

Övrig information

Ryggåsgatan 7

Bromma den 16 juli 2025

Brf Ahlviken 5, 7
Ryggåsgatan 5
167 55 Bromma

Förfrågan – med anledning av försäljning

Förfrågan Med anledning av förestående försäljning av min/vår andel i bostadsrätten har förmedlingsuppdrag lämnats till fastighetsmäklaren enligt nedan. För att fastighetsmäklaren ska kunna sammanställa en korrekt beskrivning av vår bostad, beräkna kapitalvinst m.m., är fastighetsmäklaren i behov av uppgifterna enligt nedan. Med förhoppning om bistånd med dessa uppgifter bifogas fränkerat svarskuvert ställt till fastighetsmäklaren. Det går även bra att e-posta uppgifterna till mäklaren på adressen mikael.flobecker@fjelkners.se.

Ägare/säljare Georg Pfeiff med 1/1-del
Ryggåsgatan 7
167 55 Bromma

Ansvarig mäklare Mikael Flobecker, Fjelkners by Widerlöv
Alviksv. 103 & Ängby Torg 6, 167 62 Bromma
0708-60 21 91, mikael.flobecker@fjelkners.se

Bostadsrätt / andelsrätt Bostadsrätten till lägenhet nr 720, 721 med adress Ryggåsgatan 7, 167 55 BROMMA, i föreningen Brf Ahlviken 5, 7, 769600-7736

Lägenhetsnummer för folkbokföring

1. Boarea och mark Vilken är lägenhetens storlek (boarea) m² enligt föreningens uppgifter? 95,8 kvm

Uppgifter härrör från:

☒ Ekonomisk plan ☐ Faktisk mätning ☐ Annan källa, nämligen

Typ av mark i anslutning till bostadsrätten, t.ex. altan, terrass, uteplats etc.

area ca (m²)

☐ Ingår i upplåtelsen ☐ Upplåten med annan nyttjanderätt än bostadsrätt

2. Byggnadsår

Fastighetens byggnadsår 1931 Ombyggnadsår

År för ev. stambyte

Genomförda ombyggnationer och renoveringar:

Stambytt 2006, fönsterrenovering- och balkongrenovering 2023

3. Månadsavgift Månadsavgiften är f.n. 5 773 kr/mån. Erläggs ☒ Månadsvis ☐ Kvartalsvis

I avgiften ingår: ☒ Värme ☒ Varmvatten ☐ El ☐ Gas
☒ Tvättstuga ☒ Förråd ☒ Kabel-tv ☐ Telefoni
☒ Bredband ☐ Annat: _____

4. Garageplats Följer med bostadsrätten även rätt till garageplats?
☐ Nej ☐ Ja, ingår ☐ Ja, uthyres ☒ Kö ☐ Ej kö
Avgiften är f.n. 2 982 kr Totalt antal garageplatser i föreningen: 2

5. P-plats Följer med bostadsrätten även rätt till parkeringsplats?
☐ Nej ☐ Ja, ingår ☐ Ja, uthyres ☒ Kö ☐ Ej kö
Avgiften är f.n. 749 kr Totalt antal parkeringsplatser i föreningen: 5

6. Förråd Finns förråd som hör till lägenheten?
☐ Nej ☒ Ja, ingår ☐ Ja, uthyres för en avgift om f.n. _____ kr
Typ av förråd: ☐ 2 st. vindsförråd ☐ 2 st. källarförråd

7. Tvättstuga Finns tvättstuga?
☐ Nej ☒ Ja, finns i/på källaren i port 7 (lokalisering)

8. Gemensamma utrymmen Följande övriga gemensamma utrymmen finns:
Uteplatser på tomten som är bokningsbara

9. Antal lgh/lokaler Antal lägenheter i föreningen 18 st. Antal lokaler 1 st.
Lokalerna används till: Lager / kontor

10. Kabel-tv m.m. Finns kabel-tv?
☒ Ja, ingår i avgiften ☐ Ja, debiteras med f.n. _____ kr/mån ☐ Nej
Finns bredband?
☒ Ja, ingår i avgiften ☐ Ja, debiteras med f.n. _____ kr/mån ☐ Nej
Finns telefoni?
☐ Ja, ingår i avgiften ☐ Ja, debiteras med f.n. _____ kr/mån ☒ Nej
Är något av ovanstående låst till viss leverantör? ☐ Nej ☒ Ja,
nämligen Tele 2 Sverige AB leverantör: Tele 2 Sverige AB

11. Förvaltare Föreningen förvaltas av SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum)

12. Överlåtelseavgift Uttar föreningen överlåtelseavgift i samband med en överlåtelse?
☒ Nej ☐ Ja, med _____ kr - betalas av: ☐ säljaren ☐ köparen

13. Pantsättning Är bostadsrätten pantsatt?
☐ Nej ☐ Ja, enligt bilaga (bifoga utdrag ur lägenhetsförteckning)
☒ Ja, till 3 273 750

- 14. Pantsättn.avg.** Uttar föreningen pantsättningsavgift?
☒ Nej ☐ Ja, med kr
- 15. Innehavare** Är någon annan än nedanstående noterad av föreningen som innehavare av bostadsrätten?
☒ Nej ☐ Ja, enligt bilaga (bifoga utdrag ur lägenhetsförteckning)
☐ Ja, nämligen:
☐ köp ☐ gåva ☐ arv ☐ bodelning ☐ annat
- 16. Juridisk person** Accepterar föreningen juridiska personer som medlem vid förvärv av bostadsrätt för bostadsändamål?
☐ Ja ☒ Nej, ev. kommentar:
- 17. Andelsägande** Är andelsägande tillåtet i föreningen?
☒ Ja ☐ Nej
- 18. Ombyggnation** Har föreningen beslutat utföra någon större reparation eller ombyggnad av fastigheten?
☒ Nej ☐ Nej, men följande har diskuterats:
☐ Ja, nämligen:
- 19. Avgiftshöjning** Har föreningen beslutat om någon avgiftshöjning?
☒ Nej ☐ Nej, men följande har diskuterats:
☐ Ja, nämligen:
- 20. Lånevillkor** Ev. förestående ändringar i villkoren för föreningens lån t.ex. räntebidrag, räntesats e.dyl.?
Nej
- 21. Ekonomiska krav** Anser sig föreningen ha några ekonomiska krav på mig/oss i form av förfallna avgifter, självrisker, skadestånd e.dyl.?
☒ Nej ☐ Ja, nämligen:
- 22. Föreningen** När bildades föreningen? 1995 (år)
- 23. Föreningens skattemässiga status** ☒ Privatbostadsföretag (äkta) ☐ Oäkta bostadsföretag
- 24. Andelstal** I föreningen: 7,9071 %. Av årsavgift: %
- 25. Kapitaltillskott** Enligt föreningens noteringar har avdragsgilla kapitaltillskott under innehavstiden lämnats med:
..... kr. ☒ Uppgift saknas
- 26. Inre reparationsfond** Inre reparationsfond vid förvärv 0 kr
Inre reparationsfond vid försäljning 0 kr
- 27. Upplåtelseform** Upplåtelseform (Bostadsrätt/ Andel i bostadsförening)
.....

