

Övrig information

Tyska Bottens väg 63

Frågelista

Uppgifterna gäller bostadsrätt nr: 2.1202 i brf med adress: Tyska Bottens Väg 63, 168 41 Bromma

Till dig som är intresserad av att köpa lägenheten:

Här har säljaren svarat på en rad frågor om lägenhetens beskaffenhet och vad som ingår eller inte i överlåtelsen.

Som köpare av en bostadsrätt har du något som lagen kallar undersökningsplikt, som innebär att du före köpet ska undersöka lägenheten noggrant. Du kan inte i efterhand ställa krav på säljaren för de fel eller brister som du borde ha upptäckt vid en noggrann genomgång. Säljaren svarar heller inte för fel och brister som du som köpare borde ha räknat med eller förväntat dig med hänsyn till bostadens ålder, skick och användning.

Observera att ett nej på en fråga om skick och skador endast innebär att den som svarat inte har kännedom eller misstanke om något fel. Det innebär alltså inte någon garanti för felfrihet. Observera också att ett fel eller misstanke om fel som säljaren tagit upp i denna frågelista i normalfallet inte kan åberopas av dig som köpare i ett senare skede.

Bostadsrättens skick och utrustning

1. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka fuktskador i badrum, kök eller i andra delar av lägenheten? Om ja, vad?

Nej

2. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka läckande kranar eller rörledningar i badrum, kök eller element?

Nej

3. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i golv, tak och väggar? Vilka skador och när?

Nej

4. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka skador i elkontakter, strömbrytare eller eluttag? Vilka skador och när?

Nej

5. Fungerar kyl, frys, diskmaskin och spisfläkt tillfredsställande, såvitt ni känner till?

Ja

6. Fungerar spisens samtliga plattor och ugnen, såvitt ni känner till?

Ja

7. Fungerar tvättmaskin och torktumlare/torkskåp tillfredsställande, såvitt ni känner till?

Ja

☐ Finns ej i lgh

8. Är samtliga fönster och persienner i lägenheten hela, såvitt ni känner till?

Ja

9. Finns samtliga dörrhandtag/vred och fungerar de tillfredsställande, såvitt ni känner till?

Ja



10. Fungerar bostadens eldstäder tillfredsställande och får de användas, såvitt ni känner till?

☒ Finns ej i lgh

11. Var finns uttag för fast telefoni? Fungerar det? Nej

12. Var finns uttag för kabel-TV? Fungerar det? Ja

13. Var finns uttag för bredbandsanslutning? Fungerar det? Ja

14. Hur många nycklar finns till lägenhetens ytterdörrar? Ange antal vanliga nycklar och antal tillhållarnycklar. Om det även finns nycklar som går till övriga utrymmen (port, källare, tvättstuga, förråd etc), ange hur många och vart de går. Informera också köparen om någon nyckel är försvunnen.

3 nycklar till dörren och två till brevlådan

15. Har ni observerat eller haft anledning att misstänka några andra fel i lägenheten som köparen bör upplysas om? Försök tänka er in i köparens situation.

Nej

Förråd som idag nyttjas av lägenhetsinnehavaren

..... st matkällarförråd om ca kvm	☐ Bur	☐ Panel
1 st källarförråd om ca 5 kvm	☒ Bur	☐ Panel
..... st vindsförråd om ca kvm	☐ Bur	☐ Panel

(Till köparen ang golvyta: snedtak kan förekomma i vissa förråd.)

Vad ingår i överlåtelsen?

Till dig som fyller i blanketten: Om någon av nedanstående frågor besvaras med "Nej", vänligen specificera vad som inte ingår, alternativt ange tydligt vad som kan ingå efter särskild överenskommelse.

1. Ingår samtliga fristående garderober som finns i lägenheten?

☒ Ja ☐ Nej: ☐ Finns ej

2. Kommer samtliga "gardinupphängningsanordningar" att medfölja lägenheten?

Gardinstänger

Fästen

☒ Ja ☐ Nej: ☒ Ja ☐ Nej:

3. Ingår microvågsugn, diskmaskin, tvättmaskin i överlåtelsen?

- ☒ Ja, micron ingår
☒ Ja, diskmaskinen ingår
☒ Ja, tvättmaskinen ingår

- ☐ Nej, micron ingår inte
☐ Nej, diskmaskinen ingår inte
☐ Nej, tvättmaskinen ingår inte

- ☐ Det finns ingen micro
☐ Det finns ingen diskmaskin
☐ Det finns ingen tvättmaskin

Kommentar/övrig utrustning som ingår:

.....
.....

