

TERMIKGATAN 23C
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Välkommen till Termikgatan 23C – en modern tvåa med

Högt upp i huset, på våning 3 av 6, väntar denna välplanerade och stilrena bostad där genomgående moderna materialval kombineras med en smart planlösning och ett fantastiskt ljus. Här erbjuds ett bekvämt boende i populära Södra Ladugårdsängen, med två balkonger som gör att du kan njuta av solen – eller svalkan – under hela dagen.

Den öppna planlösningen mellan kök och vardagsrum skapar en social och luftig känsla, med generösa fönsterpartier som släpper in rikligt med dagsljus. Från vardagsrummet når du den rymliga balkongen i rakt söderläge, en perfekt plats för avkoppling, umgänge och långa sommardagar i solen.

Det rogivande sovrummet har utgång till bostadens andra balkong i norrläge, där du kan njuta av morgonkaffet eller svalka dig under varma sommarkvällar. Att ha två balkonger ger en extra dimension till boendet och skapar möjlighet att följa solen – eller söka skuggan – efter eget önskemål.



Michael Kaya

Reg. Fastighetsmäklare

0739973717

michael.kaya@wallenstedt.se

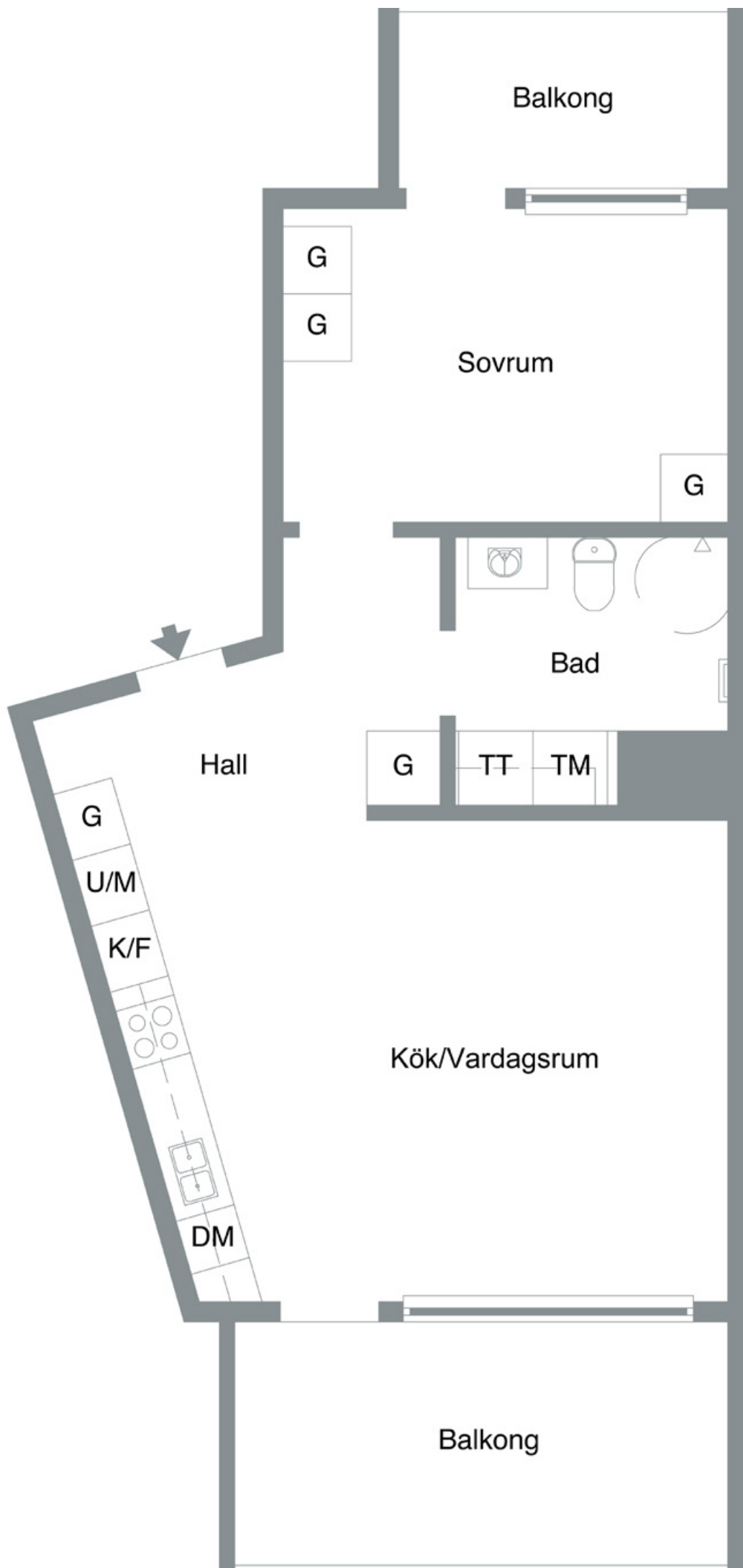
[wallenstedt.se](https://www.wallenstedt.se)



dubbla balkonger och härligt ljusinsläpp!