28. Energideklaration Finns energideklaration upprättad? ☐ Ja ☐ Nej

Energiprestanda/energiklass för aktuell byggnad i kWh/m² och år/A-F

29. Bostadsrätts-
tillägg

Tecknas av föreningen ☐ Ja ☒ Nej

30. Bostadsrätts-
havares förpliktelser

Finns särskilda förpliktelser för bostadsrättshavaren, t.ex. trappstädning?

☒ Nej ☐ Ja

Övrigt

Ev. övriga uppgifter:

Snöskottning, trädgårdsarbete sommar, höst- och vårstäd

Information

Med förhoppning om bistånd med dessa uppgifter godkänner vi att svaren på frågorna ställs direkt till fastighetsmäklaren i bifogat svarskuvert, alternativt via e-post till mäklaren på adressen mikael.flobecker@fjelkners.se.

Underskrift
ägare/säljare

Bromma den 16 juli 2025

Georg Pfeiff

För föreningens
räkning

Som uppgiftslämnare påtar jag mig inte något ansvar för uppgifternas riktighet i sig, utan intygar endast att lämnade uppgifter överensstämmer med tillgängliga handlingar.

Ort:

Datum:

Underskrift

Kontaktuppgifter

☐ Ordförande

☐ Kassör

☐ Förvaltare

☐ Sekreterare

☐ Styrelseledamot

☐ Vice värd

☐ Annat



Välkommen till årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 7
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKORSTENEN 1	2000	Stockholm
SKORSTENEN 2	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2031. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2031.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1931

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 215 kvm och 2 lokaler om 35 kvm samt ett garage. Byggnadernas totalyta är 1 368 kvm.

Styrelsens sammansättning

John Erik Hedlund	Ordförande
Georg Pfeiff	Vice Ordförande
Fredrik Hallstan	Styrelseledamot
Carina Linda Lilly Ceder	Styrelseledamot
Christer Rönnblad	Suppleant

Valberedning

Maria Wiker
Christer Rönnblad

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i föreningen

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-06. Val av nya styrelsemedlemmar. samt första beslut för att ändra stadgarna för att minska antalet ledamöter i styrelsen från 4 till 3. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ventilation källardörr i 7:an
Entrétrappa i 7:an
Elreparation i tvättstugan.
Byte av källarfönster i 7:an
- 2023** ● Besiktning av elstäder 5:an - utan anmärkning
Branskyddskontroll av föreningens rökkanaler och ockulär besiktning av skortsenar
Renovering av samtliga garageportar - snickerier, målning och ventilationsgaller
Renovering av samtliga fönster och balkongdörrar - snickerier, målning och tätningslister
Uthyrning av lokalen
Anticimex - besiktning och åtgärd (gnagare) 7:an
SBA - genomfördes kvartalsvis
Jurist - riktlinjer andrahandsuthyrning och information till medlemmarna
Byte av inloggningsuppgifter och lösenord till föreningens hemsida
Inventering och redovisning av medlemmars nycklar till gemensamma utrymmen
Åtgärd efter luftning av element 3st i 5:an och 1st i 7:an
Uppdatering av avtal lokalen, garage och parkeringsplatser
Övergång från redovisningsramverk K2 till K3
Återaktivering av påminnelseavgift vid sena betalningar till föreningen
- 2022** ● Målning av balkongräcken, lgh och gemensamma balkonger - Utfört av medlemmarna
Renovering, nytt avrinningsbläck, samt målning av vädringsbalkong plan 1 i 5:an
Besiktning gasledningar, samt uppmärkning av gasledningar
Renovera källargolv - Slipning och målning 5:an och 7:an
Nytt yt-/tätskikt och portlampa på vädringsbalkong plan 1 i 5:an
SBA - Återkommande 4 ggr/år enligt rutinbeskrivning
Brandvarnare - Samtliga lägenheter
Byte cirkulationspump VVC

