

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Sörbyängen i Örebro
Org nr: 7696295422





Ordinarie årsstämma i Brf Sörbyängen i Örebro 2024-06-17

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare vid stämman
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 7 Fastställande av röstlängd
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13 Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och revisorssuppleant
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Ändring av föreningen stadgar – se bilaga med förslag till nya stadgar
- 18 Avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sörbyängen i Örebro
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-09-28.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 029 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 315 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vinrutan 1 i Örebro kommun. På fastigheterna finns 8 byggnader med 113 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2015-2016. Fastigheternas adress är Karlsdalsallén 51-65 i Örebro stad.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen där även bostadsrättstillägget ingår.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 440 tkr och planerat underhåll för 54 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tätning av skorsstenar	53 630

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Claus-Göran Hjelm	Ledamot, ordförande
Inger Gröndahl	Ledamot, sekreterare
Magnus Åhländer	Ledamot, kassör
Adem Alkic	Ledamot, vice ordförande
Lars Eliasson	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Anders Alkman	Suppleant
Lena Holm	Suppleant

Valberedning

Emma Jonsson
Maria Velander

Anders Eriksson	Förtroendevald revisor
Markus Forsberg	Revisor Grant Thornton

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 196 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 703 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på tillträdesdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 349	6 058	5 896	5 894	5 945
Resultat efter finansiella poster*	-714	734	498	669	343
Soliditet %*	63	63	63	62	62
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	827	703	703	703	703
Energikostnad kr/kvm*	183	-	-	-	-
Sparande kr/kvm*	191	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	12 418	12 553	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 874	13 013	13 206	13 470	13 808
Räntekänslighet %*	15,6	-	-	-	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	152 420 500	3 300 120	587 800	733 673
Disposition enl. årsstämmobeslut			733 673	-733 673
Reservering underhållsfond		472 431	-472 431	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 630	53 630	
Årets resultat				-714 364
Vid årets slut	152 420 500	3 718 921	902 672	-714 364

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 321 473
Årets resultat	-714 364
Årets fondreservering enligt stadgarna	-472 431
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 630
Summa	188 308

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	188 308
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 348 827	6 058 084
Övriga rörelseintäkter	Not 3	305 808	0
Summa rörelseintäkter		6 654 635	6 058 084
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 901 064	-2 436 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 348	-35 700
Personalkostnader	Not 6	-165 478	-134 765
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 028 880	-2 028 880
Summa rörelsekostnader		-5 568 769	-4 635 742
Rörelseresultat		1 085 866	1 422 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	116 366	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 916 595	-688 673
Summa finansiella poster		-1 800 229	-688 669
Resultat efter finansiella poster		-714 364	733 673
Årets resultat		-714 364	733 673

Siffrorna i resultaträkningen är inte jämförbara då olika konteringsprinciper har använts.



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	239 728 177	241 704 428
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	50 756	103 385
Summa materiella anläggningstillgångar		239 778 933	241 807 813
Summa anläggningstillgångar		239 778 933	241 807 813
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	25 000	9 755
Övriga fordringar	Not 13	70 865	225 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	263 633	240 571
Summa kortfristiga fordringar		359 498	475 878
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 334 560	5 698 879
Summa kassa och bank		6 334 560	5 698 879
Summa omsättningstillgångar		6 694 058	6 174 757
Summa tillgångar		246 472 991	247 982 570



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	152 420 500	152 420 500	
Fond för yttre underhåll	3 718 921	3 300 120	
Summa bundet eget kapital	156 139 421	155 720 620	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	902 672	587 800	
Årets resultat	-714 364	733 673	
Summa fritt eget kapital	188 308	1 321 473	
Summa eget kapital	156 327 729	157 042 093	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	59 090 000
Summa långfristiga skulder		0	59 090 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	88 953 750	30 831 000
Leverantörsskulder		169 336	258 710
Skatteskulder	Not 17	63 000	69 540
Övriga skulder	Not 18	34 871	57 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	924 305	633 346
Summa kortfristiga skulder		90 145 262	31 850 477
Summa eget kapital och skulder		246 472 991	247 982 570