Utgångspris:	1.550.000 kr
Avgift	3.858 kr/mån.
Boarea:	46 m ²
Biarea:	0 m ²
Antal rum:	2 rok
Våning:	3 av 6
Hiss:	Hiss finns.
Förening:	BRF Gripen 1 i Örebro 2018
Byggnadsår:	Efter
Tillträde:	överenskommelse.

Det helkaklade badrummet är smakfullt inrett och erbjuder både tvättmaskin och torktumlare, kompletterat med praktisk arbetsbänk och förvaringsskåp som förenklar vardagen. Här bor du i ett modernt och trivsamt område med närhet till mataffär, restauranger, gym, grönområden och goda kommunikationer.



- BOSTADSBESKRIVNING -

Avgift

3.858 kr/mån. Inkl värme, fiber-tv, bredband och IP-telefoni

Storlek

Boarea 46 m². 2 rum varav 1 sovrum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 1037

För folkbokföring: 1202

Adress

Termikgatan 23C, 702 39 Örebro. Belägen i Örebro kommun.

Skattesats 33,942.

Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 6

Hiss finns.

Byggnadsår

2018

Uppvärmning

Fjärrvärme

Driftskostnad

Driftskostnad är 250 kr/mån; , hemförsäkring 100 kr och hushållsström 150 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 1.09815 % och andel av årsavgiften är 1.09827 %.

Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning är 1.167.005 kr. Beräkningen av bostadsrättens indirekta nettoskultsättning baseras på uppgifter från bostadsrättsföreningens årsredovisning då föreningen på förfrågan inte tillhandahållit denna uppgift. Uträkning av föreningens nettoskultsättning: Föreningens lån: 61 820 036kr - Föreningens tillgångar (Kassa & Bank & Likvida medel): 2 924 991kr = 58 895 045kr Föreningens totala nettoskultsättning är 58 895 045kr. Uppgifterna baseras på föreningens årsredovisning för 2022/2023.

Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2026-07-06).

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.

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

Telia baspaket Lagom ingår med 28 TV-kanaler, telefoni via bredband där den fasta avgiften ingår och 10/10 mbit/s bredbandsanslutning. Fler kanaler och snabbare bredband kan väljas till. 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

Anton Rydberg

Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



Hos oss får du drömma stort!

En takvåning i city med 5 rum och kök, egen terrass, privat pool, elbilsladdare och bastu – allt för under 3 miljoner kronor. Låter det som en dröm?

Vi på Wallenstedt hjälper dig att komma så nära som möjligt med vårt spekulantregister.



Skräddarsydd Sökprofil

Vi anpassar din profil efter dina unika önskemål – från specifika lägen till personliga preferenser. Fyll i formuläret för en profil som matchar just dig, och låt oss hjälpa dig att hitta din drömbostad.



Automatisk Sökprofil

Upptäck vår smarta tjänst "Hitta Hem" som lär sig av dina visningar och bud för att skräddarsy en sökprofil som ständigt förbättras. Varje gång du tittar på eller budar på en bostad, anpassas din profil automatiskt. Med tjänsten får du både drömobjekt och realistiska alternativ, så att du har bästa möjliga chans att hitta ditt hem. Tjänsten är gratis och kan avslutas när som helst.



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hittahem)

WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Så här går vi vidare med försäljningen

Fastighetsmäklaren

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

Objektsbeskrivning

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

Boarea

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

Intresserad av detta objekt?

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

Undersökningsplikt

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

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

Budgivning

Om det finns flera intressenter kan det bli

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

Avtalsskrivning

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

Handpenning

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

Tillträde

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

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

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

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

Uppförandekod

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

Personuppgifter

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

Information om sidoverksamhet

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









WALLENSTEDT

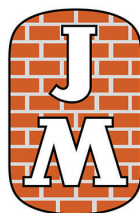
FASTIGHETSMÄKLERI

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

Årsredovisning 2025

Brf Hjälmare Hage 1

769640-1079



@home



HygVOHjpKWI-HyLuSjaFbe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Hjälmare Hage 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Örebro kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-07-15 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-17 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2022.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2038 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Beckasinen 2 i Örebro kommun.

Föreningen har 65 bostadsrättslägenheter om totalt ca. 3 590 m². Föreningen disponerar över 46 parkeringsplatser varav 12 carportplatser och 34 öppna parkeringsplatser i gemensamhetsanläggning där sex av platserna är försedda med laddplatser för elbil. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverket kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, städtrum med WC, barnvagns- och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen omfattar kör- och gångytor, gårds och grönytor, planteringar, belysning med tillhörande ledningar och armaturer, dränerings- och dagvattenledningar med tillhörande brunnar och fördröjningsmagasin, spillvattenledning med tillhörande brunnar, cykelplatser utomhus utan tak, samt markparkeringsplatser med tillhörande tekniska anordningar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 85 000 kronor inklusive moms per år en avgift motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut till förmån för E.ON avseende fjärrvärmeledning. I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende vattenledning och spillvattenledning till förmån för grannfastigheten (del av Beckasinen 2). Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende individuell mätning av drift. I det fall föreningen hyr ut parkeringsplatser till andra än sina egna medlemmar blir föreningen redovisningsskyldig för mervärdesskatt avseende parkeringsplatser.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsens sammansättning