- 2022** ● Genomgång trädgården - Kostnadsfri konsultation av trädgårdsmästare, råd och skötsel
Renovering av lokal - ytskikt väggar och golv, samt nytt kök
- 2021** ● Åtgärd garagearmatur - Byte rörelsedetektor
Målning trappräcke - Trädgården 5:an och 7:an
Åtgärd belysning trapphus 5:an - Byte lampknapp och justering av belysning
Totalbesiktning fastighet och mark - Besiktningsföretag
Brandtätning, skyltning - Brandskyddskonsult
Åtgärd ventilation - Torkrum och avgasutsläpp från garage 5:ans trapphus
Byte av portkod - Återkommande
Åtgärd avloppsutkast - Stuprör mellan parkering 5:an och 7:an
Fäste av trappräcke - 7:ans trapphus
Åtgärd stuprör - 7:ans trädgård
Åtgärd stuprör - Vattenavrinning parkering öst/väst
Ny entrésten - 5:ans trädgårdsentré
Brandtätning - 5:ans källare mot trapphus och pannrum anmärkning BSB
Inköp av ny tvättmaskin
Åtgärda kakelvägg i torkrum - bägge långsidor
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Görs årligen
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) - Delvis genomförd
- 2020** ● Torktumlare
Stamspolning - 5:an och 7:an
Brandsläckare - Anmärkning vid BSB, 5:an och 7:an, källare, trapphus och vind
Dörrstängare och tröskel - 7:ans källaringång
Mangel - Enligt stämmobeslut 2018
Elreparationer - Bl a byte av lysrörsarmatur i 7:ans källare
Dörrstängare - Mellan tvätt- och torkrum
Montering till- och frånluftsdon - Lokal, anmärkning vid OVK
Montering tilluftdon i lgh - Anmärkning vid OVK
Bytt vattenkranar - Inkommande vatten 7:an
Bortrensning lösa föremål - Anmärkning BSB, allmänna utrymmen
Funktionskontroll fjärrvärmecentral
Brandskyddsbesiktning (BSB) - Flera anmärkningar
- 2019** ● Fällt 2 st sjuka almar - 7:ans trädgård
Entrédörr lackad - 5:an trädgården
Byte belysning källare
Renovering av garagelås - Garage 544, byte av låsinsats
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
Energideklaration - Energiklass D
- 2017** ● El-reparationer - Bl a installation av astronomiskt tidsur
- 2016** ● Renovering av lokal till cykelrum - 5:an
Ny stenläggning på uteplats - 5:an och 7:ans trädgård
Anslutning stuprör till dagvattenbrunn - 5:an vänster sida av huset

- 2016** ● Anslutning stuprör till stenkista - 7:an stuprör högersida av huset
- 2015** ● Nytt låssystem - Nytt låssystem till hela fastigheten
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
- 2014** ● Byte av dörrstängare - Avser 5:an och 7:an
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral - Årlig
Energirådgivning extra - Fortum
Förprojektering för fiberindragning - Skriftligt utlåtande hos styrelsen
- 2013** ● Stamspolning - 5:an
Funktionskontroll av fjärrvärmecentral
- 2011** ● Montering av hängränna västra gavelsidan - Ovanför balkong på gaveln
- 2008** ● Byte av gasservis, hushållsgas - Ryggåsgatan 5
Taköversyn - Pannbyten, infästningar och snöräcken
- 2007** ● Installation fjärrvärme
- 2006** ● Trädgårdstrappor och gångar - Ombyggnad
- 2005** ● Konvertering värmepanna - Från olja till gas
- 2000** ● Rörstambyte
Elstambyte
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger

Planerade underhåll

- 2025** ● Översyn och åtgärd vid behov av takfönster
Översyn och lagning av entrétrappa 7:an mot parkeringen vid behov
Karboniseringsprov/kontroll rostangrepp fastighetens balkonger
Byte av sopkärl

Avtal med leverantörer

Bankärende och lån	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Switch Nordic Green AB
Elleverantör (nät)	Elevio
Extern revisor	Borev Revision AB
Funktionskontroll/fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Söderberg & Partners
Juridisk rådgivning	Legio/Marie Mjöberg
Kabel-TV/internetoperatör	Tele 2
Rådgivning	Bostadsrätterna
Sophämtning	Stockholm Vatten
Tomträtt	STH Exploateringskontoret
Trappstädning	Städpolen

Övrig verksamhetsinformation

En av styrelsens viktigaste uppgifter är att sörja för att föreningens ekonomi är i balans och långsiktigt hållbar. Det omfattar bland annat att föreningen har ett positivt kassaflöde för att kunna betala löpande utgifter, både oförutsedda och planerade.

Styrelsen arbetar också fortlöpande med fastigheternas underhåll, med fokus på både kortsiktiga och långsiktiga behov. Ett stort ansvar vilar dessutom på föreningen att säkerställa att fastigheterna underhålls kontinuerligt, både för att bevara deras värdefulla kulturhistoriska värden och i enlighet med fastigheternas grönklassning.

I styrelsens uppdrag ingår även att förvalta föreningens ändamål, vilket innebär att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna samt att främja deras gemensamma intressen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Trots det utmanande ekonomiska läget som fortsatt under 2024 har föreningen lyckats bibehålla en låg lånekvot samt fortsatt amortera enligt amorteringsplanen.

Årsavgifterna höjdes i januari 2024 med 7%. Även avgifterna för parkeringsplatser, garage och lokalen har höjts under året.

Under 2024 har styrelsen fortsatt att bevaka det ekonomiska omvärldsläget för att kunna agera utifrån rådande kostnadsläge och inflationstakt. Även om det finns tecken på att det ekonomiska läget långsamt förbättras, bland annat genom lägre räntor, kommer styrelsen att fortsatt bevaka utvecklingen under 2025. Föreningens ekonomi kommer att ses över kontinuerligt för att möjliggöra ytterligare justeringar vid behov.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har gjorts.

Övriga uppgifter

Under 2024 har inga större underhåll gjorts enligt underhållsplanen. Under 2025 kommer endast mindre investeringar göras, primärt för att uppfylla krav för sophantering. Under året har tre överlåtelser av lägenheter skett.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 20 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 013 660	909 063	832 110	831 456
Resultat efter fin. poster	-364 769	-259 625	-410 854	-176 257
Soliditet (%)	88	89	88	89
Yttre fond	436 989	331 929	588 152	519 468
Taxeringsvärde	35 020 000	35 020 000	35 020 000	26 359 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	661	611	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,0	81,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 106	1 130	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	982	1 004	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	33	104	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	20	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	184	191	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	57	42	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	252	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	3,68	-	-
Räntekänslighet (%)	1,67	1,87	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2024 på -365 tkr. Detta beror i huvudsak på avskrivningar om 410 tkr, vilket är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Det genomsnittliga sparandet under året har uppgått till mindre än 100 kr per kvadratmeter. Detta är att betrakta som lågt i förhållande till föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Riktvärden för sparande i bostadsrättsföreningar ligger ofta mellan 200–400 kr/kvm och år, även om behovet varierar beroende på fastighetens skick och planerade underhållsåtgärder.

