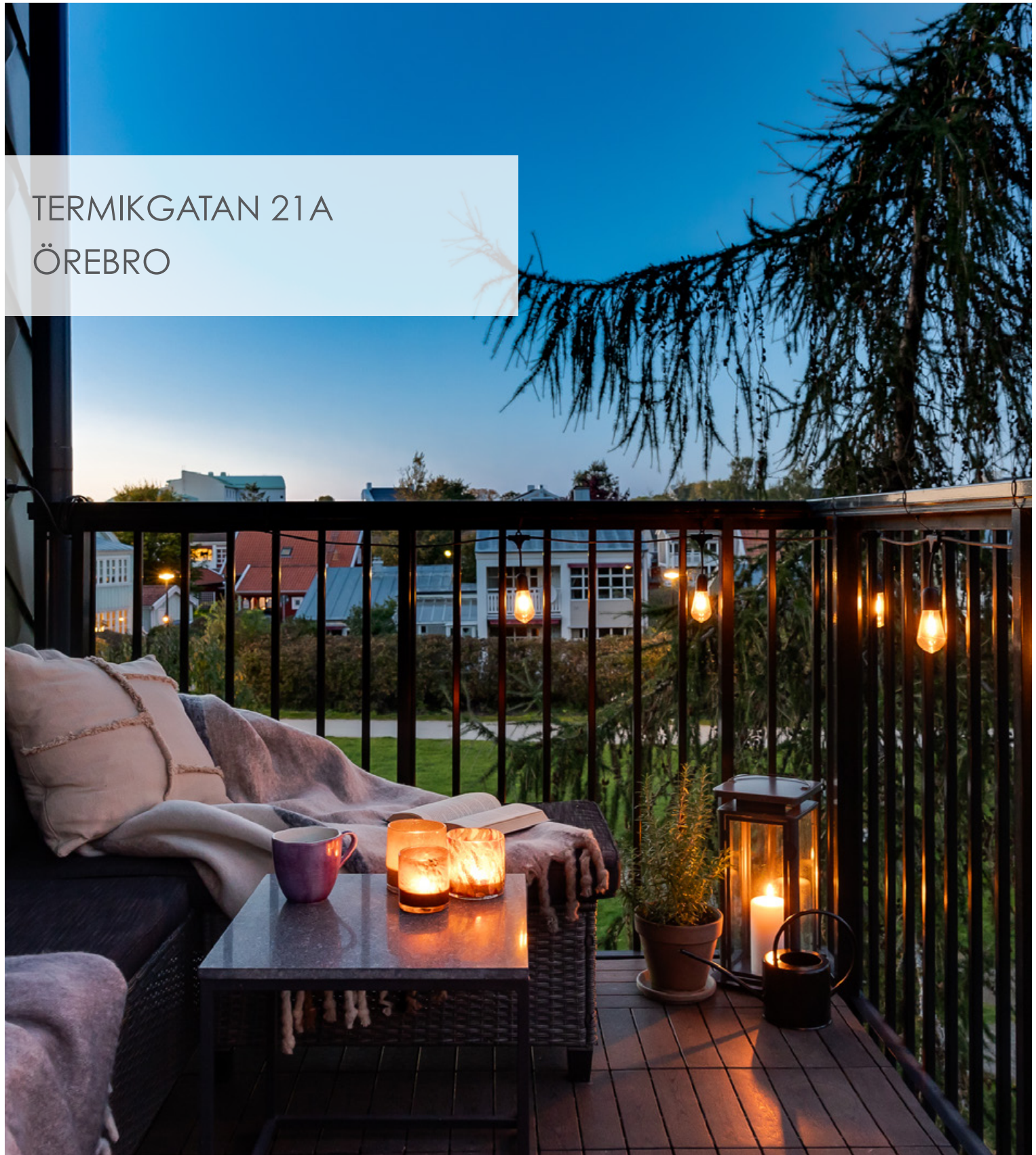


TERMIKGATAN 21A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Modern lägenhet, nästan ny, med öppna ytor och