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-714 364	733 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 028 880	2 028 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 314 516	2 762 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	116 380	-298 868
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	172 035	-61 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 602 931	2 402 208
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-149 599
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-149 599
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld (årets amortering)	-967 250	-1 331 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-967 250	-1 331 000
Årets kassaflöde	635 681	921 609
Likvidamedel vid årets början	5 698 879	4 777 270
Likvidamedel vid årets slut	6 334 560	5 698 879



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år
Markanläggningar	Linjär	20 år
Inventarier	Linjär	5 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 122 214	4 855 800
Hyror, lokaler	453 923	703 280
Hyror, p-platser	326 413	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 446	-3 550
Rabatter	-5 765	0
Elavgifter	456 488	425 079
Övriga intäkter		77 475
Summa nettoomsättning	6 348 827	6 058 084

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	132 888	0
Övriga ersättningar	44 484	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Erhållna statliga bidrag	99 800	0
Övriga rörelseintäkter	17 854	0
Försäkringsersättningar	10 786	0
Summa övriga rörelseintäkter	305 808	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-53 630	-69 525
Reparationer	-440 118	-249 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 500	-34 770
Försäkringspremier	-108 010	0
Kabel- och digital-TV	-204 172	0
Serviceavtal	-25 540	0
Sotning	-26 384	0
Obligatoriska besiktningar	-160 985	0
Bevakningskostnader	-1 185	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-38 130	-272 459
Övriga driftskostnader	0	-14 154
Snö- och halkbekämpning	-94 539	0
Statuskontroll	-15 018	0
Förbrukningsinventarier	-60 958	0
Vatten	-205 591	-194 106
Fastighetsel	-584 507	-399 588
Uppvärmning	-520 009	-382 618
Sophantering och återvinning	-192 675	-215 582
Förvaltningskostnader		-294 229
Förvaltningsarvode drift	-138 114	-310 221
Summa driftskostnader	-2 901 064	-2 436 397



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-321 441	0
IT-kostnader	-6 065	0
Arvode, yrkesrevisorer	-17 758	-16 500
Juridiska kostnader	0	-1 529
Övriga förvaltningskostnader	-113 240	-3 849
Kreditupplysningar	-224	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 258	0
Kontorsmateriel	-4 530	-5 377
Telefon och porto	-52	0
Bankkostnader	-7 781	-8 445
Summa övriga externa kostnader	-473 348	-35 700

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga arvoden	-30 800	-6 700
Styrelsearvoden	-114 300	-106 500
Sociala kostnader	-20 378	-21 565
Summa personalkostnader	-165 478	134 765

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 864 330	-1 864 330
Avskrivning Markanläggningar	-111 921	-111 921
Avskrivning Maskiner och inventarier	-52 629	-52 629
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 028 880	-2 028 880

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	114 942	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	468	0
Övriga ränteintäkter	956	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	116 366	4



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 583 029	-687 003
Övriga räntekostnader	-816	-160
Övriga finansiella kostnader	-750	-1 510
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 584 595	-688 673

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	186 433 000	186 433 000
Mark	65 167 000	65 167 000
Markanläggning	2 221 817	2 072 218
	253 821 817	253 672 218
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	149 599
	0	149 599
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	253 821 817	253 821 817

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 808 545	-9 944 215
Markanläggning	-308 844	-196 923
	-12 117 389	-10 141 138

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 864 330	-1 864 330
Markanläggning	-111 921	-111 921
	-1 976 251	-1 976 251

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 093 640	-12 117 389
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	172 760 125	174 624 455
Markanläggning	1 801 052	1 912 973
Mark	65 167 000	65 167 000

Totalt taxeringsvärde

	190 150 000	190 150 000
<i>varav byggnader</i>	<i>149 820 000</i>	<i>149 820 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 330 000</i>	<i>40 330 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier	264 354	264 354
	264 354	264 354
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	264 354	264 354
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-160 969	-108 340
	-160 969	-108 340
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning inventarier	-52 629	-52 629
	-52 629	-52 629
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-213 598	-160 969
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 756	103 385
Varav		
Inventarier	50 756	103 385

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	25 000	9 755
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 000	9 755

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	70 865	7 239
Övriga fordringar	0	218 313
Summa övriga fordringar	70 865	225 552