Föreningen har i dagsläget inga större renoveringar planerade enligt underhållsplanen, men styrelsen ser ett behov av att långsiktigt stärka föreningens ekonomi. En avgiftshöjning om 5% har därför beslutats från och med 1 juli 2025. Avgiftsnivån kommer därefter att utvärderas årligen, och ytterligare höjningar kan bli aktuella om det bedöms nödvändigt för att täcka kommande underhållsåtgärder eller andra ekonomiska åtaganden.

Styrelsen avser att under året ta fram en långsiktig ekonomisk planering, där både sparbehov och avgiftsnivå analyseras. Vid behov kan även extern finansiering i form av lån övervägas. Föreningens ekonomi följs löpande med målet att säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	13 611 430	-	-	13 611 430
Upplåtelseavgifter	557 485	-	-	557 485
Fond, yttre underhåll	331 929	-	105 060	436 989
Balanserat resultat	-1 340 856	-259 625	-105 060	-1 705 541
Årets resultat	-259 625	259 625	-364 769	-364 769
Eget kapital	12 900 363	0	-364 769	12 535 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 600 481
Årets resultat	-364 769
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 060
Totalt	-2 070 310

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-2 070 310

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 013 660	909 063
Övriga rörelseintäkter	3	3 348	1 500
Summa rörelseintäkter		1 017 008	910 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-767 438	-632 935
Övriga externa kostnader	8	-160 127	-96 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-409 580	-402 387
Summa rörelsekostnader		-1 337 145	-1 131 424
RÖRELSERESULTAT		-320 137	-220 862
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 264	12 361
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-54 896	-51 124
Summa finansiella poster		-44 632	-38 763
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-364 769	-259 625
ÅRETS RESULTAT		-364 769	-259 625

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	13 370 516	13 780 096
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 370 516	13 780 096
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 372 516	13 782 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 667	0
Övriga fordringar	13	734 028	716 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 480	72 235
Summa kortfristiga fordringar		817 175	788 287
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		817 175	788 287
SUMMA TILLGÅNGAR		14 189 691	14 570 383

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 168 915	14 168 915
Fond för yttre underhåll		436 989	331 929
Summa bundet eget kapital		14 605 904	14 500 844
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 705 541	-1 340 856
Årets resultat		-364 769	-259 625
Summa ansamlad förlust		-2 070 310	-1 600 481
SUMMA EGET KAPITAL		12 535 594	12 900 363
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	493 228
Summa långfristiga skulder		0	493 228
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	1 343 228	880 000
Leverantörsskulder		36 790	43 521
Skatteskulder		66 342	64 344
Övriga kortfristiga skulder		58 597	54 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	149 140	134 119
Summa kortfristiga skulder		1 654 097	1 176 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 189 691	14 570 383

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-320 137	-220 862
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	409 580	402 387
	89 443	181 525
Erhållen ränta	10 264	12 361
Erlagd ränta	-56 485	-48 513
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	43 222	145 373
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 294	-72 830
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 666	-73 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 594	-1 118
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-438 450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-438 450
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-30 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	16 594	-469 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	683 547	1 153 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	700 141	683 547

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ahlviken 5,7 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,58 - 4,9 %
---------	--------------

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	767 952	707 250
Hysesintäkter lokaler	0	1 904
Hysesintäkter lokaler, moms	49 440	16 000
Hysesintäkter garage	65 292	61 032
Hysesintäkter garage, moms	28 668	26 796
Hysesintäkter p-plats	53 105	51 260
Intäkter kabel-TV	6 120	6 120
Bredband	29 340	29 340
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	3 000
Påminnelseavgift	120	60
Pantsättningsavgift	4 584	3 675
Överlåtelseavgift	8 598	2 626
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	0	-0
Summa	1 013 660	909 063

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	3 348	1 500
Summa	3 348	1 500

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 079	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	5 875	0
Städning enligt avtal	22 241	21 209
Sotning	0	3 864
Brandskydd	660	4 634
Gårdkostnader	1 054	2 592
Gemensamma utrymmen	258	0
Serviceavtal	4 250	3 804
Fordon	3 678	0
Förbrukningsmaterial	4 469	185
Summa	44 563	36 288

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	2 030
Trapphus/port/entr	2 565	0
Dörrar och lås/porttele	2 431	0
VVS	0	3 446
Värmeanläggning/undercentral	0	5 644
Ventilation	14 071	0
Garage/parkering	16 875	4 630
Summa	35 942	15 750

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	27 836	26 895
Uppvärmning	252 075	261 426
Vatten	77 559	56 929
Sophämtning/renhållning	28 176	19 022
Summa	385 646	364 272

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	34 928	21 968
Tomträttsavgäld	196 600	134 800
Kabel-TV	36 219	27 055
Fastighetsskatt	33 540	32 802
Summa	301 287	216 625

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 213	328
Juridiska åtgärder	23 980	12 657
Inkassokostnader	0	463
Revisionsarvoden extern revisor	32 875	21 250
Styrelseomkostnader	2 368	0
Fritids och trivselkostnader	1 647	1 436
Föreningskostnader	13 388	4 159
Förvaltningsarvode enl avtal	46 570	44 668
Överlåtelsekostnad	12 404	3 676
Pantsättningskostnad	6 881	5 517
Administration	2 792	1 949
Konsultkostnader	10 619	0
Bostadsrätterna Sverige	4 390	0
Summa	160 127	96 102

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	54 596	51 124
Dröjsmålsränta	124	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	176	0
Summa	54 896	51 124

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 287 290	16 848 840
Årets inköp	0	438 450
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 287 290	17 287 290
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 507 194	-3 104 807
Årets avskrivning	-409 580	-402 387
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 916 774	-3 507 194
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 370 516	13 780 096
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 220 000	14 220 000
Taxeringsvärde mark	20 800 000	20 800 000
Summa	35 020 000	35 020 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	109 111	109 111
Utgående anskaffningsvärde	109 111	109 111
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-109 111	-109 111
Utgående avskrivning	-109 111	-109 111
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	33 887	32 505
Transaktionskonto	119 791	138 163
Borgo räntekonto	580 350	545 384
Summa	734 028	716 052