Gunnel Kjellermo	Ordförande
Christian Boman	Styrelseledamot
Emelie Rebecca Taylor	Styrelseledamot
Hampus Carlsson	Styrelseledamot
Leif Ragnar Sjöberg	Suppleant

Valberedning

Andreas Edström och Martin Lagerträd

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Caroline Ferm.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053. Underhållsplanen uppdaterades 2023. Den årliga avsättningen till underhållsfond uppgår till 107 700 kr.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
IMD mätning	Brunata AB
Teknisk förvaltning	Markbolaget AB

JM tekniska förvaltning avslutade sitt uppdrag den 30 maj. Från och med juni till och med december har föreningen haft Markbolaget AB som teknisk förvaltning.

Övrig verksamhetsinformation

En lyckad städdag som avslutades med korvgrillning hölls i augusti. Under hösten har styrelsen tagit in offerter inför upphandling av teknisk förvaltning. Valet föll på Hedegårdens tekniska förvaltning. De startar sitt arbete i föreningen vid årsskiftet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 2% från och med den 1 januari 2025. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 100 kr/m³ och el 1,33 kr/kVh inkl. moms.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 781 366	4 730 003	2 220 897	-
Resultat efter fin. poster	-144 083	-770 277	-46 315	-
Soliditet (%)	69	69	69	-
Yttre fond	202 565	94 865	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 239	1 218	576	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	92,3	86	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 463	14 525	14 646	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 463	14 525	14 646	-
Sparande / kvm totalyta, kr	248	74	131	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	81	135	36	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	86	33	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	26	11	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	170	246	81	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,18	4,68	-	-
Räntekänslighet (%)	11,67	11,93	17,60	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 229 091 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde.

Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökat inflation. Årsavgifterna har höjts med 2 % fr.o.m. 1 januari 2025 och styrelsen har beslutat om att höja årsavgifterna med 2,5 % fr.o.m. 1 januari 2026.

Med hänsyn till ovan förhållanden bedöms inte föreningen ha några problem att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	71 314 000	-	-	71 314 000
Upplåtelseavgifter	49 922 000	-	-	49 922 000
Fond, yttre underhåll	94 865	-	107 700	202 565
Balanserat resultat	-141 180	-770 277	-107 700	-1 019 156
Årets resultat	-770 277	770 277	-144 083	-144 083
Eget kapital	120 419 409	0	-144 083	120 275 325

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 019 156
Årets resultat	-144 083
Totalt	-1 163 240

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	107 700
Balanseras i ny räkning	-1 270 940
	-1 163 240

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter	2, 3		
Nettoomsättning		4 781 366	4 730 003
Rörelseintäkter		11 391	7 556
Summa rörelseintäkter		4 792 757	4 737 559
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 502 963	-1 780 910
Övriga externa kostnader	8	-183 395	-166 588
Personalkostnader	9	-34 198	-76 472
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 035 000	-1 035 000
Summa rörelsekostnader		-2 755 555	-3 058 971
RÖRELSERESULTAT		2 037 202	1 678 588
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 257	2 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 183 542	-2 451 104
Summa finansiella poster		-2 181 285	-2 448 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-144 083	-770 277
ÅRETS RESULTAT		-144 083	-770 277

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	171 412 500	172 447 500
Summa materiella anläggningstillgångar		171 412 500	172 447 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		171 412 500	172 447 500
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 442	21 419
Övriga fordringar	11	1 511 656	1 058 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 233	124 892
Summa kortfristiga fordringar		1 664 331	1 205 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 664 331	1 205 124
SUMMA TILLGÅNGAR		173 076 831	173 652 624

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		121 236 000	121 236 000
Fond för yttre underhåll		202 565	94 865
Summa bundet eget kapital		121 438 565	121 330 865
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 019 156	-141 180
Årets resultat		-144 083	-770 277
Summa ansamlad förlust		-1 163 240	-911 456
SUMMA EGET KAPITAL		120 275 325	120 419 409
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	38 415 250	39 376 500
Summa långfristiga skulder		38 415 250	39 376 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	13 506 500	12 768 500
Leverantörsskulder		208 507	155 982
Skatteskulder		0	236 800
Övriga kortfristiga skulder	14	30 015	15 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	641 234	680 231
Summa kortfristiga skulder		14 386 256	13 856 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 076 831	173 652 625

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 037 202	1 678 588
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 035 000	1 035 000
	3 072 202	2 713 588
Erhållen ränta	2 257	2 239
Erlagd ränta	-2 183 542	-2 451 104
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	890 917	264 723
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 752	-129 423
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-208 460	117 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	644 705	252 686
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	160 230	13 191 000
Amortering av lån	-383 480	-13 625 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-223 250	-434 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	421 455	-181 814
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	609 613	791 427
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 031 068	609 613

