

TERMIKGATAN 23A
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Rymlig gavellägenhet med fantastisk utsikt och modern

Denna ljusa och rymliga gavellägenhet på våning 5 har en genomtänkt planlösning med stora fönster som ger ett fantastiskt ljusinsläpp och en magnifik utsikt mot Kilsbergen och staden. Vardagsrummet är generöst tilltaget och ger plats för både avkoppling och sociala tillställningar. Köket är modernt och fullt utrustat med vitvaror från 2018, inklusive diskmaskin, kyl/frys och spishäll i rostfritt utförande. Badrummet är rymligt med stilrena ytskikt, golvvärme och moderna tvättmöjligheter med tvättmaskin och torktumlare.

Utomhus erbjuder bostaden en stor balkong i sydostläge, perfekt för att njuta av morgonkaffet eller varma sommarkvällar. Föreningen har även en trivsamt innersgård med sittplatser och lekplatser för barn. Här finns även tillgång till laddboxar för elbilar i parkeringshuset och det ingår ett förråd i källaren.



Maja Nyman

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

maja.nyman@wallenstedt.se

[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)



interiör!

Utgångspris:	1.750.000 kr
Avgift	4.715 kr/mån.
Boarea:	56.2 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	2 rok
Våning:	5 av 6
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	BRF Gripen 1 i Örebro Efter överenskommelse.
Tillträde:	

Välkommen till en ljus och modern gavellägenhet på våning 5 med utsikt över både staden och Kilsbergen. Bostaden har ett rymligt vardagsrum, ett modernt kök med vitvaror från 2018, samt en stor balkong med sydostläge. Här bor du bekvämt med närhet till både grönområden och stadens puls. Föreningen erbjuder dessutom elbilsaddning och parkeringsmöjligheter.



WALLENSTEDT
KÄTTEDTMAKARE



- INTERIÖR -

Lägenheten ligger i det populära och centrala området Södra Ladugårdsängen, vilket ger dig närhet till både natur och stadens puls. Området erbjuder bekvämligheter som Stora Coop, restauranger, gym och promenadstråk. Dessutom finns bra kommunikationer med flera busslinjer och närhet till motionsspår och golfbanor för den aktive.

Bostaden har en genomtänkt planlösning med rymliga rum. Vardagsrummet har stora fönster och erbjuder gott om dagsljus. Köket är välutrustat med moderna vitvaror från 2018 och har gott om arbetsyta och förvaring. Badrummet är helkaklat och utrustat med golvvärme, tvättmaskin och torktumlare. Bostaden har genomgående parkettgolv och ljusa ytskikt, vilket skapar en inbjudande och trivsamt miljö.

Hall

Hall med garderober som ger bra förvaringsmöjligheter. Hallen binder samman de olika delarna av lägenheten och har parkettgolv som löper genom hela bostaden.

Vardagsrum

Ett stort och ljust vardagsrum med flera fönster som ger ett generöst ljusinsläpp. Här finns plats för både soffgrupp och matplats. Rummet har parkettgolv och en öppen planlösning mot köket. (Utvändiga persienner ingår ej)

Kök

Modernt kök med vita släta köksluckor och vitt kakel. Köket är utrustat med diskmaskin, spishäll, fläkt, mikro, ugn och kyl/frys, alla i rostfritt stål och från 2018. Gott om förvaring och arbetsyta gör köket funktionellt och praktiskt. (Utvändiga persienner ingår ej)

Sovrum

Rymligt sovrum med parkettgolv och tre garderober för gott om förvaring. Sovrummet har utgång till balkongen, vilket ger en luftig och lugn känsla.

Badrum

Helkaklat badrum från 2018 med golvvärme. Utrustat med dusch med glasväggar, toalett, tvättställ, samt tvättmaskin och torktumlare från 2018. Badrummet är modernt och funktionellt, med extra komfort tack vare golvvärmen.