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	5 590
Förutbet försäkr premier	11 974	10 984
Förutbet kabel-TV	9 191	9 036
Förutbet tomträtt	51 675	46 625
Upplupna intäkter	250	0
Summa	77 480	72 235

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-01	1,70 %	493 228	493 228
Handelsbanken	2025-02-04	4,76 %	850 000	880 000
Summa			1 343 228	1 373 228
Varav kortfristig del			1 343 228	880 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 193 228 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 411	0
Uppl kostn el	2 466	0
Uppl kostnad Värme	33 147	33 894
Uppl kostn räntor	6 969	8 558
Uppl kostn vatten	11 074	8 272
Uppl kostnad Sophämtning	4 160	0
Förutbet hyror/avgifter	86 913	83 395
Summa	149 140	134 119

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

I början av 2025 löper ett av föreningens lån ut. Det har nu omförhandlats till en ränta på 3,84% med en löptid på 3 år. Avgifterna höjdes med 5% från och med den 1/1 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

John Erik Hedlund
Ordförande

Georg Pfeiff
Vice Ordförande

Fredrik Hallstan
Styrelseledamot

Carina Linda Lilly Ceder
Styrelseledamot

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

Sanna Lindqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7, org.nr 769600-7736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 april 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelser 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor

Sammanfattning av

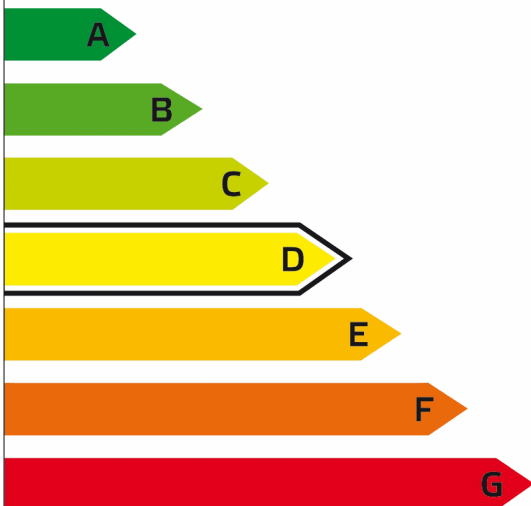
ENERGIDEKLARATION

Ryggåsgatan 5, 167 55 Bromma
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1931

Energideklarations-ID: 986623

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
111 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 85 kWh/m² och år

**Specifik energianvändning
(tidigare energiprestanda):**
108 kWh/m² och år

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Erik Albertsson, AN-Profil AB,
2019-10-07

Energideklarationen är giltig till:
2029-10-07

**Energideklarationen i sin helhet
finns hos byggnadens ägare.**

För mer information:
www.boverket.se

Sammanfattningen är upprättad enligt
Boverkets föreskrifter och allmänna råd
(2007:4) om energideklaration för byggnader.

Byggnaden - Identifikation

Län		Kommun	OBS! Småhus i bostadsrätt ska deklarerars av bostadsrättsföreningen.	
Stockholm		Stockholm	☐ Egna hem (privatägda småhus)	
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)			Egen beteckning	
Skorstenen 1			Hus 1	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse	
1	1	783747	Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress			Postnummer	Postort
Ryggåsgatan 5			16755	Bromma
Fastighetsbeteckning (anges utan kommunnamn)			Egen beteckning	
Skorstenen 2			Hus 1	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse	
1	1	601393	Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress			Postnummer	Postort
Ryggåsgatan 7			16755	Bromma

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
320 - Hyreshusenhet, bostäder		Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☐ Enkel ☒ Komplex		Gavel	1931
Atemp (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
1683 m²		Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
42 m²		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 98	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)		Hotell, pensionat och elevhem	
1		Restaurang	
Antal våningsplan ovan mark		Kontor och förvaltning	
3		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Antal trapphus		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel 2	
2		Köpcentrum	
Antal bostadslägenheter		Vård, dygnet runt	
18		Vård, dagtid (samt serviceboende, frisersalong o. dyl)	
Finns till övervägande del lägenheter med boarea om högst 35 m² vardera?		Skolor (förskola-universitet)	
☐ Ja ☒ Nej		Bad-, sport-, idrottsanläggningar (ej utomhusarenor)	
Projekterat genomsnittligt hygieniskt uteluftsflöde i lokalbyggnader eller flerbostadshus		Teater-, konsert-, biograflokaler och övriga samlingslokaler	
0,35 l/s,m²		Övrig verksamhet - ange vad	
Finns installerad eleffekt >10 W/m² för uppvärmning och varmvattenproduktion		Summa 100	
☐ Ja ☒ Nej			
Är byggnaden skyddad som byggnadsminne eller en sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 8 kap 13 § PBL?			
☐ Nej			
☐ Ja, enligt 3 kap KML			
☐ Ja, enligt SBM-förordningen			
☒ Ja, är utpekad i detaljplan eller områdesbestämmelser			
☐ Ja, är utpekad i annan typ av dokument			
☐ Ja, egen bedömning			

