

TERMIKGATAN 23D
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



Där stad och natur möts!

Denna fräscha och moderna bostad nyligen byggd utmärker sig med sitt fantastiska läge i staden, högkvalitativa finish och genomtänkta planlösning. Belägen på bottenplan, erbjuder denna ljusa lägenhet en exceptionell takhöjd på 2,70 meter vilket ger varje rum en känsla av extra rymd. - Bostaden bjuder på en fantastisk blandning av eleganta detaljer och praktisk funktionalitet, vilket återspeglas i de vackra golven, den rymliga planlösningen och det fullt utrustade köket. De två sovrummen är rejäla och luftiga, och badrummet är stilfullt utformat med högkvalitativa material med egen tvättmaskin & torktumlare. - Den stora uteplatsen är en verklig pärla och ger en perfekt plats för sköna grillkvällar, med direkt tillgång till den lugna innergården. Dessutom finns ett långt parkstråk med flertalet grillplatser, lekplatser och grönytor för solbad och picknick strax vid din dörr. Fotbollsplaner och andra fritidsaktiviteter är bara ett stenkast bort. - Med ett oslagbart läge i gränslandet mellan stad och natur, ger denna bostad en perfekt balans av bekvämlighet och avkoppling. Välkommen till ditt nya hem, där modern komfort möter stadscharm och naturens slummer.



Michael Kaya

Reg. Fastighetsmäklare

0739973717

michael.kaya@wallenstedt.se

wallenstedt.se



Utgångspris: 1.750.000 kr
Avgift 5.435 kr/mån.
Boarea: 74 m²
Biarea: 0 m²
Antal rum: 3 rok
Våning: 0 av 6
Hiss: Hiss finns.
Förening: BRF Gripen 1 i Örebro
2017
Byggnadsår: Efter
Tillträde: överenskommelse.

WALLJENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



- INTERIÖR -

Entréhall & förråd

Direkt innanför den säkerhetsklassade entrédörren välkomnas du av en praktisk hall med klinkersgolv, idealisk för svenska väderförhållanden. Hallen erbjuder utrymme för ytterkläder och skor, och fungerar som ett perfekt första intryck av ditt hem. Dessutom kommer du att njuta av tillgången till ett externt förråd i källaren. Detta utrymme är perfekt för att lagra säsongskläder, sportutrustning eller andra saker som du behöver ha till hands men inte vill se varje dag.

Kök & matplats

Detta är hjärtat i ditt hem. Köket präglas av vita "Annika" skåpssnickerier från Vedum, stänkskydd i vitt kakel och en bänkskiva i grått laminat, vilket ger en elegant och modern känsla. Köket är fullutrustat med inbyggd mikrovågsugn, ugn, spishäll, fläkt, diskmaskin samt en helkyl och helfrys. Matplatsen, belägen intill ett stort fönster, ligger i öppen planlösning med köket, vilket skapar en social atmosfär och ett naturligt flöde när du underhåller gästerna.

Vardagsrum

Vardagsrummet är inbjudande och bekvämt, med ljusa väggar och trestavs ekparkett som ger en varm och hemtrevlig atmosfär. De breda fönstren tillför rikligt med naturligt ljus och erbjuder en god utsikt, samtidigt som det finns gott om utrymme för soffgruppen och TV:n. Den öppna planlösningen mot matplats

och kök gör rummet perfekt för samvaro och avkoppling.

Uteplats

Här finns en mycket generös och familjevänlig uteplats som vetter mot den lugna innergården. Här har du gott om utrymme för att njuta av långa, sköna grillkvällar, samt att inreda med loungemöbler för att skapa ditt egna rum utomhus. Uteplatsen nås direkt från ett av lägenhetens stora sovrum.

Sovrummen

Lägenheten erbjuder två rejäla sovrum, båda med garderober som når ända upp till taket. De breda fönsterpartierna ger massor av naturligt ljus och skapar en rymd som är avkopplande och lugnande. Dessa rum är perfekta för att skapa en bekväm sov miljö, oavsett om du planerar att använda dem till barn eller som gästrum.