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hjälmare Hage 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 452 645	4 386 502
Hysesintäkter garage	93 700	82 400
Hysesintäkter p-plats	204 350	197 900
Hysesintäkter förråd	7 200	6 800
Parkeringsintäkter	0	32 035
Övriga intäkter	23 471	24 366
Summa	4 781 366	4 730 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Avgiftsfri årsavgift JM	6 328	0
Avgiftsfri Triple play JM	-880	-1 100
Vidarefakturering	5 946	7 844
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	0	813
Summa	11 391	7 556

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	232 228	215 857
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 646	23 750
Besiktning och service	63 486	75 800
Trädgårdsarbete	5 952	340
Summa	304 312	315 747

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	5 083	0
Löpande rep och underhåll installationer	0	2 204
Löpande rep och underhåll ventilation	12 764	36 875
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	6 447	16 996
Summa	24 294	56 075

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	290 875	483 538
Uppvärmning	199 279	307 932
Vatten	120 425	93 051
Sophämtning	251 442	218 840
Summa	862 021	1 103 361

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	19 076	18 474
Kabel-TV	2 188	2 187
Bredband	163 572	200 067
Gemensamhetsanläggning	127 500	85 000
Summa	312 336	305 728

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	801	1 542
Övriga förvaltningskostnader	34 115	17 732
Revisionsarvoden	26 365	42 500
Ekonomisk förvaltning	96 048	91 624
Konsultkostnader	26 066	13 191
Summa	183 395	166 588

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 575	60 000
Sociala avgifter	4 623	16 472
Summa	34 198	76 472

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	174 000 000	174 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	174 000 000	174 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 552 500	-517 500
Årets avskrivning	-1 035 000	-1 035 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 587 500	-1 552 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	171 412 500	172 447 500
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 800 360</i>	<i>49 800 360</i>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	5 503	210 173
Skattekonto	238 285	239 027
Skattefordringar	236 800	0
Transaktionskonto	636 506	609 613
Borgo	394 562	0
Summa	1 511 656	1 058 813

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 897	66 600
Försäkringspremier	18 443	17 399
Bredband	40 893	40 893
Summa	130 233	124 892

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2027-03-25	3,36 %	12 994 500	13 125 500
Swedbank	2028-03-24	2,93 %	12 545 250	0
SEB	2025-03-28	5,07%	0	12 637 500
SEB	2026-03-28	4,97 %	13 191 000	13 191 000
SEB	2027-03-28	4,90 %	13 191 000	13 191 000
Summa			51 921 750	52 145 000
Varav kortfristig del			13 506 500	12 768 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 344 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, ÖVRIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	-3 178	-1 798
Personalens källskatt	19 500	9 000
Lagstadg soc avg lönesk	15 751	8 001
Avräkningskonto, eko. förvaltning	-2 058	0
Summa	30 015	15 203

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	41 061	108 552
Uppvärmning	19 502	28 127
Utgiftsräntor	149 801	89 038
Uppl kostn renhållningsavg	0	11 048
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	391 970	379 040
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 000
Beräknat revisionsarvode	38 900	25 000
Summa	641 234	680 231

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 764 000	54 764 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Skatteverket har beslutat att moms ska tas ut på parkeringsuthyrning från och med den 1 april 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Örebro

Gunnel Kjellermo
Ordförande

Christian Boman
Styrelseledamot

Emelie Rebecca Taylor
Styrelseledamot

Hampus Carlsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 10.03.2026 15:06

DOCUMENT ID:

HyLuSjaFbe

ENVELOPE ID:

HygVOHjpKWI-HyLuSjaFbe

DOCUMENT NAME:

Hjälmare Hage 1- Årsredovisning 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

ea82b921f3a7f6b40e527860faa808a5d2746625ba6ce0

7e3dd53945991554833bafc2bba809ee57182b7d20788

3f01a89bf173dc406e08604966041793a03e3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Gunnel Elisabet Kjellermo gunnelkjellermo@icloud.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 21:08 10.03.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.57.57
2. CHRISTIAN BOMAN christian1974boman@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 06:07 11.03.2026 06:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.225.213.18
3. Emelie Rebecca Taylor emelie.appelgren@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 06:53 11.03.2026 06:52	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.20.96
4. HAMPUS KARL JOHAN CARLSSON hampus93@msn.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 06:58 11.03.2026 06:53	eID Low	Swedish BankID IP: 207.189.199.168
5. EMMA CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 08:28 11.03.2026 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.231.213

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1, org.nr 769640-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Hjälmare Hage 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 23.02.2026 09:31

DOCUMENT ID:

r1hlgqFOZI

ENVELOPE ID:

SJ98lqtdWe-r1hlgqFOZI

DOCUMENT NAME:

25 RB BRF hjälmare hage.pdf

2 pages

SHA-512:

5c58cd15f479755dae61a73ca4af523096d92c8f8f2b62e
4b850796c3099c3b33835b32d71f3c07b5ceeaab16ae95
862990353d8a7977afddaf6da6c2f044290