Energianvändning

Mätperiod Vilken 12-månadersperiod avser energiuppgifterna? (ange första månaden i formatet ÅÅMM)		Beräknad energianvändning Beräknad energianvändning vid normalt brukande och ett normalår anges för byggnader där det inte går att få fram uppgifter om den uppmätta energianvändningen.																																																																									
1801 - 1812		☐																																																																									
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrekterade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts:																																																																									
<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2">Energi för</th> <th></th> </tr> <tr> <th></th> <th>uppvärmning</th> <th>tappvarmvatten</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Fjärrvärme (1)</td> <td>116331</td> <td>41270</td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Eldningsolja (2)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Naturgas, stadsgas (3)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Ved (4)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Flis/pellets/briketter (5)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Övrigt biobränsle (6)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (vattenburen) (7)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (direktverkande) (8)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>El (luftburen) (9)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Markvärmepump (el) (10)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-frånluft (el) (11)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/luft (el) (12)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Värmepump-luft/vatten (el) (13)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> <tr> <td>Tappvarmvatten (el) (14)</td> <td></td> <td></td> <td>kWh</td> </tr> </tbody> </table>			Energi för				uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)	116331	41270	kWh	Eldningsolja (2)			kWh	Naturgas, stadsgas (3)			kWh	Ved (4)			kWh	Flis/pellets/briketter (5)			kWh	Övrigt biobränsle (6)			kWh	El (vattenburen) (7)			kWh	El (direktverkande) (8)			kWh	El (luftburen) (9)			kWh	Markvärmepump (el) (10)			kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)			kWh	<table border="0"> <tbody> <tr> <td>Eldningsolja</td> <td>10 000 kWh/m³</td> </tr> <tr> <td>Naturgas</td> <td>11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)</td> </tr> <tr> <td>Stadsgas</td> <td>5 880 kWh/1 000 m³</td> </tr> <tr> <td>Pellets</td> <td>4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt</td> </tr> </tbody> </table> Källa: Energimyndigheten För övriga biobränsle varierar värmevärdet beroende av sammansättning och fukthalt. Det är expertens ansvar att omräkna bränslets vikt eller volym till energi på ett korrekt sätt.		Eldningsolja	10 000 kWh/m³	Naturgas	11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)	Stadsgas	5 880 kWh/1 000 m³	Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt
	Energi för																																																																										
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																									
Fjärrvärme (1)	116331	41270	kWh																																																																								
Eldningsolja (2)			kWh																																																																								
Naturgas, stadsgas (3)			kWh																																																																								
Ved (4)			kWh																																																																								
Flis/pellets/briketter (5)			kWh																																																																								
Övrigt biobränsle (6)			kWh																																																																								
El (vattenburen) (7)			kWh																																																																								
El (direktverkande) (8)			kWh																																																																								
El (luftburen) (9)			kWh																																																																								
Markvärmepump (el) (10)			kWh																																																																								
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																																								
Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh																																																																								
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																																								
Tappvarmvatten (el) (14)			kWh																																																																								
Eldningsolja	10 000 kWh/m³																																																																										
Naturgas	11 000 kWh/1 000 m³ (effektivt värmevärde)																																																																										
Stadsgas	5 880 kWh/1 000 m³																																																																										
Pellets	4 500-5 000 kWh/ton, beroende av träslag och fukthalt																																																																										
		Övrig el som ingår i energiprestanda																																																																									
		Fjärrkyla (15) kWh																																																																									
		El för komfortkyla (16) kWh																																																																									
		Fastighetsel¹ (17) 5918 kWh																																																																									
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)																																																																									
		Hushållsel² (18) kWh																																																																									
		Verksamhetsel³ (19) kWh																																																																									
Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel		Finns solvärme?																																																																									
Summa 1 - 17⁴ 163519 kWh		<table border="0"> <tr> <td> ☐ Ja ☒ Nej </td> <td> Ange solfångararea m² </td> <td> Beräknad energiproduktion kWh/år </td> </tr> </table>		☐ Ja ☒ Nej	Ange solfångararea m²	Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																					
☐ Ja ☒ Nej	Ange solfångararea m²	Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																									
Ort (Energi-Index)		Finns solcellsystem?																																																																									
Stockholm		<table border="0"> <tr> <td> ☐ Ja ☒ Nej </td> <td> Ange solcellsarea m² </td> <td> Beräknad elproduktion kWh/år </td> </tr> </table>		☐ Ja ☒ Nej	Ange solcellsarea m²	Beräknad elproduktion kWh/år																																																																					
☐ Ja ☒ Nej	Ange solcellsarea m²	Beräknad elproduktion kWh/år																																																																									
Byggnadens energianvändning⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))		Byggnadens primärenergianvändning⁶																																																																									
182466 kWh/år		186017 kWh/år																																																																									
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																								
111 kWh/m² ,år	85 kWh/m² ,år	162 kWh/m² ,år	kWh/m² ,år																																																																								

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den el som ingår i hushållsenergin.

³ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

⁴ Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

⁵ Enligt definition i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd.

⁶ Underlag för energiprestanda.

Uppgifter om ventilationskontroll

Finns det krav på återkommande ventilationskontroll i byggnaden?		☒ Ja	☐ Nej
Typ av ventilationssystem	☐ FTX	☐ FT	☐ F med återvinning
	☐ F	☒ Självdrag	
Är ventilationskontrollen utförd vid tidpunkten för energideklarationen?	☒ Ja	☐ Nej	☐ Delvis ⁷
			%
Är ventilationskontrollen utan anmärkning vid tidpunkten för energideklarationen?	☐ Ja	☒ Nej	

⁷ Avser när byggnaden har fler ventilationsaggregat.

Uppgifter om luftkonditioneringssystem

Finns luftkonditioneringssystem med nominell kyleffekt större än 12kW?	☐ Ja	☒ Nej
--	--------------------------	--------------------------------------

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?		☒ Ja	☐ Nej
Radonhalt	Typ av mätning	Datum för radonmätning	
110	Långtidsmätning enligt SSM	2017-04-30	

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	
Besiktning av klimatskal och installationer för att utreda möjligheterna till kostnadseffektiva åtgärder.	

Expert

Förnamn	Efternamn	
Erik	Albertsson	
Datum för godkännande	E-postadress	
2019-10-07	erik.albertsson@anprofil.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
2072	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
AN-Profil AB		

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Ahlviken 5,7

1995-03-09 registrerades
stadgar, stadgeändring av
Patent- och registreringsverket,
Bolagsavdelningen

FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Ahlviken 5,7

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätts-havare.

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.

Förening som har förvärvat eller som avser att förvärva en hyresfastighet för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får inte vägra en bostadshyresgäst i fastigheten som är fysisk person medlemskap i föreningen, om hyresgästen ansökt om medlemskap inom ett år från föreningens fastighetsförvärv och hyresförhållandet förelåg vid tiden för ombildningen.

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 kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

INSATS OCH AVGIFTER

4 §

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats skall dock alltid beslutas av föreningsstämman. Årsavgiften skall betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutat annat.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.

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 och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. 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.

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

x →

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgifterna skall betalas på det sätt styrelsen bestämmer.

ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

5 §

Bostadsrättshavaren får fritt överlåta sin bostadsrätt.