Välkommen till Termikgatan 21A i den eftertraktade stadsdelen Ladugårdsängen, Örebro. Här finnes en lägenhet som kombinerar modern komfort med ett strålande läge. Bostaden är inte enbart en plats att kalla hem utan erbjuder en helhetsupplevelse där föreningens läge och lägenhetens mikroläge spelar en central roll. Hörnlägenheten är optimalt positionerad för att dra nytta av såväl morgon- som kvällssol, och erbjuder en fantastisk utsikt över den angränsande parken och den inbjudande innergården. Exteriört finner du en omsorgsfullt planerad innergård, komplett med pool och gemensamma umgängesytor, allt för en känsla av samhörighet och gemenskap bland boende. Även bastu, växthus och odlingslotter.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

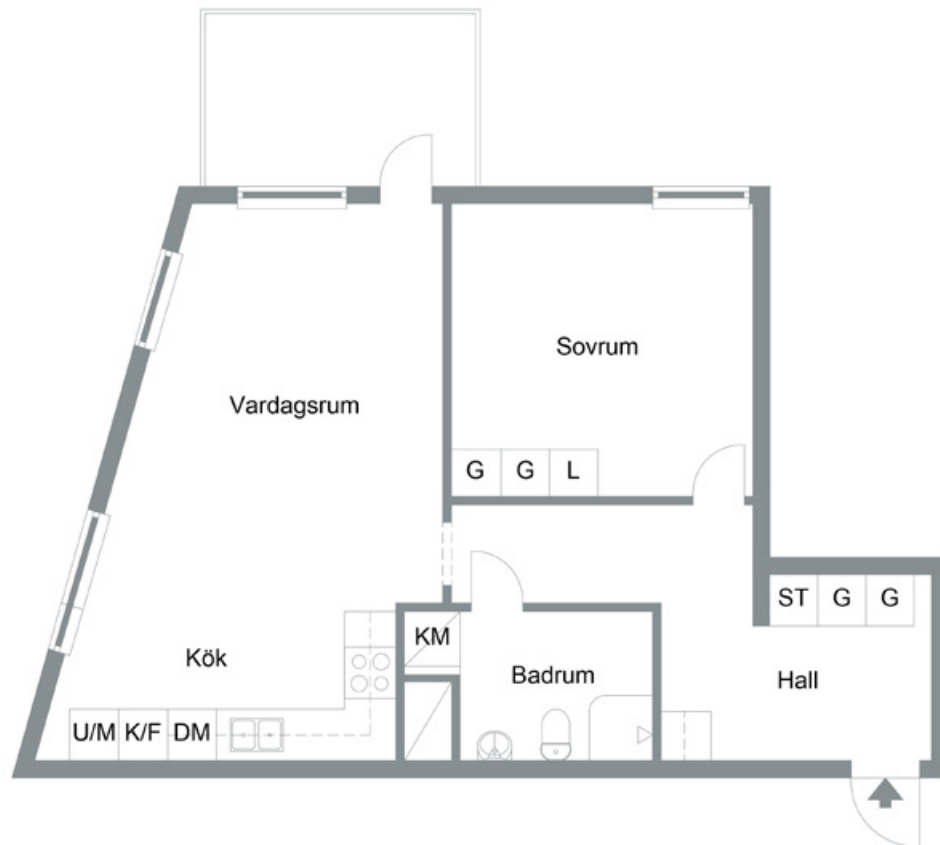
wallenstedt.se



gemensam oas.

Utgångspris:	1.695.000 kr
Avgift	5.314 kr/mån.
Boarea:	57.5 m ²
Antal rum:	2 rok
Våning:	3 av 5
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	BRF Gripen 2 i Örebro 2018
Byggnadsår:	Efter
Tillträde:	överenskommelse.

När du stiger in i bostaden möts du av en entré med funktionell och stilren klinkers, som smidigt övergår till vackra parkettgolv som sträcker sig genom hela hemmet. Hallen är rymlig och inbjudande, med fasta garderober och yta för ytterligare förvaring.