Balkong

Stor balkong i sydostläge med gott om plats för utemöbler och grill. Balkongen vetter mot den lummiga innergården och erbjuder en lugn och trevlig miljö för avkoppling under varmare dagar.





- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

4.715 kr/mån. inklusive värme, nätavgift och tv, internet.

Storlek

Boarea 56.2 m². 2 rum varav 1 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1-1401

För folkbokföring: 1401

Adress

Termigatan 23A, 70239 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,927.

Våningsplan/Hiss

Våning 5 av 6

Hiss finns.

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 542 kr/mån; , hemförsäkring 142 kr, hushållsström 300 kr och vatten/avlopp 100 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 1.09827 % och andel av årsavgiften är 1.09827 %.

Bostadrättens indirekta nettoskuldsättning är 646.827 kr

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade ().

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.433 kr som betalas av och en pantsättningsavgift om 573 kr.

Uteplats/Balkong

Balkong:Ja

Uteplats:Nej

Parkeringsplats:Nej

Bostadsrättsförening

BRF Gripen 1 i Örebro. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 84 st lgh varav 0 st hyresrätter och 0 st lokaler. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Föreningen höjde avgifterna med 15% i maj 2023. Tal om att bygga en bastu/relax i källaren på 23A. Kan generera en liten höjning alt. att det kommer kosta lite varje gång man bokar.

Primärenergital: 63 kWh/m² per år.

EnergideklARATION: 78 kWh/m² per år.

Gårdsplats/Innergård

Lekplats

Föreningens lekplats består av sandlåda, gungor, gungbrädor och ett litet hus.

Gemensamma utrymmen

Till varje lägenhet finns ett låsbart förråd. Vissa lägenheter har sitt tillhörande förråd i källaren och vissa i anslutning till lägenheten, från balkongen eller trapphuset. Extraförråd finns att hyra. Kö kan förekomma. Pingisrum. Soprum. Barnvagnsförråd.

Bilplats

Föreningen hyr ut 36 parkeringsplatser till medlemmar som bor i föreningen. Varje medlem/lägenhet får bara ha en parkeringsplats på grund av hög efterfrågan. Utöver det hyr Sveaviken bostad, ägaren av p-huset, även ut parkeringsplatser till andra än sina egna hyresgäster och föreningen. I källaren för varje entré finns låst utrymmen utanför lägenhetsförråd för parkering av cyklar.

TV/Internet

Lägenheten har tillgång till fiberoptiskt bredband och TV från Telia. Ett snabbt bredband på 1000/1000 Mbit/s och ett TV-paket, Telia Bas, med de vanligaste kanalerna ingår i månadsavgiften.

Fastigheten är ansluten till Telias fibernät och i lägenheten finns ett nätverk installerat med nätverksuttag i de flesta av rummen. I årsavgiften till föreningen ingår ett snabbt bredband och TV-paket från Telia med de vanligaste TV-kanalerna. Till varje lägenhet levererar Telia ett snabbt bredband om 1 000/1 000 Mbit/s

Tillträde

Efter överenskommelse.

Nuvarande Ägare

Emilia Niva





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 nogga 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. Persienner. 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 | STORTORGET 4 ÖREBRO

Årsredovisning

för

Brf Gripen 1 i Örebro

769631-7135
med försättsblad



Räkenskapsåret
2022-07-01 – 2023-06-30

brfgripenorebro.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 0df149960d20489e032777c8ef577909fbc0143dce36e59f6f3f4a4bfff8a96ed60c62e71e346127cb448106cd07abf52b55c8bf9a19a9061a8fbaf131c867dd

Verksamhetsberättelse

Försättsblad

Störst & bäst!

Nuvarande och tidigare styrelsers offensiva förhållningssätt med ledorden tryggt, aktivt & modernt fortlöper. Inte bara vara stadsdelens största brf utan visionen är att också vara den attraktivaste. Här följer ett urklipp av året!

Innergård nu med odlingslådor

Under verksamhetsåret har fyra odlingslådor etablerats på innergården vilket medlemmar kan hyra. Alla har blivit uthyrda och det har växt för fullt under sommaren!

