

TERMIKGATAN 21A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Modern tvåa med uteplats och kvällssol

Välkommen till Termigatan 21A – en modern och stilren tvåa på bottenplan med egen uteplats som erbjuder kvällssol. Här bor du bekvämt i ett lugnt område med närhet till både grönområden och stadens puls. Byggt 2016, har bostaden en genomgående hög standard med ekparkettgolv, neutrala färgval och en öppen planlösning som skapar ljusa och luftiga ytor. - Lägenheten erbjuder ett rymligt sovrum, ett praktiskt och helkaklat badrum med tvättmöjligheter samt ett kök som kombinerar funktionalitet och stil. Vardagsrummet knyter samman hemmets sociala ytor och har direkt utgång till den privata uteplatsen, perfekt för avkoppling eller sommarens grillkvällar. Läget på bottenplan ger dig en smidig vardag utan trappor och enkel tillgång till föreningens faciliteter. - Bostadsrättsföreningen Gripen 2 erbjuder trevliga gemensamma bekvämligheter såsom bastu och pool, vilket sätter guldkant på boendet. Här bor du med närhet till affärer, restauranger, bussförbindelser och fina motionsspår. Ett hem att trivas i!



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.495.000 kr
Avgift 5.154 kr/mån.
Boarea: 50.7 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 2 rok
Hiss: Hiss finns ej.
Förening: BRF Gripen 2 i Örebro
Efter överenskommelse.
Tillträde:

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/hitta-hem)

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

- INTERIÖR -

Termikgatan 21A erbjuder ett modernt och välskött boende på bottenplan i ett flerbostadshus som färdigställdes 2016. Lägenheten präglas av ljusa ytskikt, ekparkettgolv och en genomtänkt planlösning. Köket och vardagsrummet är öppna och integrerade, vilket skapar en luftig känsla och goda sociala ytor. Alla rum håller genomgående god standard med moderna materialval från byggåret. Bostaden erbjuder en egen uteplats med kvällssol, perfekt för avkoppling. Det praktiska badrummet har både tvättmaskin och torktumlare. Med föreningens tillgång till gemensam bastu och pool får du det lilla extra.

Hall

Välkomnande hall med gott om plats för avhängning och förvaring i den inre delen av hallen. Innanför dörren ligger ett praktiskt klinkergolv som sedan övergår till den fina ekparketten som löper genom resten av bostaden. Ljusa väggar ger en inbjudande känsla.

Vardagsrum

Ljust och rymligt vardagsrum med plats för både soffgrupp och tv-möbel. Stora fönsterpartier släpper in rikligt med dagsljus och har utgång till den privata uteplatsen, som blir en förlängning av rummet under sommarmånaderna. Väggarna är målade i en neutral färgton.

Kök

Stilrent kök med vita skåpluckor och bänkskiva i grått. Här finns gott om arbetsyta och förvaring för köksredskap. Köket är utrustat med moderna vitvaror såsom inbyggd ugn, mikrovågsugn, diskmaskin och induktionshäll. Matplatsen, som ligger i öppen planlösning mot vardagsrummet, rymmer enkelt ett matbord för 4–6 personer. Både för vardag och fest.

Sovrum

Rymligt sovrum med plats för dubbelsäng, nattduksbord och arbetsyta. Här finns även garderober med gott om förvaringsutrymme. Ett fönster vetter mot den lugna innergården och ger en rofylld atmosfär.

Badrum

Fräscht och helkaklat badrum med vita väggar och grått klinkergolv. Badrummet är utrustat med dusch bakom glasväggar, handdukstork samt tvättmaskin och torktumlare som underlättar vardagen.

Uteplats

Privat uteplats som vetter mot föreningens lugna innergård. Här finns plats för utemöbler och blommor, och tack vare läget får du kvällssol. Uteplatsen ramas in av buskar som skapar en avskild känsla





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

5.154 kr/mån.

Storlek

Boarea 50.7 m². 2 rum varav 1 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1-1004

För folkbokföring: 1004

Adress

Termikgatan 21A, 70239 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,943.