4. Ingår befintlig hatthylla, väggfasta hyllor, väggskåp, vinställ/nyckelskåp/liknande eller övrig väggfast inredning i överlåtelsen?

☒ Ja, följande väggfasta inredning ingår: Hathylla, Torkhängare (tvättstuga) Hylla tvättstuga.

.....

☐ Nej, inget ingår

5. Ingår befintliga fastmonterade badrumsdetaljer i överlåtelsen? (väggskåp, duschstång etc)

☒ Ja ☐ Nej:

6. Ingår fastmonterade markiser och/eller balkongskydd i överlåtelsen?

☒ Ja ☐ Nej: Markis på balkong mot gata ☐ Finns ej

7. Finns innerdörrar som hör till lägenheten i något förråd?

☒ Nej ☐ Ja, st, passar till (ange rum)

.....

Driftskostnad per månad utöver månadsavgift

Hushållsel	300	kr/månad	Uppvärmning	Ingår i avgift	kr/månad
Försäkring	500	kr/månad	Övrigt	-	kr/månad
Vatten	Ingår i avgift	kr/månad			

Uppgifterna om driftskostnad gäller för ett hushåll om 4 (antal) personer

Säljarens namn, undertecknas via digital signering, vamed intygas att frågorna är sanningsenligt och fullständigt besvarade:

Datum 2025-11-17 Namn Magnus Norrbrink

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Nockeby 1

769634-4923



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplýsning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2017-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-16 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 och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Ordensfanan 1 och Stockholm Ordenssällskapet 1	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 4 229 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pontus Enbom	Ordförande
Erik Halvarsson	Styrelseledamot
Alexander Blomqvist	Styrelseledamot
Åsa Ragnhild Enfors	Styrelseledamot
Pär Johan Niklas Christiansson	Styrelseledamot

Valberedning

Rikard Viberg
Péter Alföldi

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna

Revisorer

Benjamin Henriksson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Brandskyddskonsult	Protektia Brandskydd AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elbolag	Boo Energi Försäljnings AB
Fastighetsförsäkring	Nordeuropa Försäkring AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Laddstolpar	Voltiva AB
Lås och nycklar	Låspartner i Stockholm AB
Renhållning	Smart Förvaltning Sverige AB
Revision	KPMG AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB
Vatten/avlopp och sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Återvinning	Liselott Löf Återvinning AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är en elproducent och säljer hushållsel till dess medlemmar genom individuell mätning och debitering. Eventuell elproduktion som inte säljs till medlemmarna säljs till elnätet. Föreningen debiterar även sina medlemmar särskilt för tillhandahållande av el genom föreningens laddboxar i parkeringsgaraget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%, för att täcka föreningens ökade kostnadsräntor. Styrelsen bevakar kontinuerligt föreningens ekonomiska ställning och gör för närvarande bedömningen att någon ytterligare avgiftshöjning inte är nödvändig.

Vidare har föreningen under året erlagt slutbetalning för solcellsanläggningen.

I övrigt har ekonomin under året varit stabil med endast mindre avvikelser från budget.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt tjänsteleverantör för laddboxarna i garaget till Voltiva. Leverantörsbytet föranleddes av att tidigare leverantör Eways gått i konkurs. Föreningen har även tecknat ett serviceavtal för garageporten med Una Portar.

Övriga uppgifter

Föreningen har under 2024 färdigställt installationen av solceller på byggnadernas tak. Beslut om slutbesked har mottagits och anläggningen är tagen i drift. Elproduktionen från anläggningen är i linje med förväntan, -6 % mot det estimat som angavs i installatörens offert. Solcellsanläggningen har påverkat föreningens ekonomi positivt, precis som förväntat.

