

TERMIKGATAN 49A

ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Praktiskt lägenhet i en lyxig förening.

Termikgatan 49A erbjuder en fantastisk förening med otroliga faciliteter såsom takterrass, bastu, bilpool, växthus, cykellounge och mycket mer. En välordnad och välinvesterad gemenskap för din bekvämlighet.

Lägenheten i sig har 3 rum med ett välutrustat kök och en rymlig hall. Höjdpunkten är en stor, härlig balkong på ca 9 kvadratmeter i skönt västerläge och egna tvättmöjligheter i badrummet med komfortgolvvärme. Dessutom finns det ett externt förråd på samma våningsplan, vilket gör det otroligt smidigt att bo här.

Området runt Termikgatan 49A ger dig en närapå på-landet-känsla med närhet till naturen och nya grönområden.

Samtidigt är det endast 10 minuter in till city med cykel och gångavstånd till stormarknader. Parkering finns att hyra i huset och det är även enkelt att ta sig runt med stadsbussarna 5 & 6.

Läs mer om alla detaljer om föreningen, lägenheten och området under annonsens olika flikar. Michael Kaya, mäklaren som ansvarar för försäljningen, kommer att ta väl hand om dig. Varmt välkommen till Termikgatan 49A!



### **Michael Kaya**

Reg. Fastighetsmäklare

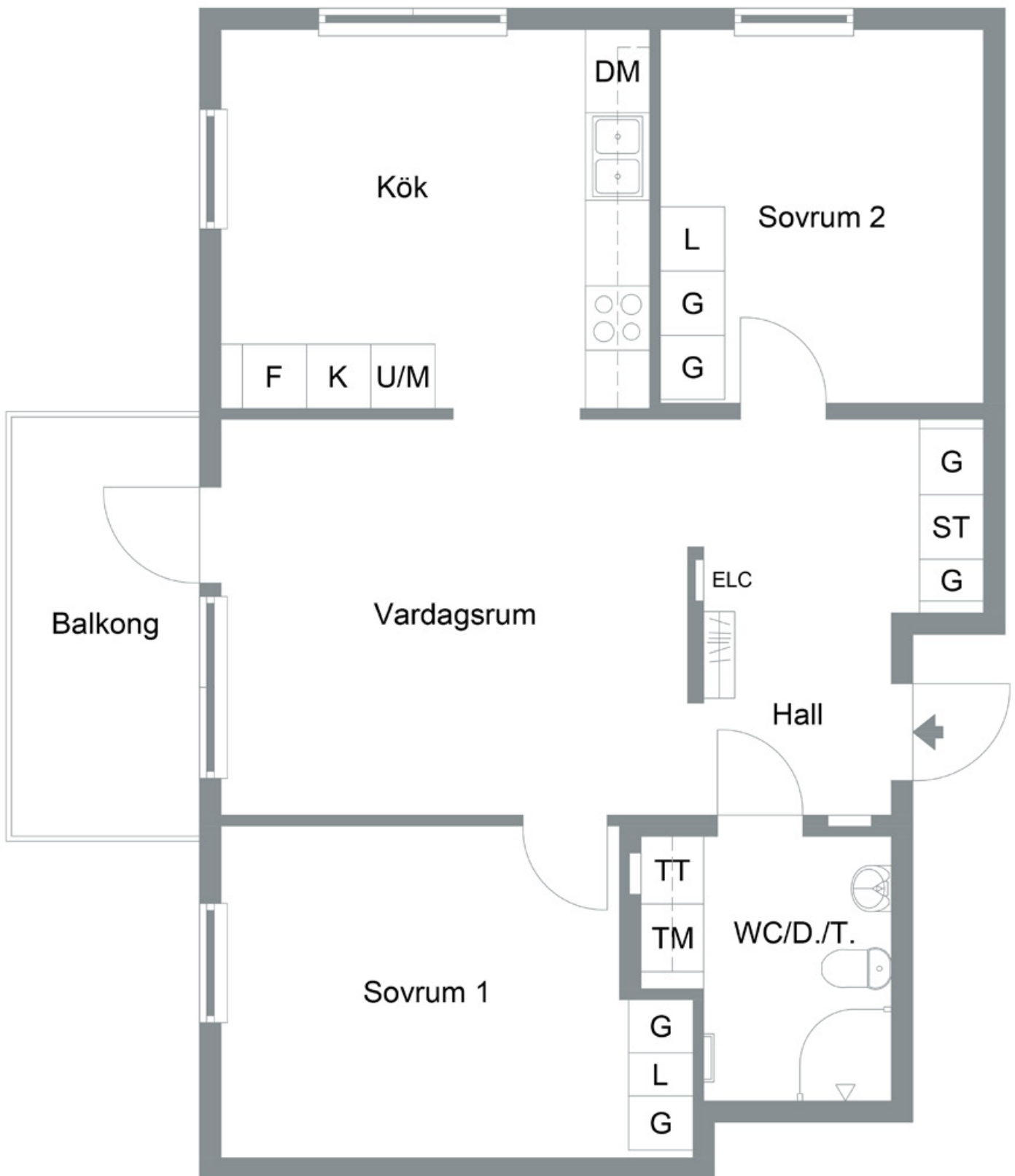
0739973717

[michael.kaya@wallenstedt.se](mailto:michael.kaya@wallenstedt.se)

[wallenstedt.se](http://wallenstedt.se)



**Utgångspris:** 1.995.000 kr  
**Avgift** 4.535 kr/mån.  
**Boarea:** 69 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 3 rok  
**Våning:** 2 av 5  
**Hiss:** Hiss finns.  
**Förening:** Brf. Södra  
Ladugårdsängen 1  
**Byggnadsår:** 2019  
**Tillträde:** Efter  
överenskommelse.



**WALLENSTEDT**

FASTIGHETSMÄKLERI

# - INTERIÖR -

## Hall & förråd

Hallen i denna lägenhet är rymlig och har en halvöppen planlösning mot vardagsrummet, vilket ger en optimal användning av utrymmet. Här finns också gott om inbyggd förvaring, så att du enkelt kan hålla dina ytterkläder samlade. Hallen har praktiskt klinkergolv som sedan övergår till en vacker parkett i resten av lägenheten.

Till lägenheten hör även ett externt förråd som ligger på samma våningsplan. Detta ger dig ytterligare förvaringsutrymme och gör det smidigt att förvara saker utan att behöva ta dig till andra delar av byggnaden.

## Vardagsrum & media

Vardagsrummet i denna lägenhet är luftigt och inbjudande, med ytor som är lätta att möblera efter dina önskemål. Det är också anslutet till hallen och köket genom en halvöppen planlösning, vilket ger en öppen och rymlig känsla. Här kan du umgås med familj och vänner, och njuta av sköna filmkvällar tillsammans.

Lägenheten är ansluten till fiber 100/100 som ingår i avgiften. Detta innebär att du kan njuta av högkvalitativt internet och en stabil uppkoppling.

## Balkong

Balkongen är en härlig plats att njuta av under varma dagar och sommarkvällar. Med sitt västerläge får du sol på balkongen från ca 12-17 och du kan även njuta av lite kvällssol. Balkongen är rymlig med en yta på 9 kvadratmeter, vilket ger gott om plats för utemöbler, växter och andra dekorationer. Balkongen nås smidigt från vardagsrummet och är en perfekt plats för avkoppling eller för att bjuda över vänner och familj på lite hemma-häng.

## Kök, matplats & mat

Vedumköket pryds av ett matchande kakel och bra med förvaring i lådor. Vitvarorna består av induktionshäll, mikrovågsugn, varmluftsugn och diskmaskin från Siemens.

Det är lätt att bjuda in till härliga middagar i detta kök, som har gott om plats för både 6 och 8 personer runt matbordet. Om vädret tillåter kan man även njuta av en mindre utomhusmåltid på balkongen eller på den lyxiga, gemensamma, takterrassen.

Matinköp görs enkelt med Coop bara 500 meter bort och Örebros största matmarknad, Ica Maxi, endast 2 km bort. Om man vill ta en paus från matlagningen finns det flera populära restauranger i området, inklusive Brödernas i samma hus och Sushi Natu en kort promenad bort.

## Badrum, tvätt & träning

Badrummet är stilrent med kakel och klinkergolv. Här finns också en värmeslinga i golvet för extra komfort. Praktiska förvaringsskåp och en stor bänkskiva gör tvätten till en enkel och

smidig syssla. Badrummet är utrustat med en dusch med duschväggar, samt en kommod med två stora lådor och en mindre för förvaring.

Efter en svettig träningspass kan du koppla av i föreningens gemensamma bastu. För träning finns det flera alternativ i området, som till exempel Friskis och Svettis eller utomhusträning vid Sörbytrappan, som ligger bara 500 uppvärmda steg bort.

## Sovrum 1 | 2

De två sovrummen i lägenheten ligger på var sin sida om lägenheten, vilket ger en skön känsla av integritet och privatliv. Det ena sovrummet har ett fönster som vetter åt väster och det andra ligger i ett skönt norrläge. Båda sovrummen är utrustade med fast garderobsförvaring, vilket ger gott om plats för kläder och personliga tillhörigheter.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

4.535 kr/mån. Inkl. bredband, digital-tv, värme, vatten och bostadsrättstillägg.

## Storlek

Boarea 69 m<sup>2</sup>. 3 rum. Föreningens information.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: A11101

## Adress

Termikgatan 49A, 70239 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,158.

## Våningsplan/Hiss

Våning 2 av 5

Hiss finns.

## Byggnadsår

2019

## Uppvärmning

Fjärrvärme

## Driftskostnad

Driftskostnad är 0 kr/mån; .

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 1.65 % och andel av årsavgiften är 1.65 %. Bostadsrättens indirekta nettoskultsättning är 1.014.800 kr. Nettoskultsättningen anger hur stor andel av föreningens lån som indirekt belastar bostaden. Andelen beräknas som bostadens andelstal för avgifter multiplicerat med föreningens nettoskultsättning (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

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (). Inre reparationsfond finns ej. Föreningen tar ut en överlåtelseavgift om 1.313 kr som betalas av kopare och en pantsättningsavgift om 525 kr.

## Uteplats/Balkong

## Bostadsrättsförening

Brf. Södra Ladugårdsängen 1. Föreningen är en Bostadsratt. I föreningen finns 75 st lgh varav 0 st hyresrätter och 2 st lokaler.

## Gårdsplats/Innergård

## Gemensamma utrymmen

Cykellounge: I föreningens stora cykellounge har du tillgång till ett eget låsbart skåp som är utrustat med ett eluttag, perfekt för att ladda elcykelbatterier. Dessutom finns det en cykeltvätt, cykelpump och verktyg tillgängliga för att du själv ska kunna meka med din cykel vid behov.

Takterrasser, växthus och relax:

Föreningen har tre takterrasser med olika bekvämligheter. På en av terrasserna finns ett bogningsbart växthus för sammankomster och en avdelning med bastu och avkopplande relaxutrymme. På mittenterrassen finns möjligheter att odla, med ett fullt utrustat växthus med bekvämligheter. Dessutom finns solsängar och robusta parasoller som ger skugga och skydd mot solen.

## Bilplats

Garage under byggnaden. Finns två poolbilar som medlemmarna kan hyra.