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 180	0
Förutbetalda försäkringspremier	123 006	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	83 581	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 866	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	240 571
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	263 633	240 571



Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 485 222	5 698 879
Transaktionskonto	849 338	0
Summa kassa och bank	6 334 560	5 698 879

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	88 953 750	89 921 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder	-1 300 000	-1 331 000
Nästa års omsättning av långfristig skuld	-87 653 750	-29 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	59 090 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,05%	2023-12-31	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
SBAB	4,87%	2024-12-11	30 753 750,00	0,00	1 300 000,00	29 453 750,00
SBAB	4,53%	2024-01-02	29 500 000,00	0,00	0,00	29 500 000,00
Summa			90 253 750,00	0,00	1 300 000,00	88 953 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1300 tkr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknade amorteringar under kommande 5-årsperiod uppgår till 6 500 tkr, vilket innebär att skulden om 5 år beräknas uppgå till 82 454 tkr, förutsatt att lånen förlängs på förfallodagen. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	100 000 000	100 000 000

Not 17 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	63 000	69 540
Summa skatteskulder	63 000	69 540

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	31 187
Skuld för moms	34 871	26 694
Summa övriga skulder	34 871	57 881



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	68 453	-3 761
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 197	0
Upplupna elkostnader	55 702	0
Upplupna värmekostnader	75 809	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 840	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	0
Upplupna styrelsearvoden	135 991	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 587	259 150
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	498 726	377 957
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	924 305	633 346

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Claus-Göran Hjelm

Inger Gröndahl

Magnus Åhländer

Adem Alkic

Lars Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Anders Eriksson

Av stämman vald revisor

Markus Forsberg

Aukoriserad revisor, Grant Thornton



Verifikat

Transaktion 09222115557518682379

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-05-29 14:52:01 CEST (+0200) av Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Färdigställt 2024-05-29 15:30:59 CEST (+0200)

Initierare

Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Riksbyggen

helena.karlssonrosendahl@riksbyggen.se

Signerare

Claus-Göran Hjelm (CH) cg.hjelm@gmail.com Signerade 2024-05-29 14:53:32 CEST (+0200)	Inger Gröndahl (IG) ingergrondahl@hotmail.com Signerade 2024-05-29 14:57:31 CEST (+0200)
Magnus Åhlander (MÅ) ahlander.magnus@gmail.com Signerade 2024-05-29 14:59:56 CEST (+0200)	Adem Alkic (AA) ademalkic@hotmail.com Signerade 2024-05-29 15:30:59 CEST (+0200)
Lars Eliason (LE) eliason.lars@me.com Signerade 2024-05-29 14:57:14 CEST (+0200)	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verifikat

Transaktion 09222115557518697290

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-05-29 15:51:07 CEST (+0200) av Helena

Karlsson Rosendahl (HKR)

Färdigställt 2024-05-30 08:26:53 CEST (+0200)

Initierare

Helena Karlsson Rosendahl (HKR)

Riksbyggen

helena.karlssonrosendahl@riksbyggen.se

Signerare

Markus Forsberg (MF)

markus.forsberg@se.gt.com

Signerade 2024-05-30 08:26:53 CEST (+0200)

Anders Eriksson (AE)

anders.eriksson.golf@gmail.com

Signerade 2024-05-29 16:34:21 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro

Org.nr. 769629 - 5422

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebros 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsen ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en

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

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

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

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sörbyängens i Örebro resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sörbyängens i Örebro för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Sörbyängens i Örebro enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Markus Forsberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

Anders Eriksson
Förtroendevald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.05.2024 08:27

SENT BY OWNER:
Markus Forsberg • 29.05.2024 14:31

DOCUMENT ID:
HJlc7ljV40

ENVELOPE ID:
H1q7ejVER-HJlc7ljV40

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro 2
023-01-01–2023-12-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDERS ERIKSSON anders.eriksson.golf@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2024 15:13 29.05.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/03/30) IP: 83.253.74.71
Karl Arne Markus Forsberg markus.forsberg@se.gt.com	Signed Authenticated	30.05.2024 08:27 30.05.2024 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/12/29) IP: 194.14.78.10

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

STADGAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖRBYÄNGEN I ÖREBRO (769629-5422)

FIRMA, ÄNDAMÅL OCH SÄTE

1§ Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Sörbyängen i Örebro.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Örebro.