Arbetet med att slutföra åtgärdandet av garantifel har pågått under 2024. Målet var att detta skulle bli klart under hösten 2024 men slutförandet har dessvärre dragit ut på tiden. Det beräknas istället bli klart under 2025. Hittills har kostnaderna för åtgärderna i allt väsentligt täckts av medlen från den trepartsöverenskommelse som tecknats med Nordecon och Aros under 2023. Åtgärderna har alltså inte på något signifikant sätt belastat föreningens ekonomi.

En arbetsgrupp har påbörjat arbetet med att bygga om hobbyrummet till ett gym enligt en tidigare motion. Gymmet ska vara kostnadsfritt och tillgängligt för alla medlemmar.

Föreningen har för närvarande ingen underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 012 527	3 406 561	3 443 466
Resultat efter fin. poster	-1 963 983	19 658	-762 140
Soliditet (%)	82	82	82
Yttre fond	380 610	253 740	126 870
Taxeringsvärde	212 000 000	212 000 000	212 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	811	694	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,0	85,0	85,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 798	13 874	13 916
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 798	13 874	13 916
Sparande per kvm totalyta, kr	6	472	290
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	77	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	139	143	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	256	188	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,44	1,00	0,95
Räntekänslighet (%)	17,02	19,99	17,3

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 el (totalt 204 194 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Under det gångna verksamhetsåret uppvisade Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 ett negativt resultat om cirka -1,96 Mkr. Det primära skälet till det utfallet är de avskrivningar som är en naturlig och förutsedd del av föreningens långsiktiga ekonomiska planering. Dessa avskrivningar återspeglar en planerad kostnad för värdeminskning av föreningens tillgångar, vilket är ett standardförfarande för att säkerställa en sund och realistisk finansiell rapportering. Det är viktigt att understryka att avskrivningarna inte på något sätt påverkar föreningens kassaflöde eller vår förmåga att finansiera kommande projekt och underhållsarbeten. Föreningens förmåga att hantera våra ekonomiska åtaganden är fortsatt god, och föreningen står väl rustad i vår fortsatta strävan efter att erbjuda ett attraktivt och ekonomiskt hållbart boende för våra medlemmar.

Det negativa resultatet till trots, kan vi konstatera att föreningens kassaflöde är sunt. Kassaflödet är förvisso negativt, men det negativa kassaflödet härrör framför allt från investeringsverksamheten då vi under året förvärvat en solcellsanläggning. Den investeringen är av engångskaraktär och anläggningen vi förvärvat kommer framgent att bidra positivt till föreningens ekonomi.

Kassaflödet indikerar att den löpande verksamheten genererar tillräckligt med medel för att täcka både våra löpande kostnader och våra investeringar i föreningens fastighet. Vidare har vi gjort tillräckliga avsättningar för framtida underhåll, amorteringar och liknande ekonomiska åtaganden. Vår finansiella strategi säkerställer att föreningen står väl rustad att möta framtida utmaningar utan att kompromissa med vår ekonomiska stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	278 250 000	-	-55 570 000	222 680 000
Upplåtelseavgifter	0	-	55 570 000	55 570 000
Fond, yttre underhåll	253 740	-	126 870	380 610
Balanserat resultat	-1 390 750	-164 197	-126 870	-1 681 817
Årets resultat	-164 197	164 197	-1 963 983	-1 963 983
Eget kapital	276 948 793	0	-1 963 983	274 984 811

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 681 817
Årets resultat	-1 963 983
Totalt	-3 645 799
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	126 870
Balanseras i ny räkning	-3 772 669
	-3 645 799

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	4 012 527	3 406 561
Övriga rörelseintäkter	3	142 576	39 125
Summa rörelseintäkter		4 155 103	3 445 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 831 719	-1 765 960
Övriga externa kostnader	8	-156 625	-132 155
Personalkostnader	9	-114 623	-35 347
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 987 342	-1 830 248
Övriga rörelsekostnader		-44 095	0
Summa rörelsekostnader		-4 134 405	-3 763 711
RÖRELSERESULTAT		20 699	-318 025
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 752	926 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 011 434	-588 424
Summa finansiella poster		-1 984 682	337 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 963 983	19 658
Skatt		0	-183 855
ÅRETS RESULTAT		-1 963 983	-164 197