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Det ljusa och väldisponerade sovrummet erbjuder både rymd och praktisk förvaring med fasta garderober och plats för en generös dubbelsäng samt övriga möbler. Badrummet, tillför en känsla av lyx genom handduksvärmare och en dusch omgärdad av klara glasväggar samt egen tvättmaskin. Köket från Vedum, förtrollar med sin fulltrustade maskinpark och erbjuder allt man behöver för att skapa minnesvärda måltider. Vardagsrummet bjuder in till gemenskap och avkoppling med sitt generösa ljusinsläpp och direkt access till den rymliga balkongen, som blir en naturlig förlängning av umgängesytor under de varmare månaderna. Ladugårdsängen, som har upplevt en ökande popularitet de senaste åren, erbjuder det bästa av två världar: närhet till centrum och den avkopplande närvaron av natur. Med sin konstruktion som en "stad i staden", kombinerar den varierande arkitektur med välplanerade alléer och gågator, skapande en inbjudande atmosfär som är både levande och trivsamt. Med enkel tillgång till både badanläggningen Gustavsvik och Sörbyskogens motionsspår och strövområden, samt närhet till stadsbusslinjer 5 och 6, är alla Örebro pärlor inom räckhåll. Lev i en bostad som är mer än bara en bostad - en plats där gemenskap, natur och stadsupplevelser lever i harmoni. Välkommen hem önskar Maja Nyman på Wallenstedt Fastighetsmäklari!

Praktisk hall

Entrén välkomnar med direkt funktionell klinkers som smidigt övergår till bostadens enhetliga, vackra parkett. Hallen, rymlig och inbjudande, erbjuder stabila fasta garderober och generös yta för en stilfull hallmöbel.

Sovrum med garderober

Ett inbjudande, ljust sovrum som kombinerar rymd med praktisk förvaring genom en halvvägg med garderober. Plats finns för en generös dubbelsäng och ytterligare sovrumsmöbler.

Badrum med egen tvättmaskin

Helkaklat utrymme med golvvärme, kontrasterat av en vägg med mörkare stenplattor, som harmoniserar med golvets design. Här finns en kombitvättmaskin och väggskåp för extra förvaring. En handduksvärmare samt en dusch, omsluten av klara glasväggar, tillför både funktionalitet och en känsla av rymd & lyx.

Kök med öppen planlösning

Köket från Vedum förtrollar med en mörk bänkskiva som matchar det utvalda stänkskyddet i sten. Köket är komplett utrustat med induktionshäll, diskmaskin, kyl, frys, ugn och mikro – allt från Siemens, med undantag för fläkten, som är av kvalitetsmärket Franke. Vitvarorna är i ett rostfritt utförande som ger en exklusiv touch. Öppen planlösning mot vardagsrummet möjliggör en luftig känsla, som samtidigt kan avgränsas snyggt med matplatsen eller en elegant köksö.

För en smidig vardag finns bekvämt Coop med gångavstånd och för de kvällar du önskar låta köket vila ligger bl.a. Natsu Sushi och Brödernas lättillgängligt, också endast en kort promenad bort.

Ljust vardagsrum

Vardagsrummet charmar med sitt generösa hörnläge, där fönster åt två håll förser rummet med ett härligt ljusflöde som sprider sig vidare in i köket och genom hela bostaden. Här presenterar sig välplanerade ytor, redo att hysa såväl din soffgrupp som mediastation, redo att kopplas upp mot det snabba fibernätet som ingår i avgiften (100/100, samt grundutbud av tv-kanaler).

Balkong

Med utgång via vardagsrummet blir balkongen den naturliga förlängningen av umgängesytor under årets varmare årstider. Denna rymliga balkong, med sitt österläge, bjuder inte bara på härliga morgonstunder med soluppgången utan också på en fridfull utsikt mot den omgivande parken och den inbjudande innergården komplett med gemensam pool.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

5.314 kr/mån. inklusive sopor, tv (grundutbud), internet (100/100), bostadsrättstillägg samt gemensamma faciliteter.

Storlek

Boarea 57.5 m². 2 rum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1-1202

För folkbokföring: 1202

Adress

Termikgatan 21A, 70239 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,158.

Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 5

Hiss finns.

Byggnadsår

2018

Uppvärmning

Centralvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 508 kr/mån; , hemförsäkring 92 kr, hushållsström 350 kr och vatten/avlopp 67 kr.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 2 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.89 % och andel av årsavgiften är 1.89 %. Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 694.541 kr. 0,752% gäller ospecifierat andelstal.