Under julen prydde en fem meter hög upplyst julgran innergården, vilket varit tradition i flera år. Avsikten är att fortsätta även i vinter.

Fler extraförråd

Det har varit kö till extraförråd och styrelsen har därför etablerat tre ytterligare extraförråd, vilket alla har blivit uthyrda.

Samarbete med Svea

Styrelsen tänker brett kring ett attraktivt boende och har bland annat ingått ett kostnadsfritt samarbete med Sveas konditori vilket ger medlemmar rabatt på sina köp.

Digital kommunikation & IT

På senaste föreningsstämman röstades för andra gången stadga-ändring igenom om att möjliggöra även officiell kommunikation via föreningens webbsida och app vilket styrelsen har anammat därefter.

Styrelsen har även arbetat med att öka IT-säkerhet i fastigheten, exempelvis rörande styrsystem till uppvärmning och ventilation.

Besiktning

Under hösten 2023 ska en garantibesiktning 5 år ("femårsbesiktning") genomföras vilket

styrelsen har börjat förbereda redan under detta verksamhetsår.

Attraktivare parkering

Föreningen har ett långvarigt hyresavtal om parkeringsplatser i det intilliggande p-huset på Termikgatan 29. Under verksamhetsåret har styrelsen hörhandlat om förbättrade villkor kring de digitala nycklarna samt laddboxar. Avtal om obegränsat antal digitala nycklar är tecknat och kring laddboxar fortsätter förhandlingarna under hösten.

Kamerabevakning i källare

Styrelsen har efter utredning och mycket noga övervägande beslutat att etablera kamera-bevakning i utvalda delar av källaren med syfte att förhindra och utreda brott. Etableringen sker efter mycket noga övervägande av den personliga integriteten och att föreningen följer GDPR. Exempelvis bevakas inga privata/enskilda utrymmen.

Ekonomi

Under verksamhetsåret har styrelsen beslutat vid två tillfällen att öka årsavgiften med vardera 15%, med anledning framförallt av det rådande ränteläget. Amortering av föreningens lån är fortsatt på 1% per år.

Medlemmar debiteras individuellt för sin egen förbrukning av kall- och varmvatten vilket styrelsen har beslutat att höja taxan för, med anledning av ökade kostnader.

Under verksamhetsåret har även flera avtal och lån konkurrensutsatts för att försöka minska föreningens kostnader. Utöver elavtal och lån har även avtal för TV och bredband upphandlats. Det nya avtalet med Telia innebär tio gånger högre bredbandshastighet till ett lägre pris. Under den femåriga avtalstiden sparar föreningen 438 120 kronor.

Årsredovisning
för
Brf Gripen 1 i Örebro
769631-7135

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 1 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 1 i Örebro är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Glidplanet 2 och därpå uppförda byggnader med adress Termikgatan 23 A-F och Termikgatan 25 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 2023-01-03.

Föreningen har sitt säte Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt högst två suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-11-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Marcus Tegen	Ordförande	2023
Sara Malmlöv	Sekreterare	2023
Joakim Sjönvall	Kassör	2023
Erik Harlefeldt	Ledamot	2023
Per Bonerfält	Ledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Sladjana Grbic	Suppleant	2023
Madeleine Fall	Suppleant	2023

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas enligt konstituerande styrelsemöte utöver av styrelsen i sin helhet av två av ledamöterna.

- Styrelsen har under året hållit 11 st (13) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.

- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar

Ordinarie revisorer

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

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Jimmy Bergkvist		2023
-----------------	--	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnader består av 84 st lägenheter. Byggnaderna är uppförda under 2018 och utformade som 2 st flerbostadshus i 5 respektive 6 våningsplan samt källare.