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	332 606 729	333 936 008
Maskiner och inventarier	12	384 328	429 004
Summa materiella anläggningstillgångar		332 991 057	334 365 012
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		332 991 057	334 365 012
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 602	20 570
Övriga fordringar	13	185 080	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 551	84 453
Summa kortfristiga fordringar		291 233	105 070
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 182 543	1 978 211
Summa kassa och bank		1 182 543	1 978 211
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 473 776	2 083 281
SUMMA TILLGÅNGAR		334 464 834	336 448 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		278 250 000	278 250 000
Fond för yttre underhåll		380 610	253 740
Summa bundet eget kapital		278 630 610	278 503 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 681 817	-1 390 750
Årets resultat		-1 963 983	-164 197
Summa fritt eget kapital		-3 645 799	-1 554 947
SUMMA EGET KAPITAL		274 984 811	276 948 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	19 735 000	19 735 000
Summa långfristiga skulder		19 735 000	19 735 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		38 615 360	38 938 210
Leverantörsskulder		273 479	125 743
Skatteskulder		183 855	0
Övriga kortfristiga skulder		28 565	-121 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	643 764	821 847
Summa kortfristiga skulder		39 745 023	39 764 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		334 464 834	336 448 293

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	20 699	-318 025
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 987 342	1 830 248
	2 008 041	1 512 223
Erhållen ränta	12 221	33 607
Erlagd ränta	-1 881 146	-588 424
Betald inkomstskatt	0	-183 855
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 116	773 552
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 632	-180 129
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	173 086	498 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 570	1 091 767
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-613 387	-1 002 250
Avyttring av finansiella tillgångar	0	892 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-613 387	-109 750
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	19 424 765
Amortering av lån	-322 850	-19 602 295
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 850	-177 530
ÅRETS KASSAFLÖDE	-795 668	804 487
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 978 211	1 173 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 182 543	1 978 211

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	3 223 524	2 930 436
Hysesintäkter, p-platser	532 623	452 223
El	204 965	5 002
Övriga intäkter	51 416	18 900
Summa	4 012 527	3 406 561

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-13	-5
Elprisstöd	0	39 130
Övriga intäkter	6 000	0
Övriga rörelseintäkter	136 589	0
Summa	142 576	39 125

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	66 847	59 562
Städning	59 733	51 015
Besiktning och service	157 190	79 400
Trädgårdsarbete	854	11 214
Övrigt	7 356	5 936
Summa	291 980	207 127

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 151	179 577
Trapphus/port/entr	0	499
Soprum/miljöanläggning	9 250	0
Dörrar och lås/porttele	13 603	53 261
VA	0	7 885
Värme	79 254	0
Ventilation	48 854	0
El	28 124	-182
Hissar	14 907	15 604
Tak	4 250	0
Garage och p-platser	16 169	0
Summa	220 562	256 644

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	326 820	324 381
Uppvärmning	586 188	604 745
Vatten	170 361	189 738
Sophämtning	166 798	154 398
Summa	1 250 167	1 273 262

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 500	23 992
Bredband	20 510	4 935
Summa	69 010	28 927

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	68 566	27 500
Förbrukningsmaterial	0	18 449
Revisionsarvoden	27 500	27 706
Ekonomisk förvaltning	60 559	58 500
Summa	156 625	132 155

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	87 450	27 750
Sociala avgifter	27 173	7 597
Summa	114 623	35 347

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 011 293	588 369
Övriga räntekostnader	141	55
Summa	2 011 434	588 424

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	338 307 255	337 556 000
Årets inköp	613 387	751 255
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	338 920 642	338 307 255
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 371 247	-2 558 783
Årets avskrivning	-1 942 666	-1 812 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 313 913	-4 371 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	332 606 729	333 936 008
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>156 936 089</i>	<i>156 936 089</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	212 000 000	212 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	446 788	195 793
Inköp	0	250 995
Utgående anskaffningsvärde	446 788	446 788
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 784	0
Avskrivningar	-44 676	-17 784
Utgående avskrivning	-62 460	-17 784
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	384 328	429 004

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	185 080	47
Summa	185 080	47

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 731	32 357
Städning	20 559	4 637
Försäkringspremier	25 670	22 826
Bredband	2 083	635
Förvaltning	16 604	15 625
Inkomsträntor	22 904	8 373
Summa	96 551	84 453