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA CAROLINE FERM	Signed	11.03.2026 08:28	eID	Swedish BankID
Caroline.Ferm@se.ey.com	Authenticated	10.03.2026 14:42	Low	IP: 213.115.249.169

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



STADGAR för Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro

(Stadgarna utgår från
HSB Normalstadgar 2023)

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM FÖRENINGEN

- § 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte
- § 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

- § 3 Formkrav vid överlåtelse
- § 4 Rätt till medlemskap
- § 5 Andelsförvärv
- § 6 Familjerättsliga förvärv
- § 7 Rätt att utöva bostadsrätten
- § 8 Prövning av medlemskap
- § 9 Nekat medlemskap

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- § 10 Insats, andelstal och årsavgift
- § 11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

FÖRENINGSSTÄMMAN

- § 12 Räkenskapsår och årsredovisning
- § 13 Föreningsstämma
- § 14 Motioner
- § 15 Kallelse till föreningsstämma
- § 16 Dagordning
- § 17 Röst rätt, ombud och biträde
- § 18 Röstning
- § 19 Protokoll vid föreningsstämma

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

- § 20 Styrelse
- § 21 Konstituering och firmateckning
- § 22 Beslutsföret och majoritetskrav
- § 23 Protokoll vid styrelsesammanträde
- § 24 Revisorer
- § 25 Valberedning

FONDERING OCH UNDERHÅLL

- § 26 Fonder
- § 27 Underhållsplan
- § 28 Vinst eller förlust

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

- § 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 30 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 31 Bostadsrättsföreningens ansvar
- § 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra
- § 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd
- § 34 Förändring av bostadsrättslägenhet
- § 35 Avhjälpande av brist
- § 36 Ingrepp i lägenhet
- § 37 Användning av bostadsrätten
- § 38 Tillträde till lägenheten
- § 39 Andrahandsupplåtelse
- § 40 Inrymma utomstående
- § 41 Ändamål med bostadsrätten
- § 42 Avsägelse av bostadsrätt
- § 43 Förverkandegrunder
- § 44 Vissa meddelanden

SÄRSKILDA BESLUT

- § 45 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomrätt
- § 46 Upplösning

Dessa stadgar har antagits vid föreningsstämmor

20251027 och 20251208

[Signature]

FIRMATECKNARE

[Signature]

NAMNFÖRTYDLIGANDE

[Signature]

FIRMATECKNARE

Per Bonerfelt

NAMNFÖRTYDLIGANDE

Anpassning av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Normalstadgar 2023 i följande bestämmelser:

*Alla Anpassningar framgår i text med **fetstil**

OM FÖRENINGEN

§ 1 Bostadsrättsföreningens företagsnamn och säte

Bostadsrättsföreningens företagsnamn är Bostadsrättsföreningen Gripen 1 i Örebro.

Styrelsen har sitt säte i Örebro.

§ 2 Bostadsrättsföreningens verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT OCH MEDLEMSKAP

§ 3 Formkrav vid överlåtelse

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen och skrivas under av säljaren och köparen. Köphandlingens ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser och om ett pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva.

Om överlåtelseavtalet inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig.

§ 4 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Om en bostadsrätt har övergått till bostadsrättshavarens make, får maken vägras inträde i föreningen endast om det som villkor för medlemskap i stadgarna föreskrivits att medlemmarna skall tillhöra en viss sammanslutning eller uppfylla liknande villkor och det skäligen kan fordras att maken uppfyller villkoret. Detta gäller också när en bostadsrätt till en bostadslägenhet övergått till någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 5 Andelsförvärv

Den som förvärvat andel i bostadsrätt till bostadslägenhet ska beviljas medlemskap om bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, sambor eller andra med varandra varaktigt sammanboende närstående personer.

§ 6 Familjerättsliga förvärv

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får bostadsrättsföreningen uppmana förvärvaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

§ 7 Rätt att utöva bostadsrätten

När en bostadsrätt övergått till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han eller hon är medlem eller beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i bostadsrättsföreningen. Tre år efter dödsfallet får bostadsrättsföreningen uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte eller att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas för dödsboets räkning enligt bostadsrättslagen.

En juridisk person som har panträtt i bostadsrätten och förvärvet skett genom tvångsförsäljning eller vid exekutiv försäljning, kan tre år efter förvärvet uppmanas att inom sex månader visa att någon, som inte får nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen, har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap.

§ 8 Prövning av medlemskap

Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen.

Styrelsen är skyldig att avgöra frågan om medlemskap inom en månad från det att skriftlig och fullständig ansökan om medlemskap tagits emot av bostadsrättsföreningen.

För att pröva frågan om medlemskap kan bostadsrättsföreningen komma att begära kreditupplysning avseende sökanden.

§ 9 Nekat medlemskap

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten övergått till nekas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Enligt bostadsrättslagen gäller särskilda regler vid exekutiv försäljning och tvångsförsäljning.

AVGIFTER TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

§ 10 Insats, andelstal och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt upprättad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Andelstal och insats för lägenhet beslutas av styrelsen. Beslut om ändring av andelstal som medför ändring av det inbördes förhållandet mellan andelstalen beslutas av föreningsstämma. Beslutet blir giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman gått med på beslutet.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads 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.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 11 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

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

Om avgifterna i denna paragraf inte 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.