MEDLEMSKAP OCH ÖVERLÅTELSE AV BOSTADSRÄTT

2§ När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare får denne utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han har antagits som medlem i föreningen.

Förvärvare av bostadsrätt skall ansöka om medlemskap i föreningen på sätt som styrelsen bestämmer.

3§ Medlemskap i föreningen kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Upplåtelse av bostadsrättslägenhet får dock ske till byggnadsentreprenören gällande de bostadsrätter som denne skall förvärva enligt entreprenadkontrakt. Byggentreprenören kan inte heller nekas medlemskap i de fall bostadsrätt förvärvats i enlighet med av denne lämnad bostadsrättsgaranti.

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

En överlåtelse är ogiltig om den som en bostadsrätt överlåts till inte antas till medlem i föreningen.

INSATS OCH AVGIFTER M.M.

4§ Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen.

Föreningens utgifter finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

Löpande driftsutgifter fördelas enligt ett andelstal som baseras på respektive bostadsrättslägenhets boyta i förhållande till den totala boytan för bostadsrättslägenheterna.

Kapitalutgifter (ränta och amortering) fördelas enligt ett andelstal som baseras på bostadsrättslägenhetens andel av föreningens lån.

Utgifter som är direkt knutna till respektive lägenhet och som inte ingår i årsavgiften (såsom t.ex. Kabel-TV, bredband) fördelas jämnt mellan bostadsrättslägenheterna.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen, när bostadsrätten upplåts första gången. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det basbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.

Avgift för hushållsel debiteras med schablonavgift på månadsbasis. Vid årsskifte avläses verklig förbrukning varvid skillnad mellan schablonavgift och verklig förbrukning regleras. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar själv för eventuell avläsning och reglering mellan köpare och säljare vid försäljning av bostadsrätt.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Vid andrahandsuthyrning äger föreningen rätt att ta ut en avgift av uthyrande medlem.

Avgiftens storlek uppgår till maximalt 10% av ett prisbasbelopp per år och fastställs årligen av stämman på förslag från styrelsen. Avgiftens storlek är beroende av uthyrningstidens längd och skall vara erlagd av medlemmen innan andrahandsuthyrningen påbörjas.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer. Om inte avgifterna betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift enligt förordningen om ersättning för inkassokostnader m.m.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

5§ Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner. Bostadsrättshavaren svarar för det löpande och periodiska underhållet utom vad gäller reparation av vertikala stamledningar för avlopp, värme, gas, el och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens underhåll omfattar sålunda bland annat

- Egna installationer
- Rummens väggar, tak och golvytor och i förekommande tätskikt
- Inredning och utrustning i kök, badrum och övriga rum och utrymmen tillhörande lägenheten
- Ledningar och övriga installationer för avlopp, värme, gas, el och vatten till de delar dessa inte är stamledningar
- Golvbrunnar, svagströmsanläggningar, målning av vattenfyllda radiatorer och stamledningar, elledningar från lägenhetens undercentral och till elsystemet hörande utrustning inkl. undercentral, ventilationsanordningar, eldstäder med tillhörande rökgångar, dörrar, glas och bågar i fönster, dock ej målning av yttersidorna av dörrar och fönster
- Till lägenheten hörande mark

Bostadsrättshavaren svarar endast för renhållning och snöskottning av till lägenheten hörande balkong, terrass eller uteplats.

Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om begränsningar i bostadsrättshavarens ansvar för reparationer i anledning av vattenlednings- och brandskada.

6§ Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

7§ Bostadsrättsrättshavaren får förtä förändringar i lägenheten. Väsentlig förändring får dock företas endast efter tillstånd av styrelsen och under förutsättning att förändringen inte medför men för föreningen eller annan medlem.

8§ Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fasigheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten och 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.

9§ Företrädare för föreningen har rätt att komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. När bostadsrätten skall säljas genom tvångsförsäljning är bostadsrättshavaren skyldig att låta visa lägenheten på lämplig tid.

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

10§ En bostadsrättshavare får upplåta hela sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.

Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen.