Bostadsrättshavare 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 säljaren och köparen. I avtalet skall anges den lägenhet som överlåtelsen avser samt köpeskillingen. Motsvarande skall gälla vid byte eller gåva. En överlåtelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

7 §

När en bostadsrätt överlåts till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten och tillträda lägenheten endast om han har antagits 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 bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om den tid som angetts i anmaningen inte iakttas, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för dödsboets 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 bostadslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

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

Har bostadsrätt övergått till make 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 bostadsrätten 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, bolagskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen anmana förvärvaren att inom sex månader från anmaningen visa att någon, som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Iakttas inte den tid som angetts i anmaningen, får bostadsrätten säljas på offentlig auktion för förvärvarens räkning.

10 §

En överlåtelse är ogiltig om den som bostadsrätten överlåtits till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Första stycket gäller inte vid exekutiv försäljning eller offentlig auktion enligt bestämmelserna i bostadsrättslagen. Har i sådant fall förvärvaren inte antagits till medlem, skall föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

11 §

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt.
- inredning och utrustning - såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar; svagströmsanläggningar; i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning; i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrättshavaren endast fr o m lägenhetens undercentral (proppskåp).
- golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i inner- och ytterfönster; bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.

Bostadsrättshavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenledningsskada 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 av annan som han inrymt i lägenheten eller som utför arbete 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.

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

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, uteplats eller med egen ingång, skall bostadsrättshavaren svara för renhållning och snöskottning.

Bostadsrättshavaren svarar för åtgärder i lägenheten som vidtagits av tidigare bostadsrättshavare såsom reparationer, underhåll, installationer m m.

12 §

Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen.

En förändring får aldrig innebära bestående olägenhet för föreningen eller annan medlem. Underhålls- och reparationsåtgärder skall utföras på ett fackmannamässigt sätt.

Som väsentlig förändring räknas bl.a. alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls.

13 §

Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten och andra delar av fastigheten iaktta allt som fordras 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 iakttas 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.

14 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för. Skriftligt meddelande om detta skall läggas i lägenhetens brevinkast eller anslås i trappuppgången.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra.

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

lämnat på grund av ohyra

15 §

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

16 §

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

17 §

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

18 §

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 anmaning får föreningen häva upplåtelseavtalet. Detta gäller inte om lägenheten tillträtts med styrelsens medgivande.

Om avtalet hävs har föreningen rätt till skadestånd.

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts 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 utöver två vardagar från förfallodagen,
- 2) om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
- 3) om lägenheten används i strid med 16 § eller 17 §,
- 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 underlåtit styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,
- 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 13 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
- 6) om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 14 § och han 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.

20 §

Uppsägning som avses i 19 § första stycket 2, 3 eller 5-7 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. I fråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållanden som avses i 19 § första stycket 2 inte heller ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen 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 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 19 § första stycket 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom två månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning intill dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

23 §

Är nyttjanderätten enligt 19 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten om avgiften betalas senast tolfte vardagen från uppsägningen.

I väntan på att bostadsrättshavaren visar sig ha fullgjort vad som fordras för att få tillbaka nyttjanderätten får beslut om avhysning inte meddelas förrän efter fjorton vardagar från den dag då bostadsrättshavaren sades upp.

24 §

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.

25 §

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

26 §

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 borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kommer överens om något annat. Försäljningen får dock anstå till dess att brister som bostadsrättshavaren svarar för blivit åtgärdade.

Offentlig auktion skall hållas av en god man som på föreningens begäran förordnas av tingsrätten.

STYRELSE OCH REVISORER

27 §

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med minst en och högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljas. Till styrelseledamot och suppleant kan förutom medlem väljas även make till medlem och närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen. Valbar är endast myndig person som är bosatt i föreningens fastighet. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ledamot och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

28 §

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen konstituerar sig själv. Styrelsen är beslutsför 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 ordföranden, dock fordras för giltigt beslut enhällighet när för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

29 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1/1 - 31/12. Före april månads utgång varje år skall styrelsen till revisorerna avlämna förvaltningsberättelse, resultaträkning samt balansräkning.

30 §

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.

31 §

Revisorerna skall vara minst en och högst tre samt minst en och högst tre suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs på föreningsstämma för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till nästa ordinarie föreningsstämma. Om föreningen har statligt bostadslån kan en ordinarie revisor och en suppleant utses i enlighet med villkor för lånets beviljande.

32 §

Revisorerna skall bedriva sitt arbete så att revision är avslutad och revisionsberättelsen avgiven senast 31/5. Styrelsen skall avge skriftlig förklaring till ordinarie föreningsstämma över av revisorerna eventuellt gjorda anmärkningar. Styrelsens redovisningshandlingar, revisionsberättelsen och styrelsens förklaring över av revisorerna gjorda anmärkningar skall hållas tillgängliga för medlemmarna minst en vecka före den föreningsstämma på vilken ärendet skall förekomma till behandling.

FÖRENINGSSTÄMMA

33 §

Ordinarie föreningsstämma skall hållas årligen före juni månads utgång. För att visst ärende som medlem önskar få behandlat på föreningsstämma skall kunna anges i kallelsen till denna skall ärendet skriftligen anmälas till styrelsen senast före april månads utgång eller den tidpunkt som styrelsen kan komma att bestämma.

34 §

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.

35 §

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 1) Stämmans öppnande.
- 2) Godkännande av dagordningen.
- 3) Val av stämмоordförande.
- 4) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 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) Fråga 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 enligt 33 §.
- 18) Stämmans avslutande.

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

36 §

Kallelse till föreningsstämman skall innehålla uppgift om vilka ärenden som skall behandlas på stämman. Även ärende som anmälts av styrelsen eller föreningsmedlem enligt 33 § skall anges i kallelsen. Denna skall utfärdas genom personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning eller genom postbefordran senast två veckor före ordinarie och en vecka före extra föreningsstämma, dock tidigast fyra veckor före stämman.

Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom utdelning eller postbefordran av brev.