Våningsplan/Hiss

Våning av

Hiss finns ej.

Driftskostnad

Driftskostnad är 375 kr/mån; , hemförsäkring 125 kr och hushållsström 250 kr. Elen betalas via hyresavin.

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

Andelstal

Andel i föreningen är 1.66787 % och andel av årsavgiften är 1.66678 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 618.124 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-02-03).

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 14.433 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 573 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Nej

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

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

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 soprum 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.

TV/Internet

Kabel-tv och bredband ingår i avgiften (uppgift: säljaren)

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Martin Hellström

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fast & lös egendom

Alltför ofta uppkommer tvister mellan köpare och säljare i samband med fastighetsköp. Oenigheten uppkommer när säljaren i samband med avlyftningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser & exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet & byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med 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. Sopotunna. Sand-låda. Oljetank. Friggebod. Bojstenar & boj. Torkvinda. Solur. Grindar. Flytbrygga. I det följande redovisar vi exempel på tillbehör, som kan räknas som fast egendom & således ingår i köpet. Om säljaren skulle vilja undanta vissa fasta tillbehör är detta möjligt, om parterna överenskommit detta i kontraktet. Viktigt är att notera härvid, att ett föremål inte är att betrakta som lös egendom förrän det faktiskt bortförts från fastigheten respektive byggnaden. Den följande förteckningen är inte uttömmande, utan endast ett försök till att komplettera de exempel som redan finns i andra 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 funktionsgemenskap mellan föremålet & byggnaden. Bedömningen ska ske objektivt. Föremålet ska normalt sett vara till nytta oavsett vem som äger eller nyttjar fastigheten.

> Exempel: Garderober (inkl. inredningsdetaljer). Tv-antenn. Parabolantenn. 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. Persienser. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

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

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

Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

| W |







WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning

för

Brf Gripen 2 i Örebro

769632-1855

Räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30

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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2022-11-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Matz Liljeson	Ordförande	2024
Marcus Suvander	Vice ordförande	2023
Eric Lundgren	Sekreterare	2024
Daniel Lagré	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Kerstin Hellberg	Suppleant	2023
Veronika Ranta	Suppleant	2023

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 st (11) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Ordinarie revisorer

Theodor Lönnman	BoRevision AB	2023
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Erik Classon	Sammanställande	2023
--------------	-----------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

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	Ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, lokalvård, felanmälan/jour och snöröjning
Fastighetsbolaget Glidplanet 4	Parkeringsgarage
E.ON	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-TV och bredband
KONE	Hissar
Stena Recycling	Sophantering och återvinning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfallshantering, parkeringsplatser
Armatec	Fjärravläsning vatten
Apcoa	Parkeringsövervakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 639 106 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna har i oktober höjts med 2%. En ytterligare höjning gjordes inför januari 2023 med 5 %. En avgiftshöjning på 29% är planderad under kommande räkenskapsårs. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av vatten och el.

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

Under året har föreningen gjort en installation av IMD-mätning. Inga större reparationer har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	85
Under året avgående medlemmar	11
Under året tillkommande medlemmar	10
Medlemmar vid årets slut	84

Under året har 7 st (14) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 934	2 740	2 616	2 598	1 286
Resultat efter finansiella poster	-1 639	-1 108	-1 001	-966	-422
Balansomslutning	121 825	123 776	125 267	126 632	128 487
Likviditet (%)	95	122	120	107	90
Soliditet (%)	69	69	69	69	69

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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-06-30	60 836 000	27 869 000	770 535	-3 160 359	-1 107 602
Balansering fg. års resultat				-1 107 602	1 107 602
Årets avs. till yttre fond			205 570	-205 570	
Årets resultat					<u>-1 639 106</u>
Eget kapital 2023-06-30	60 836 000	27 869 000	976 105	-4 473 532	-1 639 106

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 267 961
Årets avs. till yttre fond enl ek plan	-205 570
årets förlust	-1 639 106
	-6 112 638
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 112 638
	-6 112 638

