

TALLSOPPSVÄGEN 26
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Unikt gavelläge med generös takhöjd och 144 välplanerade

Välkommen till Tallsoppsvägen 26 i Ekeby Almby – ett ljust och rymligt radhus med gavelläge där familjen får hela 144 välplanerade kvadratmeter. Här bor du i ett lugnt och barnvänligt område nära natur, skola och fina strövområden.



Fredric Andersson

Fastighetsmäklare

0767646064

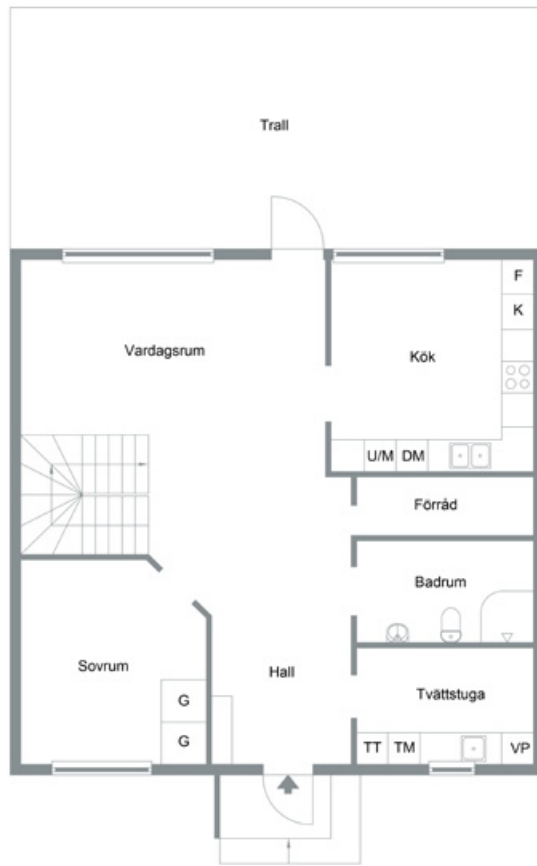
fredric.andersson@wallenstedt.se

wallenstedt.se



kvadratmeter!

Utgångspris:	2.995.000 kr
Avgift	7.257 kr/mån.
Boarea:	144 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	rok
Våning:	0 av 0
Hiss:	Hiss finns ej.
Förening:	BRF Glashyttan 5
Byggnadsår:	2017
Tillträde:	Efter överenskommelse.



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLAREN



WALLENSTEDT
FASTIGHETSMÄKLAREN

- INTERIÖR -

Huset erbjuder fyra härliga sovrum och två fräscha, helkaklade badrum - det ena utrustat med ett stort hörnbadkar för extra avkoppling. Det moderna köket med vit köksinredning, spotlights och rostfria vitvaror har generösa ytor och gott om arbetsyta. En separat tvättstuga underlättar vardagen och håller badrummen fria från tvätt.

Kontakta mäklare Fredric Andersson, 0767-646064, för visning!

Underbara sällskapsytor med högt i tak och stora fönsterpartier ger ett fantastiskt ljusinsläpp i hela huset. Framsidan bjuder på soliga morgnar, och balkongen har sol från förmiddagen fram till lunch - perfekt för dagens första kopp kaffe. Baksidan har sol från eftermiddagen till tidig kväll, vilket skapar en trivsamt miljö för grillkvällar och avkoppling. Uteplatsen och balkongen har plats för både utemöbler och odling. Stilrena golv och moderna garderober ger hemmet en elegant och harmonisk känsla.

Till huset hör carport, generös uppfart med plats för flera bilar samt ett isolerat förråd med frostvakt för smidig förvaring. Ett mycket välskött och praktiskt boende.





- BOSTADSBEKRIVNING -

Fastigheten Örebro

Tallsoppsvägen 26 705 10 Örebro. Belägen i Örebro kommun.
Skattesats 33,943.

Storlek

Boarea 144 m², biarea ca 0 m².
Utdrag lägenhetsregister

Pris

2.995.000 kr.

Byggnad

Objektstyp: Radhus
Byggnadsår: 2017
Byggnadstyp: Bostadsrättsradhus
Gjorda renoveringar: Dörrarna till sovrummen, köket samt till övre badrummet är utbytta till sort som är mer ljudisolerande än standarddörrar.

Byggnadsätt

Fönster: 3-glas. Ventilation: Mekanisk.