Föreningen har rätt att ta ut en avgift för andrahandsuthyrningen i enlighet med 4§ 8 st. i dessa stadgar.

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

12§ Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser förverkas bland annat om

1. bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift,
2. lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand,
3. bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller medlem,
4. lägenheten används för annat ändamål än det avsedda,
5. bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
6. bostadsrättshavaren inte iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller rättar sig efter de särskilda ordningsregler som föreningen meddelar,
7. bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och han inte kan visa giltig ursäkt för detta,
8. bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

9. lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilket utgör eller inte till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

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

13§ Bostadsrättslagen innehåller bestämmelser om att föreningen i vissa fall skall anmoda bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt att säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från lägenheten.

14§ Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till ersättning för skada.

15§ Har bostadsrättsinnehavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall bostadsrätten tvångsförsäljas. Försäljningen får dock anstå till dess att sådana brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

STYRELSEN

16§ Styrelsen skall bestå av minst tre och högst sju ledamöter samt maximalt tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make eller sambo till medlem samt närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen.

Valbar är endast den som är bosatt i föreningens fastighet.

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer. Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av två styrelseledamöter i förening.

17§ Vid styrelsens sammanträden skall protokoll föras och justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

18§ Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. För giltigt beslut, när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande, erfordras enhällighet.

19§ Styrelsen eller firmatecknare får inte utan föreningsstämmans bemyndigande avhända föreningens fasta egendom eller tomträtt och inte heller riva eller företa väsentliga till- eller ombyggnadsåtgärder av sådan egendom.

20§ Styrelsen skall i enlighet med bostadsrättslagens bestämmelser föra medlems- och lägenhetsförteckning. Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin lägenhet.

RÄKENSKAPER OCH REVISION

21§ Föreningens räkenskapsår omfattar kalenderår. Senast fyra veckor före ordinarie föreningsstämma skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

22§ Revisorerna skall vara minst en och högst två med minst en och högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Av revisorerna - vilka inte behöver vara medlemmar - skall minst en vara auktoriserad eller godkänd.

23§ Revisorerna skall avge revisionsberättelse senast tre veckor före föreningsstämman.

24§ Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst två veckor före ordinarie föreningsstämma.

FÖRENINGSTÄMMA

25§ Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen tidigast den 1 mars och senast före juni månads utgång.

26§ Medlem som önskar lämna förslag till stämma skall anmäla detta senast den 31 januari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

27§ 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.

28§ På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Val av protokollförare vid stämman
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår

14. Val av styrelseledamöter och suppleanter

15. Val av revisorer och revisorssuppleant

16. Val av valberedning

17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18. Avslutande

29§ Kallelse till föreningsstämma skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Kallelse skall utfärdas till samtliga medlemmar genom utdelning eller postbefordran tidigast fyra veckor före ordinarie och senast två veckor före ordinarie eller extra stämma. Kallelse kan utsändas via e-post till de som så önskar.

30§ Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Rösträtt har endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

31§ Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast annan medlem, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ombudet får inte företräda mer än en medlem. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utförandet.

Medlem får på föreningsstämma medföra högst ett biträde. Endast medlemmens make, sambo, annan närstående eller medlem får vara biträde.

32§ 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 flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

För vissa beslut erfordras särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

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

34§ Protokoll från föreningsstämman skall hållas tillgängligt för medlemmarna senast tre veckor efter stämman. **MEDDELANDEN TILL MEDLEMMARNA**

35§ Meddelanden delges genom anslag i föreningens fastighet eller genom utdelning i bostadsrättshavarens postlåda. Meddelanden kan dessutom anslås på föreningens hemsida och sändas med e-post.

FONDER

36§ I föreningen skall bildas följande fond:

- Fond för yttre underhåll.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas medel för att täcka behov av framtida underhåll på föreningens fastigheter i enlighet med upprättad underhållsplan.

UPPLÖSNING, LIKVIDATION M.M.

37§ Om föreningen upplöses skall behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Om föreningsstämman beslutar att uppkommet överskott skall delas ut, skall överskottet fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

ÖVRIGT

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller Bostadsrättslagen, Lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid föreningsstämmor 17 juni 2024 samt xx xx 2024.

Brf Sörbyängen i Örebro

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sörbyängen i Örebro i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