FÖRENINGSTÄMMAN

§ 12 Räkenskapsår och årsredovisning

Bostadsrättsföreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari – 31 december.

Senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma ska styrelsen till revisorerna lämna årsredovisning. Denna består av förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter.

Årsredovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen ska hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före den föreningsstämma på vilken de ska behandlas.

§ 13 Föreningsstämma

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ.

Ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader efter utgången av varje räkenskapsår.

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Extra föreningsstämma ska också hållas om det skriftligen begärs av en revisor eller av minst en tiondel av samtliga röstberättigade.

Begäran ska ange vilket ärende som ska behandlas.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det biträds av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

Styrelseledamot, revisor, ombud, biträden och andra stämmofunktionärer har alltid rätt att närvara vid föreningsstämman.

§ 14 Motioner

Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, ska skriftligen anmäla ärendet till styrelsen före februari månads utgång.

§ 15 Kallelse till föreningsstämma

Styrelsen kallar till föreningsstämma.

Kallelse till föreningsstämma ska innehålla uppgift om de ärenden som ska förekomma på föreningsstämman.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma får utfärdas tidigast sex veckor före föreningsstämman och ska utfärdas senast två veckor före föreningsstämman. Kallelsetiden gäller även om en extra föreningsstämma ska behandla fråga om stadgeändring.

Kallelse anslås på lämplig plats inom bostadsrättsföreningens fastighet. Skriftlig kallelse ska enligt lag i vissa fall sändas till varje medlem vars adress är känd för bostadsrättsföreningen.

§ 16 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande

18. val av övriga styrelseledamöter och suppleanter
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
24. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 17 Rösträtt, ombud och biträde

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Medlem som inte betalat förfallen insats eller årsavgift har inte rösträtt.

En medlems rätt vid föreningsstämma utövas av medlemmen personligen eller den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag eller genom ombud.

Ombud ska lämna in skriftlig daterad fullmakt. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Medlem får företrädas av valfritt ombud. Ombud får bara företräda en medlem.

Medlem får medföra ett valfritt biträde.

§ 18 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämмоordföranden biträder.

Vid personval anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av föreningsstämman innan valet förrättas.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i lag.

Om någon vid slutet omröstning inte avlämnar röstsedel eller avlämnar röstsedel utan röstningsuppgift (så kallad blank sedel) ska personen ifråga inte anses ha röstat.

§ 19 Protokoll vid föreningsstämma

Ordföranden vid föreningsstämman ska se till att det förs protokoll.

I fråga om protokollets innehåll gäller att;

1. röstlängden ska tas in i eller bifogas protokollet,
2. föreningsstämmans beslut ska föras in i protokollet, samt
3. om röstning har skett ska resultatet anges i protokollet.

Protokollet ska undertecknas av protokollföraren. Protokollet ska justeras av stämмоordföranden, om denne inte har fört protokollet, och av valda justerare.

Senast tre veckor efter föreningsstämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos bostadsrättsföreningen för medlemmarna.

Protokoll ska förvaras betryggande.

STYRELSE, REVISION OCH VALBEREDNING

§ 20 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Föreningsstämman väljer styrelsens ordförande och övriga styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 21 Konstituering och firmateckning

Styrelsen konstituerar sig själv med undantag av styrelsens ordförande som väljs av föreningsstämman. Om styrelsens ordförande lämnar sitt uppdrag under mandattiden ska styrelsen inom sig välja styrelseordförande för tiden till nästa föreningsstämma. Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§ 22 Beslutsförhet och majoritetskrav

Styrelsen är beslutsför när fler än hälften av hela antalet styrelseledamöter är närvarande. Som styrelsens beslut gäller den mening de flesta röstande förenar sig om. Vid lika röstetal gäller den mening som styrelsens ordförande biträder. När minsta antal styrelseledamöter för beslutsförhet är närvarande krävs enhällighet för giltigt beslut. En styrelseledamot som är jävig anses som frånvarande.

§ 23 Protokoll vid styrelsesammanträde

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll. Protokollet ska undertecknas av den som har varit protokollförare. Protokollet ska justeras av ordföranden för sammanträdet, om denne inte har fört protokollet, och av den ytterligare ledamot som styrelsen har utsett. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Endast styrelseledamot och revisor har rätt att ta del av styrelseprotokoll. Styrelsen förfogar över möjligheten att låta annan ta del av styrelsens protokoll. Protokoll ska föras i nummerföljd och förvaras på ett betryggande sätt.

§ 24 Revisorer

Revisorerna ska till antalet vara lägst två och högst tre, samt högst en suppleant. Samtliga väljs av föreningsstämman. Mandattiden är ett år. Revisorerna ska bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen lämnad senast tre veckor före föreningsstämman. Styrelsen ska lämna skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över gjorda anmärkningar i revisionsberättelsen.