Driftkostnad

, Uppvärmning 19.200 kr, Försäkring 1.600 kr, Vatten/avlopp 3.814 kr, Renhållning 2.052 kr och Övrigt 151 kr/år.
Summa årskostnad 26.817 kr/år

Utöver driftkostnaden tillkommer Hushålls-el ingår i uppvärmningskostnaden.
Uppgifterna om driftkostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 4 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Uppvärmning och el

Uppvärmningssystem: Vattenburen värme via frånluftsvärmepump

Energideklaration

Energiklass: None

TV/Internet

Fiber

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Jessica Oderth och Reidar Oderth

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



Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren

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

Objektsbeskrivning

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

Boarea

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

Intresserad av detta objekt?

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

Undersökningsplikt

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

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

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

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

Avtalsskrivning

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

Handpenning

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

Tillträde

På tillträdesdagen träffas parterna vanligtvis hos mäklaren, där slutbetalning hanteras. Mäklaren upprättar innan en likvidavräkning där det framgår för parterna och deras banker, vad som redan betalats och vad som återstår att betala. Mäklaren överlämnar även en journal över

förmedlingen. Vid tillträdet får köparen dessutom nycklar m.m.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

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

Uppförandekod

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

Personuppgifter

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

Information om sidoverksamhet

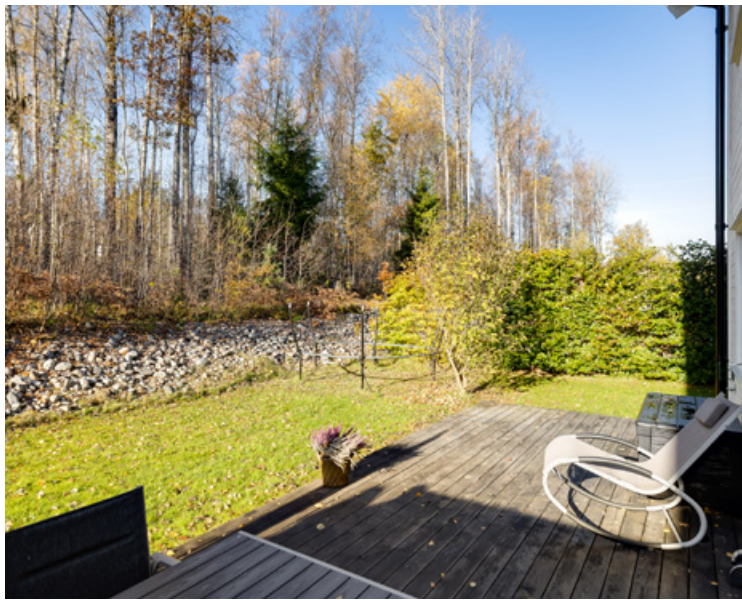
Som kund hos Wallenstedt erbjuds du skraddarsydda lösningar med produkter och tjänster från våra samarbetspartners. För detta kan Wallenstedt Sverige AB erhålla en ersättning för köpta tjänster. För t. ex. en bostadsannons på hemnet.se kan Wallenstedt Sverige AB erhålla upp till mellan 30-50% av priset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













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

Årsredovisning

för

Brf Glashyttan 5

769630-7078

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

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 2023.

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 2023-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Cristian Rehn Janowicz	Ordförande	2024
Johanna Thyren	Kassör	2024
Stefan Carlsson	Ledamot	2024
Jenny Said	Ledamot	2024
Johan Ehliar	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Agnes Christensson	Suppleant	2024
--------------------	-----------	------

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Cristian Rehn Janowicz och Johanna Thyren, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 (6) st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision	2024
-----------	------------	------

Valberedning

Ingela Lindberg	Sammanställande	2024
-----------------	-----------------	------

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 fullvärdesförsäkrad 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 837 350 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 500kr/mån 2023-01-01 och 521 kr/mån 2023-07-01. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 487 kr/kvm 2023. Utöver årsavgiften tillkommer fast avgift för vatten, avlopp, avfall och bostadsrättstillägg.

En ändring av årsavgiften är planerad för 2024 med 5%.