Badrum

Detta eleganta och funktionella badrum levererar vardagslyx. Fullt utrustat med helkaklade väggar och golv. Bekvämligheten förstärks med egen tvättmaskin och torktumlare, och bra förvaring med spegelskåp och kommod samt väggskåp. Dessutom ger den praktiska hörnduschen och handduksstorken en hög komfortnivå.





- BOSTADSBEKRIVNING -

Avgift

5.435 kr/mån. Inklusive värme, bredband & tv, samt bostadsrättstillägg.

Storlek

Boarea 74 m². 3 rum. Föreningens information.

Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: 4-1002

Adress

Termikgatan 23D, 70239 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,158.

Våningsplan/Hiss

Våning 0 av 6. Hiss finns.

Byggnadsår

2017

Driftskostnad

Driftskostnad är 642 kr/mån; hemförsäkring 125 kr, hushållsström 350 kr och vatten/avlopp 167 kr. Driftkostnaden är uppskattad.

Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 3 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

Andelstal

Andel i föreningen är 1.46 % och andel av årsavgiften är 1.45 %. Bostadsrättens indirekta nettoskudsättning är 861.811 kr. Nettoskudsättningen anger hur stor andel av föreningens lån som indirekt belastar bostaden. Andelen beräknas som bostadens andelstal för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskudsättning (som består av föreningens räntebärande skulder med avdrag för räntebärande tillgångar & likvida medel) Underlaget för beräkningen kommer från den senast upprättade årsredovisningen vid annonseringstillfället.

Ekonomi

Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.313 kr som betalas av och en pantsättningsavgift om 525 kr.

Uteplats/Balkong

Se interiörbeskrivning.

Bostadsrättsförening

BRF Gripen 1 i Örebro. Föreningen är en Bostadsrätt. I föreningen finns 84 st lgh. Föreningens ekonomi/avgiftsförändringar: Föreningen höjde avgifterna med 15% i maj 2023.

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. Se info under föreningen.

TV/Internet

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.













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

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

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

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

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

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

Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fast & lös egendom

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

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

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

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

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

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

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

Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

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

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

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

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

W



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

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.



Årsredovisning

för

Brf Gripen 1

769631-7135

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Gripen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 – 2022-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gripen 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 2018-05-15

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 2021-12-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Erik Harlefeldt	Ordförande	2022
Sladjana Grbic	Sekreterare	2022
Joakim Sjönvall	Kassör	2022
Marcus Tegen	Ledamot	2022

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas enligt konstituerande styrelsemöte utöver av styrelsen i sin helhet av ordförande och kassör.
- Styrelsen har under året hållit 13 st (10) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar

Ordinarie revisorer

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

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Jimmy Bergkvist		2022
-----------------	--	------

Valda t.o.m. årsstämman

da

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

Vattenfall

Telia

KONE

Stena Recycling

Örebro kommun

Armatec

Länsförsäkringar

Trädgårdstjänst i Örebro AB

Parkering Örebroängarna AB

Apcoa Parking Sverige AB

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

El och fjärrvärme

ELavtal

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett underskott på 1 810 348 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

I april 2021 höjdes årsavgifterna med 1 %. En avgiftshöjning på 3% är planerad under kommande räkenskapsår. Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för egen förbrukning av kall- och varmvatten. Elavtal tecknas av bostadsrättshavarna.