§ 25 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma väljs valberedning. Mandattiden är ett år. Valberedningen ska bestå av lägst två ledamöter. En ledamot utses av föreningsstämman till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta. Valberedningen ska till föreningsstämman lämna förslag på arvode och föreslå principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer.

FONDERING OCH UNDERHÅLL

§ 26 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.
Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Inre fond

Bostadsrättsföreningen kan ha fond för inre underhåll av bostadsrättslägenheter.
Överföring till fond för inre underhåll bestäms av styrelsen.
Bostadsrättshavare får för att bekosta inre underhåll av lägenhet använda sig av den del av fonden som tillhör bostadsrättslägenheten.
Bostadsrättslägenhetens andel av fonden bestäms utifrån förhållandet mellan andelstalet för lägenheten och samtliga andelstal för bostadsrättslägenheter i bostadsrättsföreningen, med avdrag för gjorda uttag.

§ 27 Underhållsplan

Styrelsen ska

1. upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
2. årligen budgetera för att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet,
3. se till att bostadsrättsföreningens egendom besiktigas i lämplig omfattning och i enlighet med bostadsrättsföreningens underhållsplan, samt
4. regelbundet uppdatera underhållsplanen.

§ 28 Vinst eller förlust

Den vinst eller förlust som kan uppstå på bostadsrättsföreningens verksamhet ska, efter underhållsfondering, balanseras i ny räkning.

Om verksamhetens resultat innebär en förlust ska bostadsrättsföreningen också lämna en upplysning om vad förlusten innebär för bostadsrättsföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

BOSTADSRÄTTSFRÅGOR

§ 29 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att få utdrag ur lägenhetsförteckningen beträffande sin bostadsrätt.
Utdraget ska ange:

1. lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
2. dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska plan som ligger till grund för upplåtelsen,
3. bostadsrättshavarens namn,

4. insatsen för bostadsrätten,
5. vad som finns antecknat rörande pantsättning av bostadsrätten, samt
6. datum för utfärdandet.

§ 30 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskompement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 36. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. Ytskikt på rummens väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. Icke bärande innerväggar.
3. Inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporslin, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. Lägenhetens innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningslister.
5. Insida av ytterdörr samt beslag, handtag, gångjärn, tätningslister, brevinkast, lås och nycklar.
6. Glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
7. Till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningslister samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
8. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
9. Armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
10. Klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
11. Eldstäder och braskaminer.
12. Köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
13. Säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
14. Elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
15. Målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
16. Brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 31 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 30, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. Ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. Ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
3. Vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
4. Rökgångar (ej rökgångar i kachelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
5. Ytterdörr
6. Brevlåda och postbox.

§ 32 Brand- och vattenledningsskada samt ohyra

För reparation på grund av brandskada eller vattenledningsskada (skada på grund av utströmmande tappvatten) svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bostadsrättslagen.

Detta gäller även i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten.

§ 33 Bostadsrättsföreningens övertagande av underhållsåtgärd

Bostadsrättsföreningen får utföra reparation samt byta inredning och utrustning som bostadsrättshavaren enligt § 30 ska svara för. Ett sådant beslut ska fattas av föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av bostadsrättsföreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

§ 34 Förändring av bostadsrättslägenhet

Om ett beslut som fattats på föreningsstämma innebär att en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av bostadsrättsföreningen med anledning av en om- eller tillbyggnad ska bostadsrättshavaren ha gått med på beslutet. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till förändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande har gått med på det och beslutet dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 35 Avhjälpande av brist

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick eller utför en åtgärd i strid med § 36, så att någon annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på någon annans egendom och bostadsrättshavaren inte efter uppmaning avhjälpel bristen så snart som möjligt, får bostadsrättsföreningen avhjälpas bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 36 Ingrepp i lägenhet

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

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för bostadsrättsföreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får bostadsrättshavaren begära att hyresnämnden prövar frågan.

§ 37 Användning av bostadsrätten

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av de som hör till bostadsrättshavarens hushåll, de som besöker bostadsrättshavaren som gäst, någon som bostadsrättshavaren har inrymt eller någon som på uppdrag av bostadsrättshavaren utför arbete i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen kan anta ordningsregler. Ordningsreglerna ska vara i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

Om det förekommer störningar i boendet ska bostadsrättsföreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Det gäller inte om bostadsrättshavaren sägs upp med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 38 Tillträde till lägenheten

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som bostadsrättsföreningen svarar för eller för att avhjälpa brist när bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick.

När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten eller när bostadsrätten ska tvångsförsälas är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Bostadsrättsföreningen ska se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättsföreningen har rätt att komma in i lägenheten och utföra nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde när bostadsrättsföreningen har rätt till det kan bostadsrättsföreningen ansöka om särskild handräckning vid Kronofogdemyndigheten.

§ 39 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

Om inte samtycke till andrahandsupplåtelse lämnas av styrelsen får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar sitt tillstånd.

När en juridisk person innehar en bostadslägenhet kan samtycke till andrahandsupplåtelse endast nekas om bostadsrättsföreningen har befogad anledning.