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 235 530 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under året har reparation av värmepump genomförts, samt åtgärdat takpannor som låg fel.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	31
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	1
Medlemmar vid årets slut	30

Under året har 1 (4) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 505	1 322	1 299	1 303
Resultat efter finansiella poster	-837	-648	-680	-581
Soliditet (%)	52	52	53	53
Skuld per kvm bostadsyta	11 962	12 016	12 078	12 139
Årsavgift per kvm bostadsyta	522	425	425	425
Årsavgift/totala intäkter	100	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	61	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	24	-	-	-
Räntekänslighet i %	23	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	42 700 000	985 641	-4 600 734	-647 829
Balansering fg. års resultat			-647 829	647 829
Årets avs till yttre fond		235 530	-235 530	
Årets resultat				<u>-837 350</u>
Eget kapital 2023-12-31	42 700 000	1 221 171	-5 484 094	-837 350

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 248 563
årets avsättning till fond	-235 530
årets förlust	-837 350
	-6 321 444
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 321 444
	-6 321 444

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 504 664	1 322 787
Övriga rörelseintäkter		0	29 132
Summa rörelseintäkter		1 504 664	1 351 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-176 563	-175 382
Övriga externa kostnader	4	-83 145	-84 399
Personalkostnader och arvoden	5	-68 982	-63 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 013 089	-1 013 089
Summa rörelsekostnader		-1 341 779	-1 336 348
Rörelseresultat		162 885	15 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 609	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 844	-663 400
Summa finansiella poster		-1 000 235	-663 400
Resultat efter finansiella poster		-837 350	-647 829
Årets resultat		-837 350	-647 829

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 751 683	71 764 772
Summa materiella anläggningstillgångar		70 751 683	71 764 772
Summa anläggningstillgångar		70 751 683	71 764 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 561	32 421
Övriga fordringar		205	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 356	17 857
Summa kortfristiga fordringar		27 122	50 478
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	0	170 782
		0	170 782
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 470 583	1 192 049
Summa kassa och bank		1 470 583	1 192 049
Summa omsättningstillgångar		1 497 705	1 413 309
SUMMA TILLGÅNGAR		72 249 388	73 178 081

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 700 000	42 700 000
Fond för yttre underhåll		1 221 171	985 641
Summa bundet eget kapital		43 921 171	43 685 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 484 094	-4 600 734
Årets resultat		-837 350	-647 829
Summa fritt eget kapital		-6 321 444	-5 248 563
Summa eget kapital		37 599 727	38 437 078
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	34 451 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		34 451 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	19 605 519
Leverantörsskulder		46 974	0
Övriga skulder		1 205	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	150 482	135 484
Summa kortfristiga skulder		198 661	19 741 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 249 388	73 178 081

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -837 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 013 089

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 175 739**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 23 356
Förändring av kortfristiga skulder 63 177

Kassaflöde från den löpande verksamheten 262 272

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar -154 519

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -154 519

Årets kassaflöde 107 753

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 362 831

Likvida medel vid årets slut 1 470 583

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.

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift +kallvatten)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för vatten)/totalyta. Medlemmarna har egna elavtal.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 403 696	1 218 900
Kallvatten, fast avgift	68 640	69 549
Avfall, fast avgift	26 544	26 671
Avlopp, fast avgift	2 880	1 460
Försäkringsavgift för bostadsrättstillägg	2 880	2 868
Påminnelseavg/inkassoavg	0	420
Öres- och kronutjämning	24	0
Pantnoteringsavgift	0	2 919
	1 504 664	1 322 787

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten	69 023	61 935
Sophämtning	37 247	35 361
Fastighetsförsäkringar	52 319	46 224
Övrigt	0	10 083
Rep bostäder	3 131	1 592
Rep gemensamma utr	14 843	20 187
	176 563	175 382

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	15 375	12 750
Förvaltningsarvode, grundavtal	49 632	38 618
Övriga förvaltningskostnader	14 623	5 814
Redovisningstjänster	0	645
Bankkostnader	3 515	2 822
Konsultarvoden	0	23 750
	83 145	84 399

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 490	48 302
Arb.givaravg löner/ersätt	16 492	15 176
	68 982	63 478

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Ingående avskrivningar	-6 586 228	-5 573 139
Årets avskrivningar	-1 013 089	-1 013 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 599 317	-6 586 228
Utgående redovisat värde	70 751 683	71 764 772
Taxeringsvärden byggnader	32 412 000	32 412 000
Taxeringsvärden mark	8 980 000	8 980 000
	41 392 000	41 392 000
Bokfört värde byggnader	58 058 821	59 071 910
Bokfört värde mark	12 692 862	12 692 862
	70 751 683	71 764 772

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 422	7 789
Förutbetald grundavtal	12 934	12 408
Upplupna inkomsträntor	0	-2 340
	20 356	17 857