Den totala boytan uppgår till 5 117,7 kvm. Genom ett hyresavtal med fastighetsägaren disponerar föreningen 36 st parkeringsplatser för uthyrning till föreningens medlemmar.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	37 st
3 rum och kök	24 st
4 rum och kök	9 st

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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

E.ON

Telia

KONE

Stena Recycling

Örebro kommun

Armatec

Länsförsäkringar

Trädgårdstjänst i Örebro AB

Parkering Örebroängarna AB

Apcoa Parking Sverige AB

Loopia AB

Presto brandsäkerhet AB

Nomor AB

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

El och fjärrvärme

Kabel-TV och bredband

Hissar

Sophantering och återvinning

Vatten/avlopp, avfallshantering, mat-& restavfall

Fjärravläsning vatten

Fastighetsförsäkring och bostadsrättstillägg

Yttre skötsel

Långvarigt hyresavtal i intilliggande p-hus

Parkeringsbevakning av kvartersgatan

Domännamn brfgripenorebro.se och
brfgripenorebro.se

Verktyg för SBA och årlig kontroll/inspektion

Löpande bekämpning av måsar/fåglar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 2 128 301 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

En höjning av årsavgifterna gjordes 2023-05-01 med 15%. Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna ytterligare med 15% från 2023-08-01. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av kall- och varmvatten. Elavtal tecknas av bostadsrättshavarna.

Överlåtelser

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

Underhållsplan

Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplan med 542 480 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under året har slipning och oljning av huvudentré i trä utförts.

Övriga händelse

En garantibesiktning kommer utföras under hösten 2023. Den är budgeterat för 150 Tsk.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	121
Under året avgående medlemmar	8
Under året tillkommande medlemmar	11
Medlemmar vid årets slut	124

Under året har 7 st (16) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	4 544	4 246	4 058	3 960
Resultat efter finansiella poster	-2 128	-1 810	-1 535	-1 462
Balansomslutning	192 349	195 212	197 615	199 510
Likviditet %	241	279	131	179
Soloditet %	68	68	67	68

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-06-30	100 000 000	37 335 000	1 545 951	-5 058 592	-1 810 348
Balansering fg. års resultat				-1 810 348	1 810 348
Årets avs. till yttre fond			542 480	-542 480	
Årets disp. ur yttre fond			-14 375	14 375	
Årets resultat					<u>-2 128 301</u>
Eget kapital 2023-06-30	100 000 000	37 335 000	2 074 056	-7 397 045	-2 128 301

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 868 940
Årets avs till uh fond	-542 480
Årets uttag ur fond	14 375
årets förlust	-2 128 301
	-9 525 347
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 525 347
	-9 525 347

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 544 186	4 246 321
Övriga rörelseintäkter		26 537	273 226
Summa rörelseintäkter		4 570 723	4 519 547
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-1 945 572	-2 386 387
Övriga externa kostnader	4	-475 295	-372 763
Personalkostnader och arvoden	5	-125 111	-124 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 786 112	-2 786 112
Summa rörelsekostnader		-5 332 089	-5 669 586
Rörelseresultat		-761 366	-1 150 038
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 366 935	-660 310
Summa finansiella poster		-1 366 935	-660 310
Resultat efter finansiella poster		-2 128 301	-1 810 348
Årets resultat		-2 128 301	-1 810 348

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	189 100 548	191 886 660
Summa materiella anläggningstillgångar		189 100 548	191 886 660

Summa anläggningstillgångar		189 100 548	191 886 660
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		61 496	2 284
Övriga fordringar	7	521	51 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	261 705	256 002
Summa kortfristiga fordringar		323 722	309 406

Kassa och bank

Kassa och bank	9	2 924 991	3 016 222
Summa kassa och bank		2 924 991	3 016 222

Summa omsättningstillgångar		3 248 713	3 325 628
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		192 349 261	195 212 288
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		137 335 000	137 335 000
Fond för yttre underhåll		2 074 056	1 545 951
Summa bundet eget kapital		139 409 056	138 880 951
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 397 045	-5 058 592
Årets resultat		-2 128 301	-1 810 348
Summa fritt eget kapital		-9 525 347	-6 868 940
Summa eget kapital		129 883 709	132 012 011
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	61 820 036	62 451 496
Leverantörsskulder		220 190	287 824
Övriga skulder	12	16 726	8 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	408 599	452 042
Summa kortfristiga skulder		62 465 551	63 200 277
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 349 261	195 212 288

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske i enlighet med upprättad underhållsplan.