37 §

Vid föreningsstämman har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, dagtecknad fullmakt, ej äldre än ett år. Endast annan medlem, make eller närstående, som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Ingen får såsom ombud företräda mer än en medlem.

Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dessa stadgar eller enligt lag.

38 §

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

39 §

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll.
- Dispositionsfond.

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till dispositionsfond eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

VINST

40 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

41 §

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

ÖVRIGT

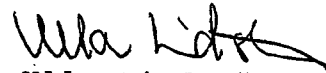
För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar samt övrig lagstiftning.

Ovanstående stadgar har antagits vid extra föreningsstämma 1994-12-14



Anders Flytström

Ordförande



Ulla Lindstöm

Styrelseledamot

Undersökningsplikt och felansvar vid köp av bostadsrätt

När du köper en bostadsrätt, innebär det att du köper en andel i en ekonomisk förening. Med andelen följer rätten att nyttja en specifik bostad eller lokal som ägs av föreningen. Du blir tillsammans med övriga medlemmar ägare av föreningens tillgångar (t.ex. byggnader och mark) och skulder, i förhållande till bostadsrättens andelstal (ägarandel).

Vilka bestämmelser gäller?

Vid överlåtelse av bostadsrätt gäller köplagen. Utgångspunkten är att bostadsrätten ska överensstämma med vad som avtalats mellan parterna. Bostadsrätten ska inte heller avvika från vad köparen med fog kunnat förutsätta. Vad köparen med fog kunnat förutsätta beror bland annat på bostadsrättens ålder, pris och allmänna skick. Köparens befogade förväntningar skiljer sig alltså åt om det är fråga om en nyproducerad lägenhet, jämfört med om det är en begagnad och nedsliten lägenhet.

Ofta säljs begagnade varor ”i befintligt skick”. Om det anges i överlåtelseavtalet att bostadsrätten säljs i befintligt skick, innebär det att bostadsrätten, för att vara felaktig, måste vara i väsentligt sämre skick än vad köparen med fog kunde förutsätta. Samtidigt blir säljaren skyldig att upplysa om sådana väsentliga förhållanden som säljaren måste antas ha känt till och som köparen med fog kunde räkna med att bli upplyst om, under förutsättning att underlåtenheten kan antas ha inverkat på köpet.

Tänk på att en begagnad bostadsrätt har varit utsatt för användning och slitage. Defekter som orsakats av tidens tand utgör inte fel i köplagens mening. Exempelvis måste en köpare räkna med att vitvaror har en begränsad livslängd och kan ha begränsad funktionalitet.

Köparens undersökningsplikt

Mäklaren är enligt lag skyldig att uppmana köparen att undersöka bostadsrätten. Om

köparen uppmanats att undersöka bostadsrätten, eller om han eller hon ändå undersökt den, kan köparen inte som fel åberopa vad han eller hon borde ha upptäckt vid undersökningen. Undantag gäller om säljaren har handlat i strid mot tro och heder.

Om det finns symtom på fel som köparen inte själv kan dra några slutsatser av, exempelvis en fuktfläck, kan undersökningsplikten utökas. Då krävs ofta en fackman för att ta reda på om det verkligen föreligger ett fel. Om säljaren har lämnat upplysningar om misstänkta fel före köpet, kan också undersökningsplikten utökas.

Det är inte bara själva lägenheten som din undersökningsplikt omfattar! Läs bostadsrättsföreningens senaste årsredovisning, som din mäklare lämnar. Där får du en bra redovisning av föreningens ekonomi. Det brukar finnas med en övergripande information om föreningens planerade reparations- och ombyggnadsåtgärder. Kontrollera även direkt med föreningen om eventuella kommande större reparationer, omläggning av lån etc. som väsentligt kan påverka bostadsrättens framtida årsavgift.

Lägenhetens storlek

Ibland kan det vara svårt att veta exakt hur stor en lägenhet är, bland annat på grund av att den kan vara uppmätt enligt äldre mätnormer. I mäklarens objektsbeskrivning anges ofta varifrån uppgiften om lägenhetens area är hämtad. Om den är hämtad från bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, finns ofta en reservation som anger



att uppgiften kan avvika från en uppmätning enligt nuvarande mätnormer.

Om lägenhetens exakta storlek är viktig för dig, bör du göra en uppmätning före köpet.

Reklamation och påföljder

En köpare som vill göra gällande ett fel ska reklamera felet till säljaren. Reklamation ska ske inom skälig tid från det att köparen märkte eller borde ha märkt felet. Reklamationen, som helst bör ske skriftligen, ska innehålla en beskrivning av felet och ett påstående om att säljaren hålls ansvarig för felet.

Vissa felpåföljder, avhjälpande och hävning, kräver att köparen särskilt anger detta. Säljaren har, även om köparen inte kräver det, i princip alltid rätt att avhjälpa ett fel.

Som allra senast måste ett fel reklameras inom två år från tillträdet. Undantag gäller om säljaren har agerat grovt vårdslöst eller i strid mot tro och heder.

Fastighetsmäklarens ansvar

Till skillnad från säljaren ansvarar inte mäklaren för fel i bostadsrätten. Mäklaren kan dock bli ansvarig

om han eller hon kände till eller hade särskild anledning att misstänka ett fel, men inte informerade köparen om det.

Mäklaren är också skyldig att ge parterna råd och upplysningar, att verka för att säljaren lämnar de upplysningar om bostadsrätten till köparen som denne kan behöva, att upplysa köparen om dennes undersökningsplikt och att verka för att köparen undersöker bostadsrätten.

Vidare ska mäklaren kontrollera vem som har rätt att förfoga över bostadsrätten och om den är pantsatt samt överlämna en objektsbeskrivning med uppgifter om bostadsrätten. Mäklaren ska även erbjuda köparen en boendekostnadskalkyl samt överlämna senaste årsredovisning och föreningens stadgar.

Övrigt

Eftersom denna information om köparens undersökningsplikt, vid köp av bostadsrätt, är en övergripande beskrivning, är du alltid välkommen för kompletterande information och frågor till ansvariga fastighetsmäklaren.

Egna noteringar

FJELKNERS

by **widerlöv** 