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 571 031 kr. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

OVK har upprättats enligt underhållsplanen. Under året har uppgradering av hissar, montering av brytskydd på gemensamma och allmänna dörrar utförts.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	129
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	3
Medlemmar vid årets slut	130

Under året har 16 st (22) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	4 246	4 058	3 960
Resultat efter finansiella poster	-1 810	-1 535	-1 462
Balansomslutning	195 212	197 618	199 509
Likviditet %	279	131	179
Soloditet %	68	67	68

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2021-06-30	100 000 000	37 335 000	1 018 045	-2 995 462	-1 535 224
Balansering fg. års resultat				-1 535 224	1 535 224
Årets avs. till yttre fond			571 031	-571 031	
Årets disp. ur yttre fond			-43 125	43 125	
Årets resultat					-1 810 348
Eget kapital 2022-06-30	100 000 000	37 335 000	1 545 951	-5 058 592	-1 810 348

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 530 686
Årets avs till uh fond enligt ek.plan	-571 031
	43 125
årets förlust	-1 810 348
	-6 868 940
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 868 940
	-6 868 940 <i>bu</i>

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 246 321	4 057 665
Övriga rörelseintäkter	3	273 226	69 277
Summa rörelseintäkter		4 519 547	4 126 942
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-2 386 387	-1 501 450
Övriga externa kostnader	5	-372 763	-515 028
Personalkostnader och arvoden	6	-124 323	-60 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 786 112	-2 786 112
Summa rörelsekostnader		-5 669 586	-4 863 302
Rörelseresultat		-1 150 038	-736 360
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 310	-798 864
Summa finansiella poster		-660 310	-798 864
Resultat efter finansiella poster		-1 810 348	-1 535 224
Årets resultat		-1 810 348	-1 535 224

Am

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	191 886 660	194 672 772
Summa materiella anläggningstillgångar		191 886 660	194 672 772
Summa anläggningstillgångar		191 886 660	194 672 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 284	0
Övriga fordringar	8	51 120	50 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	256 002	257 737
Summa kortfristiga fordringar		309 406	308 363
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	3 016 222	2 637 063
Summa kassa och bank		3 016 222	2 637 063
Summa omsättningstillgångar		3 325 628	2 945 426
SUMMA TILLGÅNGAR		195 212 288	197 618 198

Balansräkning

Not 2022-06-30 2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		137 335 000	137 335 000
Fond för yttre underhåll		1 545 951	1 018 045
Summa bundet eget kapital		138 880 951	138 353 045

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-5 058 592	-2 995 462
Årets resultat		-1 810 348	-1 535 224
Summa fritt eget kapital		-6 868 940	-4 530 686

Summa eget kapital

132 012 011 133 822 359

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	41 723 134
Summa långfristiga skulder		0	41 723 134

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	62 451 496	21 151 490
Leverantörsskulder		287 824	229 959
Övriga skulder	13	8 915	185 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	452 042	505 706
Summa kortfristiga skulder		63 200 277	22 072 705

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

195 212 288 197 618 198

Ans

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 realiserar vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Likviditet

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Kallvatten, rörlig avgift	52 347	56 814
Hysesint garage/p-platser moms	349 990	175 440
Årsavgifter bostäder	3 774 156	3 750 338
Hysesintäkter lokaler momsfri	17 291	10 896
Öresutjämning	0	0
Varmvatten, rörlig avgift	52 537	64 313
Värme/vatten bostad	0	-136
	4 246 321	4 057 665

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Avser försäkringsersättning för skador på fastigheten

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel utöver avtal	96 580	82 985
Hissbesiktning	5 813	9 289
Jourutryckning CSG	1 527	6 300
Serviceavtal	115 905	75 411
Snöröjning och sandning	93 474	62 263
Rep bostäder	35 453	20 856
Rep gemensamma utr	446 724	98 310
Rep hiss	103 501	2 134
Fastighetsel	92 504	91 317
Fjärrvärme	409 291	405 355
Vatten	124 695	114 320
Sophämtning	139 045	135 463
Fastighetsförsäkringar	89 865	85 139
Parkeringsarrende	383 001	78 975
Övrigt	4 710	52 833
Datakommunikation	201 174	180 500
Underh gemensamma utr	43 125	0
	2 386 387	1 501 450