Bostadsrättsförening

BRF Gripen 2 i Örebro. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 62 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler.

Primärenergital: 65 kWh/m² per år.

Energideklaration: 83 kWh/m² per år.

Gemensamma utrymmen

Poolen är en gemensam tillgång för alla boende inom Brf Gripen 2. Föreningen har även en bastu som är öppen för alla medlemmar. Växthus och odling erbjuds, vilket uppskattats av alla i föreningen.

Det finns ett sopprum i respektive byggnad, 21c samt 27c.

Bilplats

Föreningens medlemmar har tillgång till 24 bekväma parkeringsplatser (separat kö). Parkeringshus ligger precis intill Brf Gripen 2 på Termikgatan 29, vilket innebär att du aldrig behöver gå långt för att nå din bil.

Parkeringsplatser finns att hyra i parkeringsgaraget för föreningens medlemmar.

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Robin Rossheim

Ladugårdsängen är en stadsdel i södra Örebro.

Området är byggt som en "stad i staden" med varierande hus, kvarter, alléer och gågator. Det byggdes delvis på Örebro gamla flygfält. Området har på senare år ökat kraftigt i popularitet på grund av närheten till centrum.

I området finns Serpentinparken med tre lekparker. I

Ladugårdsängens centrum finns skolan Navet (F-9). Flertalet

förskolor i området. Området ligger nära badanläggningen

Gustavsvik, en 18-håls golfbana, tennis- och badmintonhall, och

Sörbyskogen med motionsspår och strövområden.













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 (t.ex. genom att gå igenom årsredovisning & stadgar m.m.), då dess ekonomi berör dig som köpare.

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

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

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

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

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

Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mäklaren måste alltid vidarebefordra bud

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

Mäklaren behöver inte ge spekulant

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

Spekulantens rättigheter under

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

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

Fast & lös egendom

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

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

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

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

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

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

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

Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

| W |



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

073-997 37 17 | [WALLENSTEDT.SE](https://www.wallenstedt.se) | STORTORGET 4 ÖREBRO

Årsredovisning
för
Brf Gripen 2 i Örebro
769632-1855

Räkenskapsåret
2021-07-01 – 2022-06-30

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 Gripen 2 i Örebro får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gripen 2 i Örebro är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Glidplanet 3 och därpå uppförda byggnader med adress Termikgatan 21 A-B och Termikgatan 27 A-B i Örebro kommun. Inflyttning skedde under hösten 2018. 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. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-23.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-12-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Matz Liljeson	Ordförande	2023
Andreas Enwide	Vice ordförande	2022
Marcus Suvander	Sekreterare	2023
Sinnika Holmqvist	Ledamot	2022

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Kerstin Hellberg	Suppleant	2022
Veronika Ranta	Suppleant	2022

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 st (8) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2022
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Erik Classon	Sammanställande	2022
--------------	-----------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Handwritten signature

Fastigheter

Föreningens byggnader består av 62 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2018 och utformade som 2 st flerbostadshus i 5 våningsplan. Den totala boytan uppgår till 3 039,8 kvm. 30 st parkeringsplatser finns för uthyrning till föreningens medlemmar. Föreningen har också ett växthus, en bastu samt en pool som medlemmarna i föreningen har rätt att nyttja.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	17 st
2 rum och kök	40 st
<u>3 rum och kök</u>	<u>5 st</u>
Totalt	62 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

Föreningen är medlemmar i gemensamhetsanläggningen Örebro Glidplanet GA:1 tillsammans med fyra andra fastigheter. Gemensamhetsanläggningen syftar till att underhålla gata, gång- och cykelväg samt elanläggning och föreningens andelstal är 9 %.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Fastighetsbolaget Glidplanet 4

E.ON

Telia

KONE

Stena Recycling

Örebro Kommun

Armaterc

Apcoa

Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård, felanmälan/jour och snöröjning

Parkeringsgarage

El och fjärrvärme

Kabel-TV och bredband

Hissar

Sophantering och återvinning

Vatten/avlopp, avfallshantering, parkeringsplatser

Fjärravläsning vatten

Parkeringsövervakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 107 602 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under räkenskapsåret har årsavgifterna höjts med 2%. En avgiftshöjning på 2-5% är planderad under kommande räkenskapsår. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av vatten.