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>
Byggnad	1,52 %

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.

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 realiseras 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 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Kallvatten, rörlig avgift	56 122	52 347
Hysesint garage/p-platser moms	364 153	349 990
Årsavgifter bostäder	4 044 529	3 774 156
Hysesintäkter lokaler momsfri	17 726	17 291
Avgift andrahandsuthyrning	790	0
Öresutjämning	-9	0
Varmvatten, rörlig avgift	60 875	52 537
	4 544 186	4 246 321

Not 3 Driftskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel utöver avtal	13 696	96 580
Hissbesiktning	8 084	5 813
Jourutryckning CSG	22 086	1 527
Serviceavtal	109 919	115 905
Snöröjning och sandning	91 866	93 474
Rep bostäder	86 800	35 453
Rep gemensamma utr	30 634	446 724
Rep hiss	8 612	103 501
Fastighetsel	117 576	92 504
Fjärrvärme	477 767	409 291
Vatten	111 251	124 695
Sophämtning	167 846	139 045
Fastighetsförsäkringar	96 548	89 865
Övrigt	5 422	4 710
Datakommunikation	129 714	201 174
Underh gemensamma utr	14 375	43 125
Parkering	371 314	383 001
Trädgårdsskötsel	82 062	0
	1 945 572	2 386 387

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Förbrukningsinventarier	50 604	300
Förbrukningsmaterial	15 723	5 296
Kreditupplysning	1 000	2 288
Ersättningar till revisor	15 000	13 500
Övriga förvaltningskostnader	35 194	43 877
Konsultarvoden	0	13 219
Bankkostnader	4 959	6 291
Övriga externa tjänster	34 056	0
Förvaltningsarvode, grundavtal	259 798	250 754
Kabel-TV	58 961	37 238
	475 295	372 763

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner till tjänstemän	95 200	94 600
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	29 911	29 723
	125 111	124 323

Not 6 Byggnader och mark

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	201 173 700	201 173 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 173 700	201 173 700
Ingående avskrivningar	-9 287 040	-6 500 928
Årets avskrivningar	-2 786 112	-2 786 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 073 152	-9 287 040
Utgående redovisat värde	189 100 548	191 886 660
Taxeringsvärden byggnader	111 294 000	111 294 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	145 294 000	145 294 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	521	494
Övriga fordringar	0	50 626
	521	51 120

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	104 941	96 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 223	63 676
Förutbetalda datakommunikation	25 970	38 136
Förutbetalda serviceavtal hiss	29 895	22 500
Upplupen intäkt kallvattenavläsning	19 417	19 341
Upplupen intäkt varmvattenavläsning	15 259	15 801
	261 705	256 002

Not 9 Kassa och Bank

	2023-06-30	2022-06-30
Transaktionskonto Swedbank	2 824 991	2 916 222
Transaktionskonto Swedbank	100 000	100 000
	2 924 991	3 016 222

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Nordea 22443	4,260	Rörligt	20 787 900	20 997 900
Nordea 42150	4,280	Rörligt	20 625 030	20 833 362
Nordea 60094	4,230	Rörligt	20 407 106	20 620 234
			61 820 036	62 451 496

Amorteringar enligt avtal 631 460

Långfristig del: 0 kr

Kortfristig del: 61 820 036 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 58 662 736

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Företagsinteckningar	63 939 000	63 939 000
	63 939 000	63 939 000

Not 12 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga kortfristiga skulder	16 726	8 915
	16 726	8 915

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	55 933	70 337
Förutbetalda intäkter	309 635	350 278
Upplupen fjärrvärmekostnad	21 747	21 064
Upplupen elkostnad	8 409	4 508
Upplupen sophämningskostnad	12 875	5 855
	408 599	452 042

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den tuffa tiden i omvärlden har resulterat i ett negativt kassaflöde vilket medfört att årsavgifterna inte har gett den kostnadstäckning som krävs enligt stadgarna.