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 934 245	2 739 763
Övriga rörelseintäkter		11 737	0
Summa rörelseintäkter		2 945 982	2 739 763
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 366 517	-1 165 214
Övriga externa kostnader	4	-514 526	-626 116
Personalkostnader och arvoden		-94 664	-109 612
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 605 012	-1 586 112
Summa rörelsekostnader		-3 580 719	-3 487 053
Rörelseresultat		-634 736	-747 290
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 004 370	-360 313
Summa finansiella poster		-1 004 370	-360 313
Resultat efter finansiella poster		-1 639 106	-1 107 602
Årets resultat		-1 639 106	-1 107 602

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	120 935 369	122 351 381
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	70 875
Summa materiella anläggningstillgångar		120 935 369	122 422 256
Summa anläggningstillgångar		120 935 369	122 422 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 330	0
Avgifts- och hyresfordringar		4 269	14 978
Aktuella skattefordringar		37 704	0
Övriga fordringar	7	51 239	3 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	249 631	196 660
Summa kortfristiga fordringar		349 173	215 594
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	539 962	1 138 648
Summa kassa och bank		539 962	1 138 648
Summa omsättningstillgångar		889 135	1 354 242
SUMMA TILLGÅNGAR		121 824 504	123 776 498

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 705 000	88 705 000
Fond för yttre underhåll		976 105	770 535
Summa bundet eget kapital		89 681 105	89 475 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 473 532	-3 160 359
Årets resultat		-1 639 106	-1 107 602
Summa fritt eget kapital		-6 112 638	-4 267 961
Summa eget kapital		83 568 467	85 207 574
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	12 509 837	0
Summa långfristiga skulder		12 509 837	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	25 115 015	37 886 836
Leverantörsskulder		174 341	324 666
Övriga skulder	12	9 284	42 408
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	447 560	315 014
Summa kortfristiga skulder		25 746 200	38 568 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 824 504	123 776 498

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/År</i>
Byggnader	1,52 %
Installation IMD	10 år

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Hysesint garage/p-platser	224 037	228 982
Årsavgifter bostäder	2 538 880	2 445 958
Varmvatten, rörlig avgift	48 505	33 067
Kallvatten, rörlig avgift	43 730	28 990
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 766
El-avg rörl momspl	79 093	0
	2 934 245	2 739 763

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Entrepredkostnad städ	8 431	4 448
Fastighetsskötsel utöver avtal	42 120	23 879
Hissbesiktning	4 256	3 998
Jourutryckning CSG	12 639	14 947
Serviceavtal	69 534	71 949
Snöröjning och sandning	34 477	17 091
Rep gemensamma utr	25 275	22 488
Rep hiss	0	5 185
Driftskostnad pool	15 797	5 904
Fastighetsel	191 898	90 104
Fjärrvärme	292 679	264 757
Vatten	60 794	140 778
Sophämtning	158 164	137 582
Fastighetsförsäkringar	71 711	65 736
Förvaltningsarvode, grundavtal	366 610	252 743
Rep bostäder	12 132	7 925
Underh gemensamma utr	0	35 700
	1 366 517	1 165 214

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Övrigt	4 932	4 995
Förbrukningsmaterial	3 765	0
Kreditupplysning	800	2 093
Datakommunikation	100 428	131 805
Ersättningar till revisor	15 625	15 000
Övriga förvaltningskostnader	39 943	53 318
Bankkostnader	4 439	7 307
Förbrukningsinventarier	16 710	26 129
Kabel-TV	76 175	41 087
Övriga externa tjänster	4 080	87 538
Parkering	247 629	256 844
	514 526	626 116

Not 5 Byggnader och mark

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 902 773	127 902 773
Årets anskaffning IMD	189 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 091 773	127 902 773
Ingående avskrivningar	-5 551 392	-3 965 280
Årets avskrivningar	-1 586 112	-1 586 112
Årets avskrivning IMD	-18 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 156 404	-5 551 392
Utgående redovisat värde	120 935 369	122 351 381
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärden mark	19 600 000	19 600 000
	84 600 000	84 600 000
Bokfört värde byggnader	97 611 428	99 027 440
Bokfört värde mark	23 323 941	23 323 941
	120 935 369	122 351 381