Underhållsplan

Föreningen ska enligt stadgarna upprätta en underhållsplan, men detta är inte gjort ännu. Förslag till avsättning till föreningens underhållsfond har därför gjorts i enlighet med ekonomisk plan med 205 570 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Mindre reparationer av ytterdörrar har utförts. 

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	88
Under året avgående medlemmar	16
Under året tillkommande medlemmar	21
Medlemmar vid årets slut	92

Under året har 14 st (13) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	2 740	2 616	2 598	1 286	0
Resultat efter finansiella poster	-1 108	-1 001	-966	-422	0
Balansomslutning	123 776	125 267	126 632	128 487	111 997
Likviditet (%)	122	120	107	90	0
Soliditet (%)	69	69	69	69	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Under 18/19 var föreningen bara verksam i 6 månader då ekonomisk överlämning från byggherren skedde 2018-12-31.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2021-06-30	60 836 000	27 869 000	600 665	-1 989 051	-1 001 438
Balansering fg. års resultat				-1 001 438	1 001 438
Årets avs. till yttre fond			205 570	-205 570	
Årets uttag ur yttre fond			-35 700	35 700	
Årets resultat					-1 107 602
Eget kapital 2022-06-30	60 836 000	27 869 000	770 535	-3 160 359	-1 107 602

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 990 489
Årets avs. till yttre fond enl ek plan	-205 570
Årets uttag ur yttre fond	35 700
årets förlust	-1 107 602
	-4 267 961
behandlas så att	-4 267 961
i ny räkning överföres	-4 267 961 <i>kan</i>

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 739 763	2 616 084
Övriga rörelseintäkter		0	16 787
Summa rörelseintäkter		2 739 763	2 632 871
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 165 214	-1 119 419
Övriga externa kostnader	4	-626 116	-339 652
Personalkostnader och arvoden		-109 612	-62 546
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 586 112	-1 586 112
Summa rörelsekostnader		-3 487 053	-3 107 730
Rörelseresultat		-747 290	-474 858
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 313	-526 580
Summa finansiella poster		-360 313	-526 580
Resultat efter finansiella poster		-1 107 602	-1 001 438
Årets resultat		-1 107 602	-1 001 438

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	122 351 381	123 937 493
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	70 875	61 075
Summa materiella anläggningstillgångar		122 422 256	123 998 568
Summa anläggningstillgångar		122 422 256	123 998 568

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		14 978	3 200
Övriga fordringar	7	3 956	172 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	196 660	173 374
Summa kortfristiga fordringar		215 594	348 941

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 138 648	919 530
Summa kassa och bank		1 138 648	919 530

Summa omsättningstillgångar		1 354 242	1 268 471
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

123 776 498	125 267 039
--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 705 000	88 705 000
Fond för yttre underhåll	770 535	600 665
Summa bundet eget kapital	89 475 535	89 305 665

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 160 359	-1 989 051
Årets resultat	-1 107 602	-1 001 438
Summa fritt eget kapital	-4 267 961	-2 990 489

Summa eget kapital	85 207 574	86 315 176
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	12 640 829
Summa långfristiga skulder		0	12 640 829

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10, 11	37 886 836	25 671 731
Leverantörsskulder		324 666	160 898
Övriga skulder	12	42 408	12 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	315 014	465 740
Summa kortfristiga skulder		38 568 924	26 311 034

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 776 498

125 267 039 *u*

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1,52 %

Eget kapital

Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens ekonomiska plan tills dess att föreningen upprättat en underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. *0*

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Hysesint garage/p-platser	228 982	138 930
Årsavgifter bostäder	2 445 958	2 416 072
Varmvatten, rörlig avgift	33 067	32 195
Kallvatten, rörlig avgift	28 990	28 887
Avgift andrahandsuthyrning	2 766	0
	2 739 763	2 616 084

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Entrepredkostnad städ	4 448	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	23 879	3 301
Hissbesiktning	3 998	3 969
Jourutryckning CSG	14 947	9 286
Serviceavtal	71 949	57 470
Snöröjning och sandning	17 091	24 178
Rep gemensamma utr	22 488	16 907
Rep hiss	5 185	0
Driftskostnad pool	5 904	5 586
Fastighetsel	90 104	111 543
Fjärrvärme	264 757	249 797
Vatten	140 778	78 687
Sophämtning	137 582	176 191
Fastighetsförsäkringar	65 736	64 191
Parkeringsarrende	0	87 750
Förvaltningsarvode, grundavtal	252 743	227 229
Hissar	0	2 058
Rep bostäder	7 925	1 276
Underh gemensamma utr	35 700	0
	1 165 214	1 119 419

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Övrigt	4 995	35 494
Förbrukningsmaterial	0	1 417
Kreditupplysning	2 093	2 300
Datakommunikation	131 805	139 894
Revisionsarvoden	15 000	16 000
Övriga förvaltningskostnader	53 318	60 740
Bankkostnader	7 307	5 918
Förbrukningsinventarier	26 129	4 351
Kabel-TV	41 087	33 457
Konsultarvoden	0	32 860
Befarad kundförlust	0	7 221
Parkering	256 844	0
Övriga externa tjänster	87 538	0
	626 116	339 652

Not 5 Byggnader och mark

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 902 773	127 902 773
Årets anskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 902 773	127 902 773
Ingående avskrivningar	-3 965 280	-2 379 168
Årets avskrivningar	-1 586 112	-1 586 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 551 392	-3 965 280
Utgående redovisat värde	122 351 381	123 937 493
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	18 800 000
	84 600 000	69 800 000
Bokfört värde byggnader	99 027 440	100 613 552
Bokfört värde mark	23 323 941	23 323 941
	122 351 381	123 937 493

hax

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	61 075	0
Inköp	70 875	61 075
Försäljningar/utrangeringar	-61 075	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 875	61 075
 Utgående redovisat värde	 70 875	 61 075

Not 7 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	3 956	3 956
Övriga kortfristiga fordringar	0	168 411
	3 956	172 367

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetald försäkringspremie	71 711	65 736
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 855	57 141
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	14 486	14 486
Förutbetalt serviceavtal hiss	0	17 430
Upplupen intäkt varmvatten	12 143	9 424
Upplupen intäkt kallvatten	8 465	9 157
	196 660	173 374

Not 9 Kassa och Bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto Swedbank	1 041 421	822 303
Företagskonto Swedbank	97 227	97 227
	1 138 648	919 530

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Swedbank	1,781	2023-06-21	12 640 829	12 771 821
Nordea	1,140	2022-09-28	12 640 829	12 771 821
Nordea	1,140	2022-09-28	12 605 178	12 768 918
			37 886 836	38 312 560

Amorteringar enligt avtal	425 724	392 976
---------------------------	---------	---------

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 37 886 836kr

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 35 758 216 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	39 298 000	39 298 000
	39 298 000	39 298 000

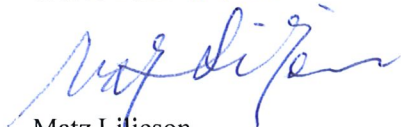
Not 12 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Redovisningskonto för moms	0	1 582
Övriga kortfristiga skulder	4 703	11 083
Personalens källskatt	20 487	0
Avräk lagstadgade soc avg	17 218	0
	42 408	12 665

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda intäkter	245 222	252 703
Upplupen fjärrvärmekostnad	13 558	6 126
Upplupen elkostnad	8 979	6 271
Upplupen reparationskostnad	0	5 893
Upplupna avgiftsräntor	41 797	88 127
Upplupet arvode	0	47 600
Upplupna sociala avgifter	0	14 946
Upplupen parkeringskostnad	0	33 600
Upplupen sophämningskostnad	5 458	10 474
	315 014	465 740

Örebro 2022- 0930



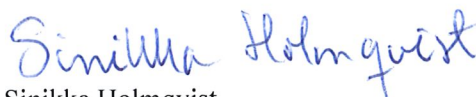
Matz Liljeson
Ordförande



Andreas Enwide
Ledamot



Marcus Suvander
Ledamot



Sinikka Holmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-07



Åsa Axell
Revisor
Borevison AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gripen 2 i Örebro, org.nr. 769632-1855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gripen 2 i Örebro för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

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 30 juni 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. Risken 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 Gripen 2 i Örebro för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

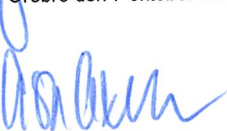
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 7 oktober 2022



Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

2018101902033

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GRIPEN 2 I ÖREBRO

Antagna 2018-05-15

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Gripen 2 i Örebro

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

§ 4 Räkenskapsår och årsredovisning

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 juli – 30 juni. Minst sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen avlämna en årsredovisning till revisorerna. Denna ska bestå av resultaträkning, balansräkning och förvaltningsberättelse.

§ 5 Bosättningskrav för medlemskap

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

§ 6 Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden

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

Kallelsen ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

§ 7 Ärenden på ordinarie föreningsstämma

På en ordinarie föreningsstämma ska följande ärenden behandlas:

1. val av ordförande vid stämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
2. godkännande av röstlängden
3. val av en eller två justeringsmän tillika rösträknare
4. frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
5. fastställande av dagordningen
6. styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
7. beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur resultatet enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
8. beslut om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna
9. frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisorerna
10. beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
11. val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
12. val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
13. val av valberedning
14. av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmarna anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

§ 8 Medlems röst

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

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare 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 ta med högst ett biträde på föreningsstämman. För en fysisk person gäller att endast en annan medlem eller medlemmens make, sambo, föräldrar, syskon eller barn får vara biträde eller ombud.

Medlem som önskar få ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma ska anmäla detta skriftligen senast den 1 augusti eller inom den senare tidpunkt styrelsen kan komma att besluta.

§ 9 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst fem styrelseledamöter samt högst två styrelsesuppleanter. Styrelseledamöter väljs av föreningsstämman för högst två år. Suppleanter väljs av föreningsstämman för högst ett år. Ledamot och suppleant kan omväljjas.

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

§ 10 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.

§ 11 Insats och årsavgift

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

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal, kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt amorteringar och avsättning till fonder. Avskrivningar skall ej ingå i beräkning av föreningens kostnader. Årsavgiften betalas månadsvis och i förskott senast den sista vardagen före varje ny månads början om inte styrelsen beslutar annat.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Övriga avgifter

Föreningen kan ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse efter beslut av styrelsen.

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

För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande högst 2,5 % av prisbasbeloppet.

För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift, med högst 1 % av prisbasbeloppet

Föreningen får vid andrahandsupplåtelse ta ut en avgift, med högst 10 % av ett prisbasbelopp per år, av den som upplåter sin lägenhet i andra hand. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal månader lägenheten är uthyrd.

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

§ 13 Underhåll

Styrelsen ska upprätta en 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 besiktiga föreningens egendom.

§ 14 Fonder

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt § 13. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska avsättas till dispositionsfonden.

§ 15 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar även mark, om sådan ingår i upplåtelsen. Han är också skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken. Föreningen svarar i övrigt för husets underhåll.

Till det inre räknas:

- rummets väggar, golv och tak
- inredning i kök, badrum och övriga utrymmen som hör till lägenheten
- glas i fönster och dörrar
- lägenhetens ytter- och innerdörrar inklusive beslag och nycklar. Dock ej låscylinder som föreningen försett ytterdörren med.

Bostadsrättshavaren svarar för målning av innersidor av fönstrens bågar och karmar, men inte för målning av utifrån synliga delar av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av de ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.

För reparationer på grund av brand- och vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller gästar bostadsrättshavaren eller av någon annan som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för bostadsrättshavarens räkning. Detta gäller i tillämpliga delar även om det förekommer ohyra i lägenheten.

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

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

§ 16 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd, i lägenheten, göra ingrepp i bärande konstruktion, ändring i befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten eller annan väsentlig förändring av lägenheten. Styrelsen får inte vägra att ge tillstånd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

§ 17 Upplösning av föreningen

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

Övrigt

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