Not 8 Kortfristiga placeringar

Namn	Nominellt värde	Bokfört värde 2023-12-31	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Multi A 25 A1	0	0	0	170 782
		0	0	170 782

Not 9 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	102 628	106 287
Underhållskonto Handelsbanken	766 700	541 750
Kortkonto Handelsbanken	123 079	13 059
Samfällighetskonto Handelsbanken	115 960	178 000
Övriga särskilda bankkonton	362 216	352 953
	1 470 583	1 192 049

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,60	2023-03-30	0	14 154 519
Stadshypotek	2,28	2026-03-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,860	2028-03-30	5 451 000	5 451 000
Stadshypotek	4,190	2025-03-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,900	2027-03-30	7 000 000	0
			34 451 000	34 605 519

Amorteringar enligt avtal 154 519

Långfristig del: 34 451 000 kr.

Kortfristig del: 0 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 34 451 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	35 651 000	35 651 000
	35 651 000	35 651 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna avgiftsräntor	0	656
Förutbetalda intäkter	150 482	134 828
	150 482	135 484

Örebro -

Cristian Rehn Janowicz
Ordförande

Johanna Thyrén
Ledamot

Jenny Said
Ledamot

Stefan Carlsson
Ledamot

Johan Ehliar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
BoRevision

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

272 Brf Glashyttan 5 230101-231231

Unikt dokument-id:

080b1a6a-c0fd-4cb9-b295-2fb1e47af284

Dokumentets fingeravtryck:

c1809dd2ce50ced9045aed471d65cd42b704b07eacac3f41e60c865da9b670f675f7338eb6454431e66f0
dc9be69711caf7933698319ba4c30402d950a99f9dc

Undertecknare

 <p>Stefan Carlsson E-post: stecarl71@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 85.225.112.220</p>	<p>Signerad med BankID: Lennart Stefan Carlsson (19710221****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-10 09:28:21 UTC</p> 
 <p>Jenny Said Brf Glashyttan 5 E-post: jennyhome24@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.6422.80 on iPhone iOS 17.4 (smartphone) IP nummer: 78.79.224.46</p>	<p>Signerad med BankID: Jenny Said (19761124****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 09:40:09 UTC</p> 
 <p>Johan Ehliar Brf Glashyttan 5 E-post: johan.ehliar@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.6422.80 on iPhone iOS 17.4 (smartphone) IP nummer: 95.193.162.221</p>	<p>Signerad med BankID: LARS-JOHAN EHLIAR (19880314****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 09:14:40 UTC</p> 
 <p>Johanna Thyren E-post: johanna.f.thyren@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.6422.80 on iPhone iOS 17.5 (smartphone) IP nummer: 90.226.27.183</p>	<p>Signerad med BankID: Johanna Francilia Thyren (19880531****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 12:40:40 UTC</p> 



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

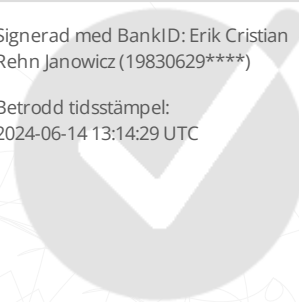


Cristian Rehn

E-post: cristian.rehn.janowicz@gmail.com
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone)
IP nummer: 90.226.27.186

Signerad med BankID: Erik Cristian
Rehn Janowicz (19830629****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-06-14 13:14:29 UTC



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 52.166.4.227

Signerad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-06-17 08:00:05 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-06-17 08:00:05 UTC



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 2023.

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 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.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-17 07:59:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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 Bostadsrättsförening Glashyttan 5 769630-7078

§ 1 Föreningens namn

Bostadsrättsförening 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. Senast sex veckor före stämma ska styrelsen lämna årsredovisningen 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 kan om så önskas 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 föreningens fastighet), 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 iakttä alla 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 sanitetsporlin jämte badkar, duschkabin, och dylikt.

Ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp inklusive golvbrunnar, värme, uppvärmningssystemet, exempelvis frånluftsvärmepumpen.

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 ska snaras till föreningen anmäla fel och brister på sådant som föreningen ansvarar för samt vara behjälplig för lösning.

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. Bostadsrättshavaren står för brandvarnare (minst en per våning) och övriga brandförebyggande produkter enligt gällande praxis eller lagar. 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 säkringsskåp, ytbehandling av ytterdörrars yttersida och för utifrån synliga delar av fönster och fönsterdörr samt i förekommande fall kittning, tak samt ytterväggar och bärande väggar.

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 eller gällande regelverk hos kommunen, 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 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.