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	70 875	61 075
Inköp		70 875
Försäljningar/utrangeringar		-61 075
Omklassificeringar	-70 875	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	70 875
Utgående redovisat värde	0	70 875

Not 7 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	3 989	3 956
Momsfordran	47 250	0
	51 239	3 956

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetald försäkringspremie	79 258	71 711
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 083	89 855
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	14 861	14 486
Upplupen intäkt varmvatten	13 004	12 143
Upplupen intäkt kallvatten	14 790	8 465
Upplupen intäkt el	33 635	0
	249 631	196 660

Not 9 Kassa och Bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Swedbank	442 735	1 041 421
Företagskonto Swedbank	97 227	97 227
	539 962	1 138 648

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Swedbank	4,402	2023-09-28	12 509 837	12 640 829
Nordea	4,180	2025-09-17	12 575 333	12 640 829
Nordea	4,310	2022-09-28	12 539 682	12 605 178
			37 624 852	37 886 836
Amorteringar enligt avtal			425 724	392 976

Långfristig del: 12 509 837 kr

Kortfristig del: 25 115 015kr

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 36 314 932 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
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

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga kortfristiga skulder	9 284	4 703
Personalskatt	0	20 487
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	17 218
	9 284	42 408

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda intäkter	257 083	245 222
Upplupen fjärrvärmekostnad	13 968	13 558
Upplupen elkostnad	19 815	8 979
Upplupna avgiftsräntor	56 071	41 797
Upplupet arvode	75 259	0
Upplupna sociala avgifter	19 404	0
Upplupen sophämtningskostnad	5 960	5 458
	447 560	315 014

Örebro

Matz Liljesson
Ordförande

Eric Lundgren
Ledamot

Marcus Suvander
Ledamot

Daniel Lagré
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Theodor Lönnman
Revisor
Borevison AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
226 Brf Gripen 2 i Örebro 220701-230630

Unikt dokument-id:
9e39b5c0-f4c6-4fec-91f3-2792368bb9b9

Dokumentets fingeravtryck:
b9b2fc8f34e19122f0fedc2ea5cb75e3a319017c9705f14be829f37f0fedc1700ddb58efd8abbc3bdc57047da01d6f24f8249e362928dd83f8c74871e60c0f7

Undertecknare

 <p>Daniel Lagre Ledamot E-post: daniel@lagre.se Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartphone) IP nummer: 194.103.203.250</p>	<p>Signerad med BankID: DANIEL LAGRÉ (19880520****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-16 13:16:55 UTC</p> 
 <p>Eric Lundgren E-post: eericlundgren@hotmail.com Enhet: Safari 17.0.1 on iPhone iOS 17.0.3 (smartphone) IP nummer: 81.233.105.171</p>	<p>Signerad med BankID: ERIC LUNDGREN (19960517****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-16 20:56:31 UTC</p> 
 <p>Marcus Suvander Ledamot E-post: marcus.suvander@gmail.com Enhet: Chrome 119.0.6045.109 on iPhone iOS 16.6 (smartphone) IP nummer: 81.234.23.101</p>	<p>Signerad med BankID: MARCUS SUVANDER (19910604****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-16 20:59:45 UTC</p> 
 <p>Matz Liljeson E-post: matzililjeson@gmail.com Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 83.253.249.206</p>	<p>Signerad med BankID: MATZ LILJESSON (19451128****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2023-11-16 21:22:42 UTC</p> 



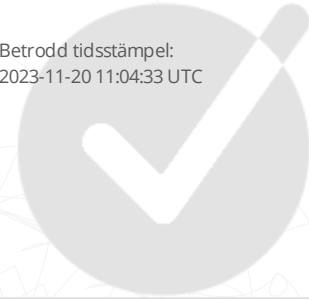
Undertecknare



Theodor Lonnman

E-post: theodor.lonnman@borevision.se
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 20.93.242.102