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Förbrukningsinventarier	300	26 086
Förbrukningsmaterial	5 296	1 631
Kreditupplysning	2 288	3 325
Revisionsarvoden	13 500	12 875
Övriga förvaltningskostnader	43 877	90 503
Konsultarvoden	13 219	29 219
Bankkostnader	6 291	6 304
Övriga externa tjänster	0	43 750
Förvaltningsarvode, grundavtal	250 754	245 284
Kabel-TV	37 238	56 051
	372 763	515 028

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvode	94 600	22 100
Arb.givaravg löner/ersätt	29 723	14 212
Ersättning sammanträden	0	24 400
	124 323	60 712

Not 7 Byggnader och mark

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	201 173 700	201 173 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 173 700	201 173 700
Ingående avskrivningar	-6 500 928	-3 714 816
Årets avskrivningar	-2 786 112	-2 786 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 287 040	-6 500 928
Utgående redovisat värde	191 886 660	194 672 772
Taxeringsvärden byggnader	111 294 000	87 000 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	32 000 000
	145 294 000	119 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	494	0
Övriga fordringar	50 626	50 626
	51 120	50 626

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetald försäkringspremier	96 548	89 865
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 676	61 701
Förutbetald bredbandavgift	11 745	11 778
Förutbetald datakommunikation	26 391	27 703
Förutbetald serviceavtal hiss	22 500	26 145
Upplupen intäkt kallvattenavläsning	19 341	18 653
Upplupen intäkt varmvattenavläsning	15 801	21 892
	256 002	257 737

Not 10 Kassa och Bank

	2022-06-30	2021-06-30
Transaktionskonto Swedbank	2 916 222	2 537 063
Transaktionskonto Swedbank	100 000	100 000
	3 016 222	2 637 063

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Nordea 60597	0,57	2022-12-21	20 997 900	21 207 900
Nordea 72705	1,07	2023-06-28	20 833 362	20 833 362
Swedbank 16621	1,87	2023-06-21	20 620 234	20 833 362
			62 451 496	62 874 624

Amorteringar enligt avtal 423 128 426 256

Långfristig del: 0 kr
Kortfristig del: 62 451 496 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 59 912 728 kr. *huc*

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Företagsinteckningar	63 939 000	63 939 000
	63 939 000	63 939 000

Not 13 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Redovisningskonto för moms	0	2 466
Övriga kortfristiga skulder	8 915	11 800
Övriga skulder	0	168 429
Skattekonto	0	6
Avgift- och hyresfodran	0	2 849
	8 915	185 550

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna avgiftsräntor	70 337	69 985
Förutbetalda intäkter	350 278	364 126
Upplupen fjärrvärmekostnad	21 064	9 110
Upplupen elkostnad	4 508	6 400
Upplupen sophämningskostnad	5 855	5 686
Upplupen hyra parkering	0	50 399
	452 042	505 706

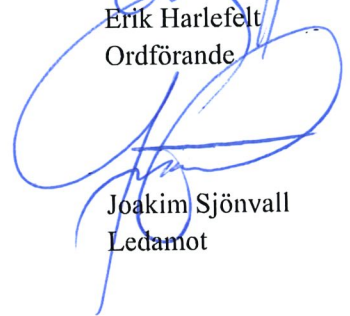
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Slipning och oljning av träentréer är beställt och kommer utföras under nästa räkenskapsår. *Aax*


Örebro 2022-10-03




Erik Harlefält
Ordförande



Joakim Sjönvall
Ledamot

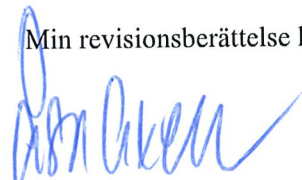


Sladjana Grbic
Ledamot



Marcus Tegen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-10-17



Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gripen 1 i Örebro, org.nr. 769631-7135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gripen 1 i Örebro för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gripen 1 i Örebro för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 17 oktober 2022



.....
Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB