

TERMIKGATAN 49E  
ÖREBRO



WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI



## Topmodern 2:a med hiss, balkong & tillgång till bastu,

Letar du efter ett hem som kombinerar stil, komfort och hållbarhet? Då är Termikgatan 49E något för dig. Denna ljusa och välplanerade tvåa från 2019 ligger på våningsåplan 3 i huset med hiss och balkong mot den lugna innergården.

Bostaden erbjuder ett modernt kök i vinkel med integrerade vitvaror, diskmaskin, inbyggd mikro och ugn, samt generös förvaring. Här finns en naturlig matplats intill köket och ett socialt vardagsrum med utgång till balkongen där kvällssolen skymtar in. Sovrummet rymmer en stor säng och gott om garderober. Det helkaklade badrummet har stilren inredning, dusch med glasväggar och kombinerad tvättmaskin/torktumlare – allt i toppskick. En lägenhet som både är lätt att förälska sig i och enkel att trivas i.



### **Maja Nyman**

Reg. Fastighetsmäklare

0708401362

[maja.nyman@wallenstedt.se](mailto:maja.nyman@wallenstedt.se)

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



takterrass och elbil – lugnt läge nära stan.

**Utgångspris:** 1.650.000 kr  
**Avgift** 3.644 kr/mån.  
**Boarea:** 48 m<sup>2</sup>  
**Biarea:** 0 m<sup>2</sup>  
**Antal rum:** 2 rok  
**Våning:** 3 av 0  
**Hiss:** Hiss finns.  
**Förening:** Brf. Södra  
Ladugårdsängen 1  
**Byggnadsår:** 2019  
**Tillträde:** Efter  
överenskommelse.

# Hitta Hem

Wallenstedts Spekulantregister



## Hos oss får du drömma stort!

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

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



### Skräddarsydd Sökprofil

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



### Automatisk Sökprofil

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



Skicka in din matchning idag!

[WALLENSTEDT.SE/HITTAHEM](https://wallenstedt.se/hitta-hem)

# WALLENSTEDT

FASTIGHETSMÄKLERI

# - INTERIÖR -

Bostadsrättsföreningen är modern och framtidsorienterad med tydligt hållbarhetsfokus. Här har man investerat i solceller på taket och erbjuder möjligheten att hyra elbil direkt via föreningen – ett perfekt komplement till den bilfria vardagen. På taket finns även gemensamma ytor som sätter guldkant på tillvaron: en bastu med utsikt, ett orangeri och flera solterrasser där du kan koppla av, odla eller bara njuta av utsikten. Varje lägenhet har tillgång till ett förråd, och det finns möjlighet att hyra garageplats i huset. Det är en förening som sätter livskvalitet i fokus – och där du får tillgång till mer än bara ditt hem. Området är något utöver det vanliga. Här bor du i ett naturnära kvarter som präglas av stillhet och grönska, men med stadens utbud på bekvämt avstånd. Busshållplats finns direkt utanför, och med cykel når du både city och universitetet på knappt tio minuter. I närområdet finns golfbana, motionsspår, äventyrsbad samt flera matbutiker, där Coop ligger på gångavstånd. Det här är ett område där du kan leva ett aktivt och bekvämt liv – i en lugn miljö som många liknar vid en lantlig oas mitt i staden. Termikgatan 49E är för dig som vill ha det lilla extra, varje dag. Välkommen hem.



# - BOSTADSBESKRIVNING -

## Avgift

3.644 kr/mån. inkl. värme, VA, renhållning, tv/internet, bostadsrättstillägg m.m.

## Storlek

Boarea 48 m<sup>2</sup>. 2 rum varav 1 sovrum. Utdrag lägenhetsregister.

## Lägenhetsnummer

Bostadsrättslägenhet: E1202  
För folkbokföring: 1202

## Adress

Termigatan 49E, 70239 ÖREBRO. Belägen i Örebro kommun, församling. Skattesats 33,943.

## Våningsplan/Hiss

Våning 3 av 0  
Hiss finns.

## Byggnadsår

2019

## Driftskostnad

Driftskostnad är 500 kr/mån; , hemförsäkring 167 kr och hushållsström 333 kr. Driftkostnaden är delvis uppskattad. Uppgifterna om driftskostnaden bygger på nuvarande ägares kostnader med 1 personer i hushållet. Kontakta mäklaren för mer information eller om du önskar en personlig kalkyl.

## Andelstal

Andel i föreningen är 1.14244 % och andel av årsavgiften är 1.1508 %.  
Bostadsrättens indirekta nettoskuldsättning är 691.628 kr

## Ekonomi

Bostadsrätten är pantsatt. Uppgifterna är kontrollerade (2025-04-23).

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

Balkong:Ja  
Uteplats:Nej  
Parkeringsplats:Nej

## Bostadsrättsförening

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

## 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 bokningsbart 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

Internet (wifi) ingår i månadsavgiften.

## Tillträde

Efter överenskommelse.

## Nuvarande Ägare

David Jacobsson

## Så här går vi vidare med försäljningen

**Mäklaren** | Din fastighetsmäklare är med genom hela affären & ska tillvarata både köparens och säljarens intressen, och ge råd till både spekulanter och säljare (men samtidigt särskilt beakta säljarens ekonomiska intressen). Så tveka inte att ställa dina frågor.

**Objektsbeskrivning** | Mäklaren upprättar en objektsbeskrivning som beskriver bostadsrätten. Uppgifterna kommer från säljaren, föreningen & myndighetsregister, & kontrolleras normalt sett inte av mäklaren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Bra att veta om budgivningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Info avslutad försäljning** | En spekulant har inte rätt att få annan information än att han eller hon inte fått köpa. Mäklaren framför alla bud till säljaren & 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 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. 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  
**Bostadsrättsföreningen Södra  
Ladugårdsängen 1**

769628-9615

Räkenskapsåret

2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Södra Ladugårdsängen 1 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Fallskärmen 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 2023-05-09 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie styrelseledamöter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Matz Liljeson	Ordförande	2024
Johan Skog	Vice ordförande	2025
Johan Sjöstedt	Ledamot	2024
Sandra Almqvist	Ledamot	2025
Cornelia Helsingius	Ledamot	2025
Christoffer Alpvik	Ledamot	2024

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av ledamöterna två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 (7) st protokollförda möten, inklusive stämman och konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

<i>Ordinarie revisorer</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Åsa Axell	BoRevision AB	2024

<i>Revisorssuppleanter</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2024

<i>Valberedning</i>		<i>Valda t.o.m. årsstämman</i>
Magnus Högberg	Sammanställande	2024
Elin Henrysson		2024

## Fastigheter

Föreningens byggnad består av 75 lägenheter, ett växthus, en cykellounge samt två lokaler. I en lokal bedrivs en skönhetsalong och i den andra lokalen har restaurangen Brödernas, öppnat 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 en poolbil 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

E.ON

Telia

KONE

Stena Recycling AB

Örebro Kommun, Tekniska Förvaltningen

Hörmann

Hyundai

Infometric AB

Björkholms El AB

Teknisk och Ekonomisk förvaltning, felanmälan, fastighetsskötsel, yttre skötsel trädgård, städ, jour

El och fjärrvärme

Kabel-TV och bredband

Hisservice och reparationer

Sophantering

Vatten/avlopp, avfall

Service garageportar

Leasingbilar

IMD gemensam el, individuell mätning

Laddboxar till elbilsladdning

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Resultatet visar ett underskott på 2 589 782 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

#### ***Årsavgifter***

Årsavgifterna höjdes med 5 % 2023-01-01. En höjning av årsavgifterna kommer att göras med 10 % fr.o.m 2024-03-01.

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

#### ***Underhållsplan***

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med underhållsplanen.

#### ***Reparation och underhåll***

Justering av dörrar.

Inoljning av trädäcket i växthuset har genomförts enligt underhållsplanen.

#### ***Övriga händelser***

Ett elstöd på 112 565 kr har betalats ut 2023-07-14.

En 5 års besiktning kommer att utföras i maj 2024.

### **Medlemsinformation**

<b>Medlemmar vid årets början</b>	<b>123</b>
Under året avgående medlemmar	19
Under året tillkommande medlemmar	12
<b>Medlemmar vid årets slut</b>	<b>116</b>

Under året har 9 (10) st överlåtelse skett

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 880	3 549	3 442	3 675	1 203
Resultat efter finansiella poster	-2 590	-2 636	-1 725	-1 110	-1 807
Soliditet (%)	69,0	69,0	69,0	69,0	68,5
Balansomslutning	202 713	205 578	208 963	211 463	212 359
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	827	0	0	0	0
Årsavgift/totala intäkter	87	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	14 960	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm totalyta	10 835	0	0	0	0
Sparande/kvm totalyta	1	0	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta	179	0	0	0	0
Räntekänslighet i %	18	0	0	0	0

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

#### **Uppkommen förlust**

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Styrelsen bedömer att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Höjningen av årsavgifterna kompenserar inte de ökade räntekostnaderna. Styrelsen följer utvecklingen och motverkar underskott med avgiftshöjningar.

#### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	148 973 031	1 274 873	-6 080 844	-2 635 991
Balansering fg. års resultat			-2 635 991	2 635 991
Årets avs till yttre fond		633 401	-633 401	
Ianspråktagande av yttre fond		-11 250	11 250	
Årets resultat				-2 589 782
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>148 973 031</b>	<b>1 897 024</b>	<b>-9 338 986</b>	<b>-2 589 782</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 716 835
årets avs uh fond	-633 401
årets disposition ur UHfonden	11 250
årets förlust	-2 589 782
	<b>-11 928 768</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 928 768
	<b>-11 928 768</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 880 049	3 548 791
Övriga rörelseintäkter	3	114 819	83 468
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 994 868</b>	<b>3 632 259</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-2 112 316	-2 193 485
Övriga externa kostnader	5	-460 271	-654 577
Personalkostnader och arvoden	6	-65 389	-59 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-2 606 868	-2 606 868
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 244 843</b>	<b>-5 513 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 249 975</b>	<b>-1 881 703</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 649	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 355 456	-754 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 339 807</b>	<b>-754 288</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 589 782</b>	<b>-2 635 991</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 589 782</b>	<b>-2 635 991</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	200 213 636	202 792 010
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 025	37 519
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>200 222 661</b>	<b>202 829 529</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>200 222 661</b>	<b>202 829 529</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 798	11 350
Övriga fordringar	9	1 406	177 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 104	279 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>165 308</b>	<b>468 593</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 324 772	2 280 274
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 324 772</b>	<b>2 280 274</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 490 080</b>	<b>2 748 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>202 712 741</b>	<b>205 578 396</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		148 973 031	148 973 031
Fond för yttre underhåll		1 897 024	1 274 873
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>150 870 055</b>	<b>150 247 904</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 338 986	-6 080 844
Årets resultat		-2 589 782	-2 635 991
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-11 928 768</b>	<b>-8 716 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>138 941 287</b>	<b>141 531 069</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	20 425 000	41 280 000
Depositioner		24 500	166 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 449 500</b>	<b>41 446 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	41 975 000	21 715 000
Förskott från kunder		4 039	0
Leverantörsskulder		357 756	0
Aktuella skatteskulder		98 040	94 220
Övriga skulder		53 091	179 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	834 028	612 103
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>43 321 954</b>	<b>22 600 827</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>202 712 741</b>	<b>205 578 396</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 589 782	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 606 868	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>17 086</b>	
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		303 285	
Förändring av kortfristiga skulder		319 127	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>639 498</b>	
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-595 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-595 000</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>44 498</b>	
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 280 274	
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 324 772</b>	

## 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 %
Inventarier	20 %
Laddstolpar, markanläggning	10 %

#### 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.

### Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/bostadsrättsyta.

### Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

### Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererad yta.

### Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

### Energikostnad/kvm totalyta

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

### Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

## Not 2 Nettoomsättning

I årsavgiften ingår uppvärmning och varm-/kallvatten. Det tillkommer el.

	2023	2022
Hysesintäkter Poolbil	32 545	32 588
Hysesint garage/p-platser	228 480	228 480
Årsavgifter bostäder	3 289 773	3 036 177
Hysesintäkter lokaler	146 326	108 000
Öresutjämning	1	0
Småskalig elproduktion solceller	1	1 546
El-avg rörl momspl	182 923	142 000
	<b>3 880 049</b>	<b>3 548 791</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återbäring försäkring	2 254	12 156
Elstöd	112 565	0
Inbetalning från advokatfirman Lindahl KB, avs fordran på insats lgh	0	71 269
Övrigt	0	43
	<b>114 819</b>	<b>83 468</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Entrepredkostnad städ	19 838	21 046
Fastighetsskötsel utöver avtal	121 433	109 888
Jourutryckning CSG	5 531	1 804
Hissbesiktning	5 656	5 044
Snöröjning och sandning	85 899	36 532
Serviceavtal	115 863	42 008
Rep gemensamma utr	140 215	126 681
Rep hiss	27 520	7 291
Fastighetsel	535 426	623 432
Fjärrvärme	368 776	234 431
Vatten	128 884	156 196
Sophämtning	160 477	167 363
Fastighetsförsäkringar	80 410	72 632
Övrigt	7 960	7 713
Försäkring och skatt för personbilar	9 985	6 172
Förvaltningsarvode, grundavtal	260 120	195 273
Avtal Åfix teknisk förv	0	49 298
Bankkostnader	4 905	4 376
Rep bostäder	21 628	21 653
Lokaler	540	148 285
Underh gemensamma utr	11 250	156 367
	<b>2 112 316</b>	<b>2 193 485</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift/skatt	49 020	49 020
Förbrukningsinventarier	6 680	0
Förbrukningsmaterial	4 140	5 027
Kreditupplysning	450	883
Personbilskostnader	10 343	26 049
Leasing av personbilar	110 814	50 579
Datakommunikation	156 433	255 813
Ersättningar till revisor	24 500	18 250
Övriga förvaltningskostnader	88 333	52 296
Konsultarvoden	0	13 102
Övriga externa tjänster	9 103	17 058
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	455	0
Övriga externa kostnader	0	166 500
	<b>460 271</b>	<b>654 577</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	12 889	10 733
	<b>65 389</b>	<b>59 033</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	212 013 539	212 829 468
IMD individuell mätning gemensam el	0	207 000
Markanläggning laddstolpar	0	177 501
Avdrag för investeringsmoms pga nu uthyrd lokal	0	-1 200 430
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>212 013 539</b>	<b>212 013 539</b>
Ingående avskrivningar	-9 221 529	-6 643 155
Årets avskrivningar	-2 560 624	-2 560 624
Årets avskrivningar laddstolpar	-17 750	-17 750
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 799 903</b>	<b>-9 221 529</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 213 636</b>	<b>202 792 010</b>
Taxeringsvärden byggnader	96 482 000	96 482 000
Taxeringsvärden mark	23 020 000	23 020 000
	<b>119 502 000</b>	<b>119 502 000</b>
Bokfört värde byggnader	156 936 501	159 514 875
Bokfört värde mark	43 277 135	43 277 135
	<b>200 213 636</b>	<b>202 792 010</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	142 469	142 469
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>142 469</b>	<b>142 469</b>
Ingående avskrivningar	-104 950	-76 456
Årets avskrivningar	-28 494	-28 494
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-133 444</b>	<b>-104 950</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 025</b>	<b>37 519</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	1 406	321
Upplupet bidrag Naturvårdsverket	0	177 500
	<b>1 406</b>	<b>177 821</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 629	18 523
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	51 686	54 186
Förutbetalt förvaltningsarvode	67 841	64 713
Upplupen elintäkt Brödernas elförbrukning	20 948	142 000
	<b>161 104</b>	<b>279 422</b>

### Not 11 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	869 886	1 872 717
Swishkonto Handelsbanken	126 737	95 057
Specialinlåning	312 500	312 500
Placeringskonto	1 015 649	0
	<b>2 324 772</b>	<b>2 280 274</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,98	2024-09-30	20 640 000	20 855 000
Stadshypotek	1,20	2027-09-30	20 640 000	20 855 000
Stadshypotek	4,95	2024-01-02	21 120 000	21 285 000
			<b>62 400 000</b>	<b>62 995 000</b>

Amorteringar 2023 enligt avtal 595 000

Långfristig del: 20 425 000 kr

Kortfristig del: 41 975 000 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 59 425 000 kr.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	330 544	75 773
Förutbetalda intäkter	323 045	278 510
Upplupen fjärrvärmekostnad EON	57 481	44 723
Upplupen elkostnad EON	71 960	143 387
Upplupen Sophämningskostnad Tekniska förv. och Suez Recycling	32 698	19 006
Upplupen vattenförbrukning Tekniska Förvaltningen Örebro	18 300	24 829
Upplupen IMD faktura Infometric	0	25 875
	<b>834 028</b>	<b>612 103</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I början av året blev föreningens poolbil stulen och är ännu inte återfunnen.

Örebro

Matz Liljesson  
Ordförande

Johan Skog  
Vice ordförande

Johan Sjöstedt  
Ledamot

Sandra Almqvist  
Ledamot

Cornelia Helsingius  
Ledamot

Christoffer Alpvik  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell  
Revisor  
BoRevision AB

# Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Södra Ladugårdsängen 1 2023

Unikt dokument-id:

d4752bd7-bc10-4cb0-8f09-d4c7b8a4303c

Dokumentets fingeravtryck:

3363e692e7b25f715a5ab6f561db4e6021faa284da4632c8eca74f44cd63339449edae2eb210e5ec36e45  
d1b8ab30200371c0fd5789f94b5b19ad95b5b210e

## Undertecknare



**Johan Sjöstedt**

E-post: johan@happynest.se  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0  
(desktop)  
IP nummer: 145.14.106.167

Signerad med BankID: JOHAN FREDRIK SJÖSTEDT (19760406\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-04-29 12:16:58 UTC



**Christoffer Alpvik**

E-post: christoffer.alpvik@lidl.se  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartphone)  
IP nummer: 94.234.101.63

Signerad med BankID: Arvid Roland Christoffer Alpvik (19960207\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-04-29 13:19:48 UTC



**Johan Skog**

E-post: johan@hovsta.net  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)  
IP nummer: 95.193.6.250

Signerad med BankID: JOHAN SKOG (19760108\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-04-30 14:00:35 UTC



**Sandra Almqvist**

E-post: s\_almqvist@hotmail.com  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartphone)  
IP nummer: 83.191.102.4






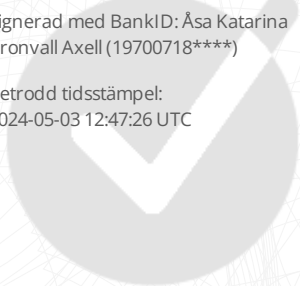
Signerad med BankID: Sandra Linnéa Almqvist (19860305\*\*\*\*)

Betrodd tidsstämpel:  
2024-05-02 07:08:28 UTC



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

## Undertecknare

 <p><b>Cornelia Helsingius</b> E-post: corneliiaa@hotmail.com Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 194.103.185.10</p>	 <p>Signerad med BankID: Cornelia Märta Elise Helsingius (19930603****) Betrodd tidsstämpel: 2024-05-02 13:14:29 UTC</p>
 <p><b>Matz Liljeson</b> E-post: matzljiljeson@gmail.com Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 83.253.249.206</p>	 <p>Signerad med BankID: MATZ LILJESSON (19451128****) Betrodd tidsstämpel: 2024-05-02 15:10:05 UTC</p>
 <p><b>Åsa Axell</b> E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 20.93.242.102</p>	 <p>Signerad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2024-05-03 12:47:26 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-05-03 12:47:26 UTC



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

# Aktivitetslogg

## Betrodd tidsstämpel

2024-05-03 12:47:26 UTC

## Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-03 12:47:21 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-03 12:47:03 UTC

Dokumentet lästes igenom av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-03 12:39:54 UTC

Dokumentet öppnades av Åsa Axell (asa.axell@borevision.se)  
Enhet: Edge 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 20.93.242.102 - IP Plats: Amsterdam, The Netherlands

2024-05-03 06:19:28 UTC

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

2024-05-02 15:10:05 UTC

Dokumentet signerades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-02 15:10:00 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-02 15:09:01 UTC

Dokumentet öppnades av Matz Liljeson (matzliljeson@gmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 83.253.249.206 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-02 13:14:32 UTC

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

2024-05-02 13:14:29 UTC

Dokumentet signerades av Cornelia Helsingius (corneliiaa\_@hotmail.com)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-02 13:14:23 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Cornelia Helsingius (corneliiaa\_@hotmail.com)  
Enhet: Edge 119.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 194.103.185.10 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-05-02 12:20:21 UTC

Dokumentet öppnades av Cornelia Helsingius (corneliiaa\_@hotmail.com)  
Enhet: Samsung Browser 24.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 65.99.149.75 - IP Plats: Örebro, Sweden



2024-05-02 07:08:28 UTC Dokumentet signerades av Sandra Almqvist (s\_almqvist@hotmail.com)  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.102.4 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2024-05-02 07:08:23 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Sandra Almqvist (s\_almqvist@hotmail.com)  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 83.191.102.4 - IP Plats: Sundbyberg, Sweden

2024-04-30 14:00:35 UTC Dokumentet signerades av Johan Skog (johan@hovsta.net)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 95.193.6.250

2024-04-30 14:00:29 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Skog (johan@hovsta.net)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 95.193.6.250

2024-04-30 13:59:46 UTC Dokumentet lästes igenom av Johan Skog (johan@hovsta.net)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 95.193.6.250

2024-04-30 13:59:40 UTC Dokumentet öppnades av Johan Skog (johan@hovsta.net)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on K Android 10 (smartmobil)  
IP nummer: 95.193.6.250

2024-04-29 19:48:40 UTC Dokumentet öppnades av Sandra Almqvist (s\_almqvist@hotmail.com)  
Enhet: Safari 16.1 on iPhone iOS 16.1.1 (smartmobil)  
IP nummer: 78.66.237.108 - IP Plats: Örebro, Sweden

2024-04-29 13:19:48 UTC Dokumentet signerades av Christoffer Alpvik (christoffer.alpvik@lidl.se)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.101.63 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-04-29 13:19:42 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Christoffer Alpvik (christoffer.alpvik@lidl.se)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.101.63 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-04-29 13:19:18 UTC Dokumentet öppnades av Christoffer Alpvik (christoffer.alpvik@lidl.se)  
Enhet: Safari 17.4.1 on iPhone iOS 17.4.1 (smartmobil)  
IP nummer: 94.234.101.63 - IP Plats: Malmo, Sweden

2024-04-29 12:16:58 UTC Dokumentet signerades av Johan Sjöstedt (johan@happynest.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 145.14.106.167 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-29 12:16:53 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Johan Sjöstedt (johan@happynest.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 145.14.106.167 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-29 12:16:37 UTC Dokumentet lästes igenom av Johan Sjöstedt (johan@happynest.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 145.14.106.167 - IP Plats: Stockholm, Sweden



2024-04-29 12:10:11 UTC Dokumentet öppnades av Johan Sjöstedt (johan@happynest.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 145.14.106.167 - IP Plats: Stockholm, Sweden

2024-04-29 11:25:30 UTC Dokumentet skickades till Sandra Almqvist (s\_almqvist@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-29 11:25:29 UTC Dokumentet skickades till Johan Skog (johan@hovsta.net)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-29 11:25:27 UTC Dokumentet skickades till Johan Sjöstedt (johan@happynest.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-29 11:25:25 UTC Dokumentet skickades till Cornelia Helsingius (corneliiaa\_@hotmail.com)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-29 11:25:24 UTC Dokumentet skickades till Christoffer Alpvik (christoffer.alpvik@lidl.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-29 11:25:21 UTC Dokumentet förseglades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: Chrome 124.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (dator)  
IP nummer: 195.198.107.82 - IP Plats: Ljungby, Sweden

2024-04-29 11:24:43 UTC Dokumentet skapades av Ekonomisk Förvaltning  
(ekonomiskforvaltning@egeryds.se)  
Enhet: ()



## 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Ladugårdsängen 1 för år 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Åsa Katarina Cronvall Axell**

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 20.93.xxx.xxx

2024-05-03 13:05:46 UTC



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

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

# STADGAR

## 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 tillsyningsansvar 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 anbringaytbeläggningsen 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. Bostadsrättshavaren 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