg.

### **§ 21 Överlåtelseavgift**

I föreningens stadgar § 13 framgår det att föreningen får ta ut en överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren motsvarande högst 2,5% av prisbasbeloppet för arbete kring bostadsrätten. Detta skall tas ut vid kommande eventuella försäljningar.

### **§ 22 Andrahandsuthyrning**

Vid andrahandsuthyrning ska en skriftlig ansökan ges in till styrelsen. Styrelsen provar därefter grunden för andrahandsuthyrningen. En eventuell andrahandshyresgästs skäl till att få hyra den aktuella bostaden saknar värde i en sådan bedömning. Bostadsrättshavaren ska ha goda skäl för att hyra ut sin bostadsrätt i andrahand (se exempel nedan).

Tillståndet ska begränsas till viss bestämd tid, dock maximalt för tre år. Skäl till andrahandsuthyrning kan vara bland annat följande:

- Tillfälligt arbete eller studier på annan ort
- Utlandstjänstgöring
- Prova ett samboförhållande
- Sjukdom eller dödsfall

Om tillstånd till andrahandsuthyrning ges, tänk då på följande:

- Du är fullt ansvarig mot föreningen att månadsavgiften betalas in i tid
- Du är ansvarig för att din hyresgäst inte stör andra boende i huset eller i övrigt skadar föreningens egendom
- Vid eventuell misskötsel kan styrelsen upphäva andrahandsuthyrningen
- Att upprätta ett skriftligt andrahandskontrakt på maximalt två år i taget för att inte andrahandshyresgästens besittningsskydd ska inträda

### **§ 23 Ändring av föreningens stadgar**

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Övrigt

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övriga tillämpliga författningar.