Styrelsen har därför genomfört en första höjning på 15% av årsavgifterna fr. o.m augusti och ytterligare höjning krävs för att täcka föreningens kostnad under innehavande räkenskapsår.

Enligt styrelsen är de årliga avgiftshöjningarna nödvändiga för en långsiktig hållbar ekonom i föreningen.

Örebro

Marcus Tegen
Ordförande

Sara Malmlov
Ledamot

Joakim Sjönnvall
Ledamot

Erik Harlefelt
Ledamot

Per Bonerfalt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Gripen 1 2022-2023 med försättsblad

Unikt dokument-id:

4c39ff71-c569-4d5f-89a5-3a4ab9c238a7

Dokumentets fingeravtryck:

0df149960d20489e032777c8ef577909f8e0143dce36e59f6f3f4a4bfff8a96ed60c62e71e346127cb44810
6cd07abf52b55c8bf9a19a9061a8fbaf131c867dd

Undertecknare



Erik Harlefelt

E-post: erik@harlefelt.se

Enhet: Safari 17.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)

IP nummer: 78.66.206.95

Signerad med BankID: Erik Johan Harlefelt (19930909****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-12-07 14:12:08 UTC



Per Bonerfält

E-post: per.bonerfalt@icloud.com

Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartphone)

IP nummer: 78.66.206.81

Signerad med BankID: PER BONERFÄLT (19731207****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-12-07 14:34:43 UTC



Sara Malmlov

E-post: sara.malmlov@gmail.com

Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)

IP nummer: 194.103.203.250

Signerad med BankID: SARA MALMLÖV (19871215****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-12-07 14:39:17 UTC



Joakim Sjönvall

E-post: sjonvalljoakim@gmail.com

Enhet: Samsung Browser 23.0 on SAMSUNG SM-G781B
Android 13 (smartphone)

IP nummer: 78.66.206.85

Signerad med BankID: JOAKIM SJÖNVALL (19600831****)

Betrodd tidsstämpel:
2023-12-07 14:47:03 UTC



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

Undertecknare

 Marcus Tegen E-post: marcus@tegen.org Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartphone) IP nummer: 94.234.102.163	Signerad med BankID: MARCUS TEGEN (19920304****) Betrodd tidsstämpel: 2023-12-07 14:54:55 UTC
 Åsa Axell Revisor BoRevision AB E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 52.166.4.227	Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2023-12-08 08:19:10 UTC
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 79.136.40.94	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2023-12-07 14:05:51 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2023-12-08 08:19:10 UTC



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

Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2023-12-08 08:19:10 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-12-08 08:19:05 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-12-08 08:14:31 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: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-12-08 08:11:58 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 52.166.4.227 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2023-12-08 07:25:12 UTC

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

2023-12-07 14:54:55 UTC

Dokumentet signerades av Marcus Tegen (marcus@tegen.org)
Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.102.163 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-12-07 14:54:49 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Marcus Tegen (marcus@tegen.org)
Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.102.163 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-12-07 14:54:34 UTC

Dokumentet lästes igenom av Marcus Tegen (marcus@tegen.org)
Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.102.163 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-12-07 14:54:26 UTC

Dokumentet öppnades av Marcus Tegen (marcus@tegen.org)
Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 94.234.102.163 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-12-07 14:47:06 UTC

Dokumentet skickades till Marcus Tegen (marcus@tegen.org)
Enhet: ()