Samtycke till andrahandsupplåtelse behövs inte;

1. om en bostadsrätt har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen av en juridisk person som hade panträtt i bostadsrätten och som inte har antagits till medlem i bostadsrättsföreningen, eller
2. om lägenheten är avsedd för permanentboende och bostadsrätten till lägenheten innehas av en kommun eller en region.

När samtycke inte behövs ska bostadsrättshavaren genast meddela styrelsen om andrahandsupplåtelsen.

§ 40 Inrymma utomstående

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

§ 41 Ändamål med bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda.

Bostadsrättsföreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för bostadsrättsföreningen eller någon medlem i bostadsrättsföreningen.

§ 42 Avsägelse av bostadsrätt

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen och därigenom bli fri från sina förpliktelser som bostadsrättshavare. Avsägelsen ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till bostadsrättsföreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som angetts i avsägelsen.

§ 43 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och bostadsrättsföreningen har rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning enligt följande;

1. Dröjsmål med insats eller upplåtelseavgift

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att bostadsrättsföreningen efter förfallodagen anmanat bostadsrättshavaren att fullgöra sin betalningsskyldighet,

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. Olovlig upplåtelse i andra hand

om bostadsrättshavaren utan nödvändigt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

4. Annat ändamål

om lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,

5. Inrymma utomstående

om bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för bostadsrättsföreningen eller annan medlem,

6. Ohyra

om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

7. Vanvård, störningar och liknande

om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som bostadsrätten är upplåten till i andra hand utsätter boende i omgivningen för störningar, inte iakttar sundhet, ordning och gott skick eller inte följer bostadsrättsföreningens ordningsregler,

8. Vägrat tillträde

om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

9. Skyldighet av synnerlig vikt

om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen och det måste anses vara av synnerlig vikt för bostadsrättsföreningen att skyldigheten fullgörs,

10. Brottsligt förfarande

om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

11. Olovliga åtgärder

om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 36 första eller andra stycket.

En uppsägning ska vara skriftlig.

Nyttjanderätten är inte förverkad, om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse.

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 3–5, 7–9 och 11

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp enligt punkt 3-5, 7–9 eller 11 om bostadsrättshavaren efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.

Punkt 1–6, 7–9 och 11

Är nyttjanderätten enligt punkt 1–5, 7–9 eller 11 förverkad får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om bostadsrättshavaren vidtar rättelse innan bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Detta gäller inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten enligt punkt 6 eller 9 om bostadsrättsföreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses.

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom

att betala avgiften inom denna tid, och meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala avgiften inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om bostadsrättshavaren har varit förhindrad att betala avgiften inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och avgiften har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala avgiften, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att bostadsrättshavaren skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Punkt 3 och punkt 11

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp enligt punkt 3, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller enligt punkt 11, om bostadsrättshavaren så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får endast skiljas från lägenheten om bostadsrättsföreningen har sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse. Uppmaningen att vidta rättelse ska ske inom två månader från den dag då bostadsrättsföreningen fick reda på ett förhållande som avses i punkt 3 eller punkt 11.

Punkt 7

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet gäller vad som sägs i punkt 7 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. Tillsägelse om rättelse ska alltid ske om bostadsrätten är upplåten i andra hand.

Innan uppsägning får ske av bostadslägenhet enligt punkt 7 ska socialnämnden underrättas. Vid särskilt allvarliga störningar får uppsägning ske utan underrättelse till socialnämnden, en kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden.

Punkt 10

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten enligt punkt 10 endast om bostadsrättsföreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avfytning inom två månader från det att bostadsrättsföreningen fick reda på förhållandet. Om det brottsliga förfarandet har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har bostadsrättsföreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

§ 44 Vissa meddelanden

När meddelande enligt nedan har skickats från bostadsrättsföreningen i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress har bostadsrättsföreningen gjort vad som krävs av den;

1. tillsägelse om störningar i boendet
2. tillsägelse att avhjälpa brist
3. uppmaning att betala insats eller upplåtelseavgift
4. tillsägelse att vidta rättelse
5. meddelande till socialnämnden
6. underrättelse till panthavare angående obetalda avgifter till bostadsrättsföreningen
7. uppmaning till juridiska personer, dödsbon med flera angående nekat medlemskap.

Andra meddelanden till medlemmarna sker genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet, på webbplats, genom brev eller e-post.

SÄRSKILDA BESLUT

§ 45 Beslut om bostadsrättsföreningens fastighet och tomträtt

Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans godkännande avhända bostadsrättsföreningens fastighet, del av fastighet eller tomträtt.

Styrelsen eller firmatecknare får inte heller riva eller besluta om väsentliga förändringar av bostadsrättsföreningens hus eller mark såsom väsentliga till-, ny- och ombyggnader av sådan egendom.

Styrelsen eller firmatecknare får ansöka om inteckning eller annan inskrivning i bostadsrättsföreningens fastighet eller tomträtt.

§ 46 Upplösning

Om bostadsrättsföreningen upplöses ska återstående tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till bostadsrättslägenheternas insatser.