## TV/Internet

### Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare





















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

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

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

> Glöm inte att även ta med föreningen i din undersökning (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 avlyftningen tagit med sig föremål som köparen anser ska ingå i köpet. Nedan ska vi försöka lämna de råd och anvisningar som Mäklarsamfundet tillämpar. I jordabalken finns bestämmelser & exempel på vad som är fast egendom & vad som är tillbehör till fastighet & byggnad och därmed ingår i den fasta egendomen. Allt annat som inte omfattas av reglerna om den fasta egendomen & tillbehören till denna är att betrakta som lös egendom. I samband med fastighetsöverlåtelse 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. Heltäckningsmatta (om denna utgör ordinarie golvbeläggning). Spis. Kylskåp. Frys. Toa- & badrumsinredning. Spisfläkt. Badkar. Badrumsskåp. Radiatorer. Centraldammsugare. Tvättmaskin. Torkskåp. Torktumlare. Mangel. Duschkabin. Fönsterbräden. Ledstäng. Samtliga dörrnycklar. Markiser. Persienser. Tjuvarlarm. Brandlarm. Stege för sotning. Fönsterluckor. Innanfönster. Gnistgaller. Hatthylla. Porttelefon. Braskamin.

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

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

## Undersökning och säljarens ansvar

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

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

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

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

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

### Säljarens skyldigheter & om överlåtelse i

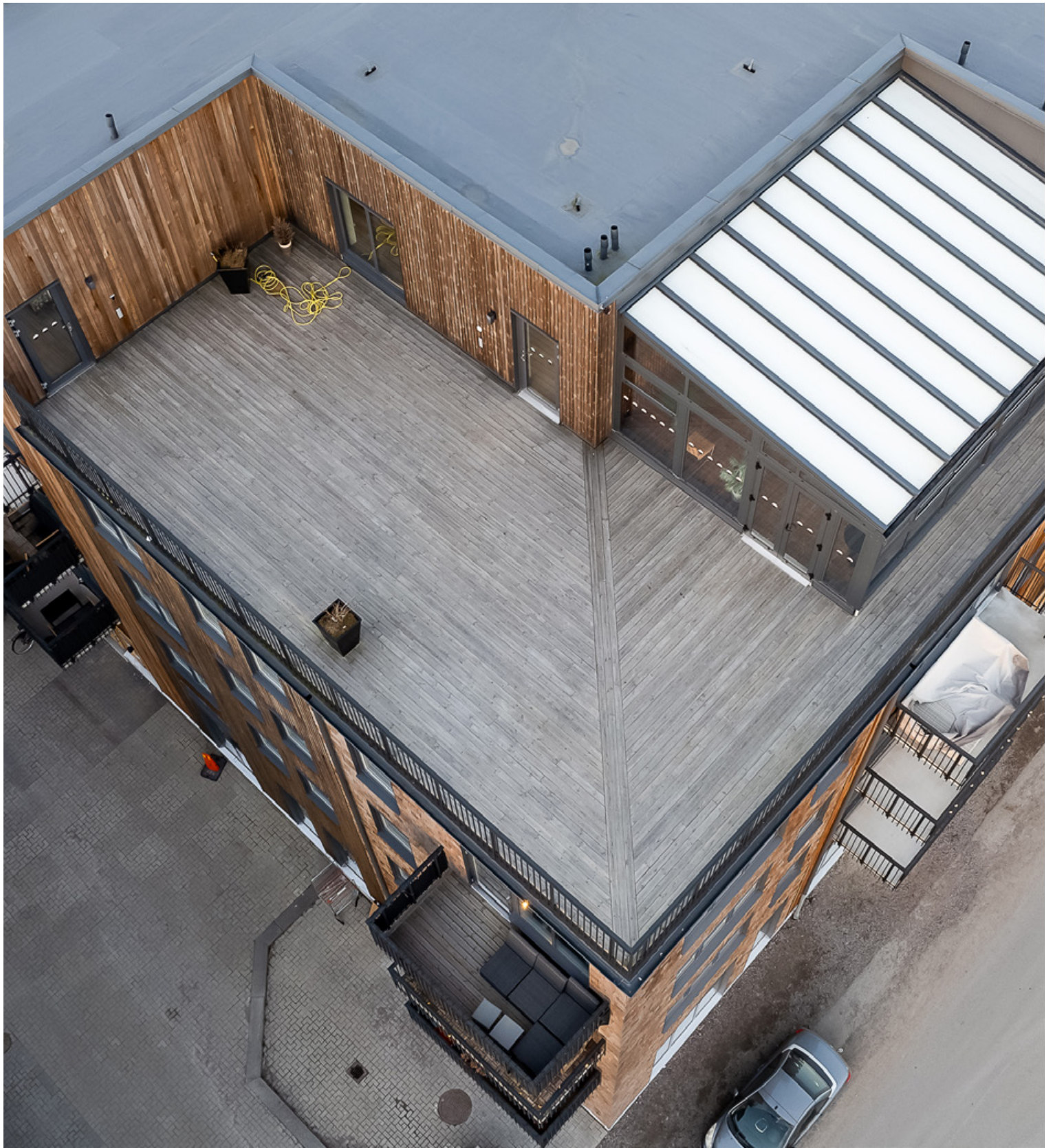
**befintligt skick** | För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostadsrätten säljs i befintligt skick, krävs att omständigheten innebär att bostadsrätten är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta.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

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

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

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

| W |



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

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

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Södra Ladugårdsängen 1**  
769628-9615

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

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

Styrelsen för Brf Södra Ladugårdsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Fallskärmén 5 med adress Termikgatan 49 A-G. Inflyttning skedde under 2019. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-17.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Matz Liljeson	Ordförande	2022
Emil Lindström	Vice ordförande	2023
Sandra Almqvist	Sekreterare	2022
Stefan Vedin	Ledamot	2022
Johan Skog	Ledamot	2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Styrelsesuppleanter*

Johan Sjöstedt	Suppleant	2023
Isak Chalkias	Suppleant	2023

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 (6) st protokollförda möten.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

#### *Ordinarie revisorer*

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

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

#### *Valberedning*

Magnus Högberg	Sammanställande	2022
Karin Bengtsson		2022

#### *Valda t.o.m. årsstämman*

U  
max

### **Fastigheter**

Föreningens byggnad består av 75 lägenheter, ett växthus, en cykellounge samt två lokaler. I en lokal bedrivs en skönhetssalong och i den andra lokalen kommer en restaurang öppna under 2022. Byggnaderna är uppförda under 2019 och utformade som ett flerbostadshus i fem våningar. Till fastigheten hör också ett garage under byggnaden. Föreningen har också två poolbilar som medlemmarna kan hyra.

Fastigheten är också ansluten till en gemensamhetsanläggning som syftar till att sköta om vägen/ytorna kring fastigheten och fastigheterna i närheten.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	15 st
2 rum och kök	40 st
3 rum och kök	14 st
4 rum och kök	6 st

Total tomtarea	2 960 kvm
Total bostadsarea	4 171 kvm
Total lokalarea	1 588 kvm (varav 981 kvm garage)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### **Föreningen har avtal med nedanstående företag**

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Åfix AB	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, städ
E.ON	El och fjärrvärme
Telia	Kabel-TV och bredband
KONE	Hisservice och reparationer
Stena Recycling	Sophantering
Örebro Kommun	Vatten/avlopp, avfall
Hörmann	Service garageportar
Hyundai	Leasingbilar

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 1 725 175 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.


#### *Årsavgifter*

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna sedan inflytt och det kommer heller inte ske någon höjning av årsavgifterna under 2022. Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

#### *Underhållsplan*

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplanen.

#### *Övriga händelser*

Den andra lokalen har anpassats till restaurang och kontrakt arbetats fram. Inflytt sker under 2022. 

### Medlemsinformation

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>114</b>
Under året avgående medlemmar	32
Under året tillkommande medlemmar	39
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>121</b>

Under året har 26 (22) st överlåtelser skett

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	3 442	3 675	1 203	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 725	-1 110	-1 807	-158	-6
Soliditet (%)	69,0	69,0	68,5	neg	0,0
Balansomslutning	208 963	211 463	212 359	151 600	77 658

Observera att verksamheten inte bedrevs hela 2019 då inflytt skedde i maj/juni.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	148 956 097	382 240	-2 352 875	-1 110 161
Balansering fg. års resultat			-1 110 161	1 110 161
Ökning av insatskapital	16 934			
Årets avs till yttre fond		746 000	-746 000	
Årets resultat				<u>-1 725 175</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>148 973 031</b>	<b>1 128 240</b>	<b>-4 209 036</b>	<b>-1 725 175</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 463 036
årets avs uh fond	-746 000
årets förlust	-1 725 175
	<b>-5 934 211</b>

behandlas så att  
i ny räkning överföres

-5 934 211  
**-5 934 211** *How*

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 441 745	3 674 826
Övriga rörelseintäkter	3	312 911	81 252
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 754 656</b>	<b>3 756 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 552 329	-1 152 221
Övriga externa kostnader	5	-606 022	-443 651
Personalkostnader och arvoden	6	-58 989	-43 028
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-2 600 038	-2 600 038
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 817 379</b>	<b>-4 238 938</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 062 722</b>	<b>-482 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	37 350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 453	-664 651
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-662 453</b>	<b>-627 301</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 725 175</b>	<b>-1 110 161</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 725 175</b>	<b>-1 110 161</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	7	206 186 313	208 757 857
Inventarier, verktyg och installationer	8	66 013	94 506
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>206 252 325</b>	<b>208 852 363</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>206 252 325</b>	<b>208 852 363</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts- och hyresfordringar		305 318	121 431
Övriga fordringar	10	71 025	87 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	94 200	94 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>470 543</b>	<b>304 306</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	12	2 197 011	2 306 020
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 197 011</b>	<b>2 306 020</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 667 554</b>	<b>2 610 326</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

208 919 880

211 462 689

*Handwritten signature*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 973 031	148 956 097
Fond för yttre underhåll		1 128 240	382 240
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 101 271</b>	<b>149 338 337</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 209 036	-2 352 875
Årets resultat		-1 725 175	-1 110 161
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 934 211</b>	<b>-3 463 036</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 167 060</b>	<b>145 875 301</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	41 710 000	63 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 710 000</b>	<b>63 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	21 990 000	650 000
Leverantörsskulder		340 618	182 631
Aktuella skatteskulder		90 400	228 140
Övriga skulder		71 964	121 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	549 837	704 973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 042 820</b>	<b>1 887 388</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>208 919 880</b>	<b>211 462 689</b> <i>ku</i>

## 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.

#### 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 % (6 mån avskrivning första året pga inflytt juni)
Inventarier	20 %

#### 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. huv

## Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter Poolbil	35 930	21 033
Hysesint garage/p-platser	228 480	228 480
Årsavgifter bostäder	3 011 077	3 009 301
Hysesintäkter lokaler	161 508	416 010
Överlåtelseavgift/Pantnoteringsavgift	3 070	0
Påminnelseavg/inkassoavg	1 680	0
Öresutjämning	0	2
	<b>3 441 745</b>	<b>3 674 826</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Återbäring Länsförsäkringar	0	7 502
Bidrag solceller	0	73 750
Fakturering fettavskiljare restaurang	312 911	0
	<b>312 911</b>	<b>81 252</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Entrepredkostnad städ	0	1 734
Fastighetsskötsel utöver avtal	212 097	140 423
Jourutryckning CSG	6 416	10 691
Hissbesiktning	7 104	0
Snöröjning och sandning	1 406	6 864
Serviceavtal	34 808	28 126
Rep gemensamma utr	110 111	107 722
Rep hiss	15 878	10 956
Fastighetsel	303 397	205 651
Fjärrvärme	266 647	156 553
Vatten	104 866	71 156
Sophämtning	111 559	45 938
Fastighetsförsäkringar	67 312	62 838
Övrigt	7 317	705
Försäkring, skatt för personbil	7 072	11 154
Förvaltningsarvode, grundavtal	112 828	117 188
Avtal Åfix teknisk förv	178 146	169 995
Bankkostnader	5 365	4 527
	<b>1 552 329</b>	<b>1 152 221</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsavgift/skatt	45 200	45 200
Förbrukningsinventarier	96 685	0
Förbrukningsmaterial	2 732	595
Kreditupplysning	6 976	3 450
Kostnader för bil	10 213	2 685
Leasingavgift personbil	71 466	71 659
Hisstefon/porttelefon	802	659
Datakommunikation	201 707	206 143
Revisionsarvoden	16 535	19 375
Övriga förvaltningskostnader	51 879	3 711
Konsultarvoden	99 292	88 745
Dröjsmålsräntor för lev skulder	2 535	1 429
	<b>606 022</b>	<b>443 651</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 600	35 000
Arb.givaravg löner/ersätt	11 389	8 028
	<b>58 989</b>	<b>43 028</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	212 829 468	212 829 468
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 829 468</b>	<b>212 829 468</b>
Ingående avskrivningar	-4 071 611	-1 500 067
Årets avskrivningar	-2 571 544	-2 571 544
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 643 155</b>	<b>-4 071 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>206 186 313</b>	<b>208 757 857</b>
Taxeringsvärden byggnader	73 986 000	73 986 000
Taxeringsvärden mark	21 934 000	21 934 000
	<b>95 920 000</b>	<b>95 920 000</b>
Bokfört värde byggnader	162 909 178	165 480 722
Bokfört värde mark	43 277 135	43 277 135
	<b>206 186 313</b>	<b>208 757 857</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	142 469	97 344
Inköp	0	45 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 469</b>	<b>142 469</b>
Ingående avskrivningar	-47 963	-19 469
Årets avskrivningar	-28 493	-28 494
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-76 456</b>	<b>-47 963</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 013</b>	<b>94 506</b>

### Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Resultat från andelar i koncernföretag	0	37 350
	0	37 350

### Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	61	84
Kundfordringar insats lgh	70 964	87 898
	<b>71 025</b>	<b>87 982</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 063	16 125
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	47 773	50 561
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 364	28 207
	<b>94 200</b>	<b>94 893</b>

### Not 12 Kassa och Bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 137 942	2 281 698
Swishkonto Handelsbanken	59 069	24 322
	<b>2 197 011</b>	<b>2 306 020</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,90	2022-09-30	21 560 000	21 780 000
Stadshypotek	0,98	2024-09-30	21 070 000	21 285 000
Stadshypotek	1,20	2027-09-30	21 070 000	21 285 000
			<b>63 700 000</b>	<b>64 350 000</b>

Amorteringar 2022 enligt avtal 650 000

Långfristig del: 41 710 000 kr

Kortfristig del: 21 990 000 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 60 450 000 kr.

### Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna avgiftsräntor	108 894	110 006
Förutbetalda intäkter	278 347	519 341
Upplupen fjärrvärmekostnad	76 761	19 549
Upplupen elkostnad	58 748	29 826
Upplupet tekniskt arvode	19 260	17 554
Upplupen snökostnad	1 406	0
Upplupen sophämtningskostnad	6 421	3 967
Upplupen överlåtelseavgift	0	4 730
	<b>549 837</b>	<b>704 973</b>

Örebro 2022-05-10



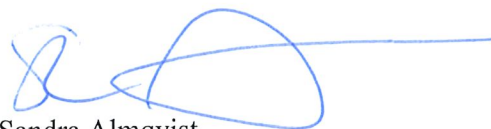
Matz Liljeson  
Ordförande



Stefan Vedin  
Ledamot



Johan Skog  
Ledamot

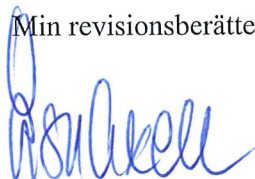


Sandra Almquist  
Sekreterare



Emil Lindström  
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-10



Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Ladugårdsängen 1, org.nr. 769628-9615

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Ladugårdsängen 1 för år 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Ladugårdsången 1 för år 2021 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 10 maj 2022

Åsa Axell

BoRevision i Sverige AB

# STADGAR

## Firma och ändamål

- § 1 Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen. 1. Styrelsen har sitt säte i Örebro. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Medlemskap

- § 2 Medlemskap i föreningen kan beviljas den som erhåller bostadsrätt genom upplåtelse av föreningen eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får vägras medlemskap.
- § 3 Frågan om att anta en medlem avgörs av styrelsen. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap inkommit till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

## Insats och avgifter

- § 4 Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats och andelstal skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgift skall med 1/12-del betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande utgifter samt avsättning till eventuella fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter andelstal, ytenhet eller uppmätt individuell förbrukning. Styrelsen kan också besluta att ersättning för investeringar som är till lika nytta för samtliga medlemmar, kan tas ut med lika stort belopp för alla bostadsrättshavare oavsett andelstal.

Om inte årsavgiften betalas i rätt tid enligt första stycket utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgift får uppgå till högst 5 % och pantsättningsavgiften till högst 2,5 % av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsen. I det fall en lägenhet upplåts i andra hand under del av ett år beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

Överlåtaren av bostadsrätten svarar tillsammans med förvärvaren för att överlåtelseavgiften betalas.

Pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

### Övergång av bostadsrätt

#### § 5 Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavaren som överlåtit sin bostadsrätt till annan medlem skall till bostadsrättsföreningen inlämna skriftlig anmälan om överlåtelsen med angivande av överlåtelsedag samt till vem överlåtelsen skett.

Förvärvare av bostadsrätt skall skriftligen ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen. I ansökan skall anges personnummer och nuvarande adress. Styrkt kopia av förvärvshandlingen skall alltid bifogas anmälan/ansökan.

### Överlåtelseavtalet

#### § 6 Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp skall upprättas skriftligen och skrivas under av säljare och köpare. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen och tillträdesdatum. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

#### § 7 När bostadsrätt överlåts till ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits till medlem i föreningen. En överlåtelse är ogiltig om den person, som en bostadsrätt överlåts till, inte antas till medlem i föreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Efter tre år från dödsfallet får föreningen dock anmana dödsboet att inom sex månader från anmaningen visa att bostadsrätten ingått i bodelningen eller arvskitte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angivits i anmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets räkning.

En juridisk person som förvärvat bostadsrätten vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning och då hade panträtt i bostadsrätten får utöva bostadsrätten trots att den juridiska personen inte är medlem i föreningen. Efter tre år från förvärvet får föreningen dock uppmana den juridiska personen att inom sex månader från uppmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i uppmaningen inte iaktas, får bostadsrätten säljas genom tvångsförsäljning för den juridiska personens räkning.

### Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

#### § 8 Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent skall bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

En juridisk person samt fysisk omyndig person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras medlemskap i föreningen.

Om förvärvaren i strid med §7 1:a stycket utövar bostadsrätten och flyttar in i lägenheten innan han har antagits till medlem har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Har bostadsrätt övergått till maka eller sambo på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas får medlemskap vägras om förvärvaren inte kommer att vara permanent bosatt i lägenheten efter förvärvet.

Den som har förvärvat andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätt efter förvärvet innehas av makar eller sådana sambor på vilka lagen om sambors gemensamma hem skall tillämpas.

#### § 9 Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskitte, eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits som medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätt och sökt medlemskap. Iaktas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätt säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

### Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

**§ 10** Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten och med tillhörande övriga utrymmen i ett gott skick. Vad som kan anses vara ett gott skick avgörs av styrelsen om så skulle erfordras. Att detta efterlevs har styrelsen ett tillsynsansvar för. Bostadsrättshavaren är tvungen att följa styrelsens beslut. Föreningen skall svara för fastighetens skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens:

- Inredning och utrustning: såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, ventiler till ventilationskanaler, svagströmsanläggningar, gas och el till de delar om dessa befinner sig inne i lägenheten och inte utgör stamledningar (stamledning är det fram till lägenhetens huvudströmbrytare); i fråga om vattenfyllda radiatorer och deras stamledningar svarar Bostadsrättshavaren dock endast för målning; när det gäller avloppsstammar svarar inte bostadsrättshavaren för de vertikala ledningarna, dock målning av dessa;
- Eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt till ytterdörr hörande handtag, ringklocka, brevinkast och lås inklusive nycklar, bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av lägenhetsdörrarnas yttersidor;
- Icke bärande innerväggar samt ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringaytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt;
- Lister, foder och stuckaturer;
- Innerdörrar, säkerhetsgrindar;
- Elradiatorer samt elektrisk golvvärme;
- Varmvattenberedare;
- Säkringskåp och därifrån utgående elledningar i lägenheten, brytare, eluttag och fasta armaturer;
- Brandvarnare; samt
- Fönster- och dörrglas samt till fönster och dörr hörande beslag och handtag samt alla målning förutom utvändig målning; motsvarande gäller för balkong- och/eller altandörr.

I badrum, duschrut eller annat våtrum samt i WC svarar Bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Till vägg och golv hörande fuktisolerande skikt;
- Inredning, belysningsarmaturer;
- Vitvaror, sanitetsporlin
- Golvbrunn inklusive klämring, samt resning av densamma;
- Eventuell tvättmaskin och/eller torktumlare inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning;
- Kranar och avstängningsventiler;
- Ventilationsfläkt; samt
- Elektrisk handdukstork.

I kök eller motsvarande utrymme svarar Bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- Vitvaror, köksfläkt, ventilation, disk- och tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning; samt
- Kranar och avstängningsventiler

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller skada på stamvattenlednings i lägenheten endast om skadan har uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller genom vårdslöshet eller försummelse av någon som tillhör hans hushåll eller gästar honom eller annan som han har inrymt i lägenheten eller som utför arbeten där för hans räkning.

I fråga om brandskada som bostadsrättshavaren inte själv vållat gäller vad som nu sagts endast om bostadsrättshavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta, exempelvis kontrollera om anlitad VVS-entreprenör har erforderliga tillstånd för sk "heta arbeten".

Om ohyra förekommer i lägenheten skall motsvarande ansvarsfördelning gälla som vid brand eller vattenskada.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskotning, extra viktigt är att se till att inte snö och is kan falla ner och orsaka skada.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i och tillhörande lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, ombyggnader, underhåll, installationer mm.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättshavaren skall vid anmodan från styrelsen kunna uppvisa att han innehar hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Den underhållsskyldighet som enligt lag och dessa stadgar åvilar bostadsrättshavaren kan övertagas av föreningen efter beslut på föreningsstämma.

- § 11 Bostadsrättshavaren får inte göra förändringar i lägenheten utan att inhämta tillstånd från föreningens styrelse, detta gäller inte byte av ytskikt i lägenheten. Styrelsen skall tillhandahålla avsedd blankett för detta ändamål.

En förändring får aldrig innebära bestående men eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Alla arbeten skall utföras på ett fackmannamässigt sätt. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetsbeslut erhålls och överlämnas till styrelsen.

Bostadsrättshavaren får inte utföra någon form av anläggnings- eller byggnadsåtgärd på fastigheten utsida eller i de gemensamma ytorna utan styrelsens godkännande. Eventuella sådana åtgärder som styrelsen godkänt svarar bostadsrättshavaren för i framtiden. Ej heller får bostadsrättshavaren göra, ingrepp i bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas, eller vatten, eller annan väsentlig ändring av lägenheten utan styrelsens medgivande.

- § 12 Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Han skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar i överensstämmelse med ortens sed. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iaktas av den som hör till hans hushåll eller gästar honom eller av någon annan som han inrymt i lägenheten eller som där utför arbete för hans räkning.

Föremål som enligt vad bostadsrättshavaren vet är eller med skäl kan misstänkas vara behäftat med ohyra får inte föras in i lägenheten.

- § 13 Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när företrädaren så önskar för att utföra tillsyn eller utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande skall i förväg läggas i lägenhetens brevkast.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder i fastigheten, exempelvis utrotande av ohyra, underhåll, reparationer mm.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, kan kronofogden besluta om handräckning.

- § 14 En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Uthyrning till juridisk person accepteras ej. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden. Bostadsrättshavaren kvarstår fullt ut i sitt ansvar i alla sina delar även vid eventuell uthyrning. Föreningen har rätt att ta ut en avgift från medlemmen vid upplåtelse i andra hand.

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

- § 16 Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda, stadigvarande bostadsändamål.

#### Hävning av upplåtelseavtal

- § 17 Om bostadsrättshavaren inte i rätt tid betalar insats eller upplåtelseavgift som skall betalas innan lägenheten får tillträdas och sker inte heller rättelse inom en månad från anmaningen får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande. Om avtalet hävs äger föreningen rätt till skadestånd. Skadeståndet skall hålla föreningen skadeslöst och även innehålla en ideell del.

### Utdrag ur lägenhetsförteckningen

§ 18 Medlemsförteckningen ska hållas tillgänglig hos föreningen för var och en som vill ta del av den. Om förteckningen förs med automatiserad behandling, ska föreningen ge var och en som begär det tillfälle att hos föreningen ta del av en aktuell utskrift eller annan aktuell framställning av förteckningen.

Medlemsförteckningen ska upprättas så snart föreningen bildats och ska ha till ändamål att ge föreningen, medlemmarna och andra underlag för att bedöma medlemsförhållandena i föreningen. När en ny medlem har gått in i föreningen, om en medlem eller någon annan behörig person anmäler att ett förhållande som har angetts i medlemsförteckningen har ändrats, ska ändringen utan dröjsmål antecknas i förteckningen. Vid medlems avgång ska också tidpunkten för avgången antecknas.

Medlemsförteckningen ska utöver ovan ange:

1. Dagen för utfärdandet,
2. Lägenhetens beteckning, belägenhet, rumsantal och övriga utrymmen,
3. Dagen för Bolagsverkets registrering av den ekonomiska planen som ligger till grund för upplåtelsen,
4. Medlemmens namn, postadress samt tidpunkten för medlemmens inträde i föreningen,
5. Insatsen för bostadsrätten, och
6. Vad som finns antecknat i fråga om pantsättningen av bostadsrätten

### Förverkande, uppsägning

§ 19 Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är med de begränsningar som följer nedan förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

- 1 om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodag när det gäller bostadslägenhet eller mer än två vardagar från förfallodagen när det gäller lokal.
- 2 om bostadsrättshavaren utan erforderligt tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3 om lägenheten används i strid med § 15 eller § 16,
- 4 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, underrättat styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten, detta gäller även mögel och svampangrepp,
- 5 om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, åsidosätter något av vad som skall iakttas enligt § 12 vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6 om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt § 13 och inte kan visa giltig ursäkt för detta,
- 7 om bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt
- 8 om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Föreningen är skyldig att vid störningar hantera detta med samma skyndsamhet som gäller hyresrätt.

§ 20 Uppsägning som anses i § 19 första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Detta innebär att rättelse skall ske inom 14 dagar efter tillsägelse. I fråga om en bostadslägenhet får

uppsägning på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelse och får ansökan beviljad.

§ 21 Är nyttjanderätten förverkad på grund av förhållande som avses i § 19 första stycket 1-3 eller 5-7 men sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren inte därefter skiljas från lägenheten på den grunden. Detsamma gäller om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 4 eller 7 eller inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på förhållande som avses i § 19 första stycket 2 sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

§ 22 Är nyttjanderätten enligt §19 första stycket förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har föreningen anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tre veckor från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fodras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän tidigast tredje vardagen efter den tid som anges i första stycket.

§ 23 Sägs bostadsrättshavaren upp till avflyttning av någon orsak som anges i § 19 första stycket 1, 4-6 eller 8 är han skyldig att flytta genast, om inte annat följer av § 23. Sägs bostadsrättshavaren upp av någon annan i § 19 första stycket angiven orsak, får han bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom att flytta tidigare.

#### Skadestånd

§ 24 Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, har föreningen rätt till skadestånd.

#### Tvångsförsäljning

§ 25 Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning i fall som avses i § 19, skall bostadsrätten säljas på offentlig auktion så snart det kan ske om inte föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärerna vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

§ 26 Tvångsförsäljning genomförs av kronofogdemyndigheten efter ansökan av bostadsrättsföreningen. I fråga om förfarandet finns bestämmelser i 8 kapitlet bostadsrättslagen.

#### Föreningens organisation

§ 27 Föreningens organisation består av föreningsstämma, styrelse och revisorer. Styrelsen svarar för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

#### Styrelse

§ 28 Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöterna och suppleanterna, kan endast, utses av föreningsstämman och för högst två år. Mandatperioden löper från valdag till och med nästa eller nästnästa ordinarie föreningsstämma. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant, som ej behöver vara bosatt i föreningens fastighet eller medlem i föreningen, kan förutom medlem väljas även make, alternativt sambo som stadigvarande sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan stämman utse sådan person som statueras av lånevillkoren för sådan subvention.

Styrelsen åligger:

att avge redovisning för förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning, som skall innehålla berättelse om verksamheten under året, (förvaltningsberättelse) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året, (resultaträkning) och för ställning vid räkenskapsårets utgång, (balansräkning).

- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret.
- att minst en gång årligen, innan årsredovisning avges, ombesörja besiktning av fastigheten samt inventering av övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse.
- att iakttä god styrelsesed.

Det åvilar varje medlem att ta ansvar för föreningen.

#### Styrelseprotokoll

- § 29 Vid styrelsens sammanträden skall det föras protokoll, dessa skall justeras av ordförande och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen skall förvaras på ett betryggande sätt och skall registreras i nummerföljd.

#### Beslutsförhet

- § 30 Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordförande, dock krävs det för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

#### Konstituering och firmateckning

- § 31 Styrelsen konstituerar sig själv. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av den eller dem som styrelsen därtill utser.
- § 32 Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa mer omfattande till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom. Styrelsen äger inte rätt att teckna borgen för lån som medlem upptager för förvärv av bostadsrätt.

#### Räkenskapsår

- § 33 Föreningens räkenskapsår är kalenderår. För varje verksamhetsår skall styrelsen överlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning till revisorerna före april månads utgång.

#### Revisorer

- § 34 Revisorerna skall vara en till högst två samt högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statlig bostadssubvention kan dessa utses i enlighet med subventionens statuter.
- § 35 Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revisionen är avslutad och revisionsberättelsen är avgiven senast den 15 maj efter verksamhetsåret. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelse och styrelsens förklaringar över revisorernas gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilket ärende skall förekomma till behandling.

#### Föreningsstämma

- § 36 Föreningsmedlemmarnas rätt att besluta i föreningens angelägenheter utövas vid föreningsstämman. Föreningsstämmans befogenheter får inte överlämnas åt särskilt valda fullmäktige. Det är föreningens medlemmar som har rätt att närvara på föreningsstämma.
- § 37 Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång.

**Motionsrätt**

§ 38 För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen vara anmält till styrelsen senast före april månads utgång eller annan tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

**Extra föreningsstämma**

§ 39 Extra föreningsstämma skall hållas när styrelsen eller revisor finner skäl till det eller när minst 1/10 av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlat på stämman.

**Dagordning**

§ 40 På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i utlyst i enlighet med stadgarna.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av revisorer och revisorssuppleant.
17. Val av valberedning.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38.
19. Stämmans avslutande.

På extra föreningsstämma skall utöver ärenden i punkt 1-7 ovan endast förekomma de ärenden för vilka stämman blivit utlyst och vilka angetts i kallelsen till stämman.

**Kallelse till föreningsstämma**

§ 41 Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärenden som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt § 38 skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast fyra veckor före ordinarie och två veckor före extra föreningsstämma, dock tidigast sex veckor före stämman.

Medlemmar kan även få kallelse samt andra obligatoriska handlingar skickade till sig elektroniskt, dvs via dator, förutsatt att det har godkänts på en föreningsstämma samt att föreningen i sin tur frågar medlemmen om han eller hon accepterar att ta emot informationen elektroniskt. Medlem som ej godkänt förfarandet samt den som samtyckt till detta kan när som helst ta tillbaka godkännandet och återgå till att få informationen på papper.

§ 42 Vid föreningsstämman har varje medlem alltid rätt att närvara, yttra sig samt att rösta med en röst. Om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst, är de inte överens om hur de skall rösta förlorar de sin röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

**Ombud, fullmakt**

§ 43 Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall kunna uppvisa en giltig daterad fullmakt, ej äldre än sex månader. Endast annan medlem, make, sambo eller annan närstående får vara ombud. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem i föreningen. Ingen får så som ombud företräda mer än en medlem utöver sin egen röst.

Vid beslut om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (enl BRL 9 kap §19) har ett ombud rätt att företräda mer än en medlem utöver sin egna röst.

**Biträde**

§ 44 Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde.

**Beslut vid stämma**

§ 45 Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning, om inte annat beslutats av stämman, innan valet förrättas.

Första stycket gäller inte beslut för vilka erfordras kvalificerad majoritet enligt bostadsrättslagen.

**Valberedning****§ 46**

Vid ordinarie föreningsstämma utses valberedning för tiden intill dess nästa ordinarie föreningsstämma hållits.

En ledamot utses till att vara sammankallande i valberedningen.

Valberedningen skall föreslå kandidater till de förtroendeuppdrag till vilka val skall förrättas på föreningsstämman.

**Stämmoprotokoll**

§ 47 Ordförande skall sörja för att det förs protokoll vid föreningsstämman. I fråga om protokollets innehåll gäller

- 1 att röstlängden, om sådan upprättats, skall tas in i eller biläggas protokollet
- 2 att stämmans beslut skall föras in samt
- 3 om omröstning har ägt rum, att resultatet anges.

Det justerade protokollet från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman.

**Meddelanden till medlemmarna**

§ 48 Meddelande till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

**Fond**

§ 49 Inom föreningen skall följande fond bildas:

Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,15 % av fastighetens taxeringsvärde. I det fall en särskild underhållsplan för föreningens fastighet tagits fram skall årlig avsättning till fonden göras i enlighet med denna plan. Hänsyn tages därvid till den aktuella kostnadsnivån för underhåll och till nödvändig värdesäkring av tidigare fonderade medel.

Den vinst som kan uppstå på föreningens verksamhet skall balanseras i ny räkning, delas ut eller fonderas.

**Vinst**

§ 50 Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst skall delas ut skall vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

**Upplösning och likvidation**

§ 51 Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser eller andelstal.

**Övrigt**

§ 52 I allt, varom ej här särskilt stadgats, gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning. Ovanstående stadgar är antagna vid en extra föreningsstämma 4 maj 2016.

2016052602945