Betrodd tidsstämpel:
2023-11-20 11:04:33 UTC



Ekonomisk Förvaltning
Egerys Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egerys.se
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2023-11-16 12:29:11 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-11-20 11:04:33 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-11-20 11:04:33 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Theodor Lonman (theodor.lonman@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-20 11:02:20 UTC

Dokumentet laddades ner av Theodor Lonman (theodor.lonman@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-20 11:01:41 UTC

Dokumentet lästes igenom av Theodor Lonman (theodor.lonman@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-20 10:57:10 UTC

Dokumentet öppnades av Theodor Lonman (theodor.lonman@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-11-17 08:01:55 UTC

Dokumentet skickades till Theodor Lonman (theodor.lonman@borevision.se)
Enhet: ()

2023-11-17 07:39:42 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden

2023-11-17 07:39:17 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden

2023-11-16 21:22:42 UTC

Dokumentet signerades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 21:22:37 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 21:21:53 UTC

Dokumentet öppnades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 20:59:48 UTC

Dokumentet skickades till Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)
Enhet: ()

2023-11-16 20:59:45 UTC

Dokumentet signerades av Marcus Suvander (marcus.suvander@gmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.6045.109 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)
IP nummer: 81.234.23.101 - IP Plats: Örebro, Sweden



2023-11-16 20:59:40 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Marcus Suvander (marcus.suvander@gmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.6045.109 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)
IP nummer: 81.234.23.101 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 20:58:56 UTC Dokumentet öppnades av Marcus Suvander (marcus.suvander@gmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.6045.109 on iPhone iOS 16.6 (smartmobil)
IP nummer: 81.234.23.101 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 20:56:31 UTC Dokumentet signerades av Eric Lundgren (eericlundgren@hotmail.com)
Enhet: Safari 17.0.1 on iPhone iOS 17.0.3 (smartmobil)
IP nummer: 81.233.105.171 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 20:56:26 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Eric Lundgren (eericlundgren@hotmail.com)
Enhet: Safari 17.0.1 on iPhone iOS 17.0.3 (smartmobil)
IP nummer: 81.233.105.171 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 20:56:07 UTC Dokumentet lästes igenom av Eric Lundgren (eericlundgren@hotmail.com)
Enhet: Safari 17.0.1 on iPhone iOS 17.0.3 (smartmobil)
IP nummer: 81.233.105.171 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 20:47:05 UTC Dokumentet öppnades av Eric Lundgren (eericlundgren@hotmail.com)
Enhet: Safari 17.0.1 on iPhone iOS 17.0.3 (smartmobil)
IP nummer: 81.233.105.171 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 13:16:55 UTC Dokumentet signerades av Daniel Lagre (daniel@lagre.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 194.103.203.250 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 13:16:50 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Daniel Lagre (daniel@lagre.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 194.103.203.250 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 13:16:29 UTC Dokumentet öppnades av Daniel Lagre (daniel@lagre.se)
Enhet: Safari 16.6 on iPhone iOS 16.6.1 (smartmobil)
IP nummer: 194.103.203.250 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-11-16 12:29:21 UTC Dokumentet skickades till Marcus Suvander (marcus.suvander@gmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden

2023-11-16 12:29:19 UTC Dokumentet skickades till Eric Lundgren (eericlundgren@hotmail.com)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden

2023-11-16 12:29:17 UTC Dokumentet skickades till Daniel Lagre (daniel@lagre.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden

2023-11-16 12:29:13 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning (ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden



2023-11-16 12:29:11 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden

2023-11-16 12:28:18 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Gällivare, Sweden



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

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 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 revisionsssed 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 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 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

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
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."

Karl Theodor Oskar Lönnman

Revisor

Serienummer: 19930415xxxx

IP: 20.93.xxx.xxx

2023-11-20 11:12:00 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN 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 omväljnas.

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.