2023-12-07 14:47:03 UTC

Dokumentet signerades av Joakim Sjönvall (sjonvalljoakim@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 23.0 on SAMSUNG SM-G781B Android 13 (smartmobil)
IP nummer: 78.66.206.85 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-12-07 14:46:58 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Joakim Sjönvall (sjonvalljoakim@gmail.com)
Enhet: Samsung Browser 23.0 on SAMSUNG SM-G781B Android 13 (smartmobil)
IP nummer: 78.66.206.85 - IP Plats: Örebro, Sweden



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

2023-12-07 14:46:42 UTC	Dokumentet öppnades av Joakim Sjönvall (sjonvalljoakim@gmail.com) Enhet: Samsung Browser 23.0 on SAMSUNG SM-G781B Android 13 (smartmobil) IP nummer: 78.66.206.85 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:39:20 UTC	Dokumentet skickades till Joakim Sjönvall (sjonvalljoakim@gmail.com) Enhet: ()
2023-12-07 14:39:17 UTC	Dokumentet signerades av Sara Malmlov (sara.malmlov@gmail.com) Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 194.103.203.250 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:39:12 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Sara Malmlov (sara.malmlov@gmail.com) Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 194.103.203.250 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:37:52 UTC	Dokumentet öppnades av Sara Malmlov (sara.malmlov@gmail.com) Enhet: Chrome 119.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil) IP nummer: 194.103.203.250 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:34:46 UTC	Dokumentet skickades till Sara Malmlov (sara.malmlov@gmail.com) Enhet: ()
2023-12-07 14:34:43 UTC	Dokumentet signerades av Per Bonerfalt (per.bonerfalt@icloud.com) Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil) IP nummer: 78.66.206.81 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:19:31 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Per Bonerfalt (per.bonerfalt@icloud.com) Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil) IP nummer: 78.66.206.81 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:19:09 UTC	Dokumentet öppnades av Per Bonerfalt (per.bonerfalt@icloud.com) Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil) IP nummer: 78.66.206.81 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:12:11 UTC	Dokumentet skickades till Per Bonerfalt (per.bonerfalt@icloud.com) Enhet: ()
2023-12-07 14:12:08 UTC	Dokumentet signerades av Erik Harlefelt (erik@harlefelt.se) Enhet: Safari 17.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 78.66.206.95 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:12:02 UTC	Dokumentet verifierades genom BankID av Erik Harlefelt (erik@harlefelt.se) Enhet: Safari 17.1 on Unknown macOS 10.15.7 (dator) IP nummer: 78.66.206.95 - IP Plats: Örebro, Sweden
2023-12-07 14:09:56 UTC	Dokumentet lästes igenom av Erik Harlefelt (erik@harlefelt.se) Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil) IP nummer: 78.66.206.95 - IP Plats: Örebro, Sweden



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

2023-12-07 14:09:48 UTC

Dokumentet öppnades av Erik Harlefelt (erik@harlefelt.se)
Enhet: Safari 17.1.2 on iPhone iOS 17.1.2 (smartmobil)
IP nummer: 78.66.206.95 - IP Plats: Örebro, Sweden

2023-12-07 14:05:56 UTC

Dokumentet skickades till Erik Harlefelt (erik@harlefelt.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-12-07 14:05:54 UTC

Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-12-07 14:05:51 UTC

Dokumentet signerades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2023-12-07 13:59:06 UTC

Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)
Enhet: Chrome 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)
IP nummer: 79.136.40.94 - IP Plats: Stockholm, Sweden



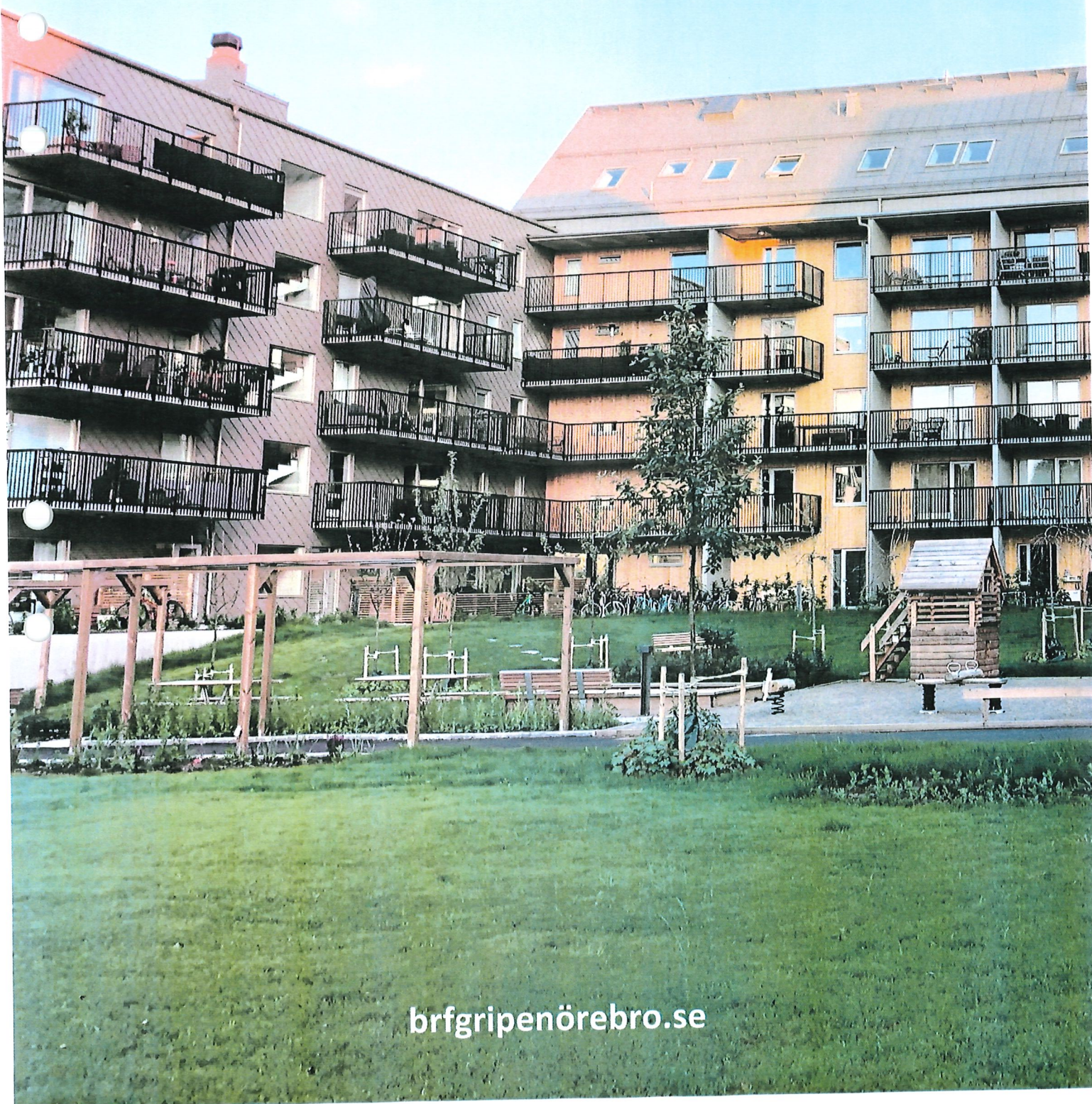
Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Bilag 2

Stadgar för Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro

769631-7135

Antagna 202X-XX-XX



brfgripenorebro.se

Bilaga 2: Stadgar

§ 1 Föreningsnamn

Föreningens firma (föreningsnamn) är Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro.

§ 2 Ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innebar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 3 Föreningens säte

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro 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, via e-post eller genom föreningens digitala informationskanaler webbsida och app.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev, via e-post eller genom föreningens digitala informationskanaler webbsida och app.

§ 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

Bilaga 2: Stadgar

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 omväljas.

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.

Bilaga 2: Stadgar

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 mm.

- 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.

Bilaga 2: Stadgar

§ 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:

- rummens 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.

Bilaga 2: Stadgar

Övrigt

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