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-12-11	3,20 %	19 041 785	19 203 210
SBAB	2026-01-12	1,19 %	19 735 000	19 735 000
SBAB	2025-01-10	3,68 %	19 573 575	19 735 000
Summa			58 350 360	58 673 210
Varav kortfristig del			38 615 360	38 938 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 763 360 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 137	355 080
El	38 848	49 904
Uppvärmning	76 471	79 285
Vatten	28 375	22 613
Utgiftsräntor	133 866	3 578
Förutbetalda avgifter/hyror	317 067	311 387
Beräkn arvode revision	30 000	0
Summa	643 764	821 847

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	73 000 000	73 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Alexander Blomqvist
Styrelseledamot

Erik Halvarsson
Styrelseledamot

Pontus Enbom
Ordförande

Pär Johan Niklas Christiansson
Styrelseledamot

Åsa Ragnhild Enfors
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nockeby 1, org. nr 769634-4923

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nockeby 1 för år 2024. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-16 i detta dokument.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Nockeby 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelser 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.

Umeå den 28 april 2025

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Sammanfattning av

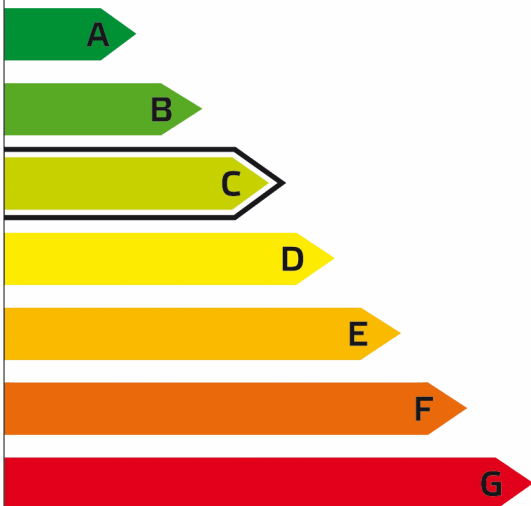
ENERGIDEKLARATION

Tyska Bottens Väg 65, 168 41 Bromma
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 2020

Energideklarations-ID: 1206105

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
61 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 75 kWh/m² och år

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

Uppvärmningssystem:
Fjärrvärme

Radonmätning:
Inte utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har inte lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Jonas Sjöholm Norling, Incoord
installationscoordinator AB,
2021-06-18

Energideklarationen är giltig till:
2031-06-18

**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	
Ordensfanan 1			Hus 3	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse	
1	6	1128396	Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Tyska Bottens Väg 65		16841	Bromma	☒
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Tyska Bottens Väg 67		16841	Bromma	☐
Adress		Postnummer	Postort	Huvudadress
Tyska Bottens Väg 69		16841	Bromma	☐

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
320 - Hyreshusenhet, bostäder		Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	2020
Atemp (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
1196 m²		Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
408 m²		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare) 100	
Antal källarplan uppvärmda till >10°C (exkl.garageplan)		Hotell, pensionat och elevhem	
0		Restaurang	
Antal våningsplan ovan mark		Kontor och förvaltning	
5		Butiks- och lagerlokaler för livsmedelshandel	
Antal trapphus		Butiks- och lagerlokaler för övrig handel	
1		Köpcentrum	
Antal bostadslägenheter		Vård, dygnet runt	
10		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	
		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.	
-		☒	
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.		Övrig el som ingår i energiprestanda	
Energi för uppvärmning tappvarmvatten Fjärrvärme (1) 41036 29892 kWh Olja, fossil (2) kWh Gas, fossil (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		Fjärrkyla (15) kWh El för komfortkyla (16) kWh Fastighetsel ¹ (17) 12626 kWh	
		Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel	
		Summa ² (1-17) 83554 kWh	
		Övrig energi (ingår inte i energiprestanda)	
		Hushållsel ³ (18) kWh Verksamhetsel ⁴ (19) kWh	
		Finns solvärme?	
		Ange solfångararea Beräknad energiproduktion	
		☐ Ja ☒ Nej m ² kWh/år	
		Finns solcellssystem?	
		Ange solcellsarea Beräknad elproduktion	
		☐ Ja ☒ Nej m ² kWh/år	
		Byggnadens energianvändning ⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))	
		83554 kWh/år	
Ort (Energi-Index)		Byggnadens primärenergianvändning ⁶	
		72376 kWh/år	
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)
61 kWh/m ² ,år	75 kWh/m ² ,år	86 kWh/m ² ,år	kWh/m ² ,år

¹ Den el som ingår i fastighetsenergin.

² Den energimängd som levereras till byggnaden vid normalt brukande.

³ Den el som ingår i hushållsenergin.

⁴ Den el som ingår i verksamhetsenergin.

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.

Inspektion av uppvärmningssystem

Finns det ett uppvärmningssystem eller kombinerat rumsuppvnärnings- och ventilationssystem med en nominell effekt på rumsuppvnärning på över 70 kW?	☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Övrigt	

Inspektion av luftkonditioneringssystem

Finns det ett luftkonditioneringssystem eller kombinerat luftkonditionerings- och ventilationssystem med en nominell effekt på över 70 kW?	☐ Ja	☒ Nej
Bedömningsgrund för fastställande av nominell effekt	Saknas	

Uppgifter om radon

Är radonhalten mätt?	☐ Ja	☒ Nej
----------------------	--------------------------	--------------------------------------

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklARATION

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☐ Ja ☒ Nej	Byggnaden är ny eller uppfyller nybyggnadskravet i BBR
	Kommentar
	Byggnaden är ny. Värmeanvändning enligt energiberäkning.

Uppgift om anställning hos uppdragsgivaren

Är du anställd hos den som är skyldig att se till att det finns en energideklARATION eller ett inspektionsprotokoll?	☐ Ja ☒ Nej
--	---

Expert

Förnamn	Efternamn	
Jonas	Sjöholm Norling	
Datum för godkännande	E-postadress	
2021-06-18	jonas.sjoholm.norling@incoord.se	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
8019	Kiwa Swedcert	Kvalificerad
Företag		
Incoord installationscoordinator AB		

Byggnaden - Identifikation

Län Stockholm	Kommun Stockholm	Dekl.id 1206105
Fastighetsbeteckning Ordensfanan 1		Energideklarationen upprättad 2021-06-18
Adress Tyska Bottens Väg 65	Postnummer 168 41	Postort Bromma

Endast huvudadressen från energideklarationen visas.

Information om byggnadens energiprestanda och verifiering av energikrav

Vid vissa tillfällen kan det vara viktigt att ha information om byggnadens energiprestanda enligt tidigare gällande regler, exempelvis om energideklarationen används för verifiering i ett bygglovsärende. Byggnadens energiprestanda och energiklass följer kraven i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd (BBR). Hur energiprestanda har beräknats och uttryckts i BBR har ändrats vid några tillfällen. Därför kan information i energideklarationer vara olika över tid. I denna bilaga finns en översikt över byggnadens energiprestanda beräknat enligt olika versioner av BBR.

Det är primärenergitalet och energiklassen i energideklarationens sammanfattning som är den gällande energiprestandan för byggnaden.

Byggnadens energiprestanda

I tabellen finns byggnadens energiprestanda enligt olika versioner av BBR.

Boverkets byggregler	Energiprestanda
Specifik energianvändning enligt BBR 24 ¹ och tidigare	70 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 25 ²	76 kWh/m ² och år
Primärenergital enligt BBR 29 ³	61 kWh/m ² och år

Varför skiljer sig energiprestandan åt?

Du hittar mer information om byggnadens energiprestanda på Boverkets webbplats. Besök webbsida:
www.boverket.se/energi eller skanna QR-koden.



¹ BFS 2016:13

² BFS 2017:5

³ BFS 2020:4

BRF NOCKEBYN 1

Ny lydelse av
föreningsstadgar antagna vid
stämman den 8 maj 2023



FIRMA OCH ÄNDAMÅL

1 §

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Nockeby 1.

2 §

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

MEDLEMSKAP

3 §

Både fysisk och juridisk person kan vara medlem i föreningen. Fråga om att anta en medlem avgörs av styrelsen om annat inte följer av 2 kap 10 § bostadsrättslagen, eller vad som träder i dess ställe. Vid prövningen om att anta en juridisk person som medlem i föreningen ska styrelsen särskilt ta hänsyn till om ett sådant medlemskap ändrar föreningens skattemässiga, legala eller i övrigt ekonomiska situation och i sådana fall vägra sökanden medlemskap. Ansökan om inträde i föreningen ska göras skriftligen.

4 §

Medlem får inte uteslutas eller utträda ur föreningen så länge han innehar bostadsrätt.

En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medgett att han får stå kvar som medlem.

Anmälan om utträde ur föreningen ska göras skriftligen.

INSATS OCH AVGIFTER

5 §

För bostadsrätten utgående insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insats ska dock alltid beslutas av föreningsstämma.

För bostadsrätt ska erläggas årsavgift till täckning av föreningens löpande utgifter för verksamheten, amorteringar och avsättningar i enlighet med 35 §. Årsavgift fördelas efter bostadsrätternas andelstal. Årsavgift ska betalas månadsvis i förskott, senast sista vardagen före varje kalendermånads början, om inte styrelsen beslutar annat.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för värme, varmvatten, el, sophämtning, konsumtionsvatten, fastighetsavgift och fastighetsskatt kan beräknas efter förbrukning eller i tillämpliga fall vad som belöper på respektive lägenhet. För informationsöverföring, TV, bredband och telefoni kan ersättning även i tillämpliga fall erläggas per lägenhet.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvarna och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst 10 % av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken som gäller vid tidpunkten för andrahandsupplåtelsens påbörjande. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Avgiften för andrahandsupplåtelse betalas av bostadsrättshavaren.

Avgifterna ska 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 lag (1981:739) om ersättning för inkassokostnader m.m.

UPPLÅTELSE OCH ÖVERGÅNG AV BOSTADSRÄTT

6 §

Bostadsrätt upplåtes skriftligen och undertecknas av parterna samt får endast upplåtas åt medlem i föreningen. Upplåtelsehandlingen ska ange parternas namn, den lägenhet som upplåtelsen avser, ändamålet med upplåtelsen samt de belopp som ska betalas som insats och årsavgift. Om upplåtelseavgift ska uttas ska även den anges.

7 §

Ett avtal om överlåtelse av bostadsrätt genom köp ska upprättas skriftligen samt skrivas under av säljaren och köparen. Köpehandlingen ska innehålla uppgifter om den lägenhet som överlåtelsen avser samt ett pris. Motsvarande ska gälla vid byte eller gåva.

Kopia av överlåtelseavtalet ska tillställas styrelsen.

8 §

När en bostadsrätt har överlåtits från en bostadsrättshavare till en ny innehavare, får denne utöva bostadsrätten endast om han är eller antas till medlem i bostadsrättsföreningen.

Ett dödsbo efter en avliden bostadsrättshavare får utöva bostadsrätten trots att dödsboet inte är medlem i föreningen. Tre år efter dödsfallet får föreningen dock uppmana dödsboet att inom sex månader från uppmaningen visa att bostadsrätten har ingått i bodelning eller arvskifte med anledning av bostadsrättshavarens död eller att någon som inte får vägras inträde i föreningen har förvärvat bostadsrätten och sökt medlemskap. Om uppmaningen inte följs, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för dödsboets räkning.

RÄTT TILL MEDLEMSKAP VID ÖVERGÅNG

9 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen om de villkor som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

En överlåtelse är ogiltig, om den som en bostadsrätt övergått till vägras medlemskap i bostadsrättsföreningen. Detta gäller inte vid exekutiv försäljning eller vid tvångsförsäljning enligt 8 kap. bostadsrättslagen. Om förvärvaren i ett sådant fall inte antagits till medlem, ska föreningen lösa bostadsrätten mot skälig ersättning.

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 sambolagen ska tillämpas.

10 §

Om en bostadsrätt övergått genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller liknande förvärv och förvärvaren inte antagits till medlem, får föreningen uppmana innehavaren att inom sex månader från uppmaningen visa att någon som inte får vägras inträde i föreningen, förvärvat bostadsrätten samt sökt medlemskap. Iaktas inte tid som angetts i uppmaningen, får bostadsrätten tvångsförsäljas enligt 8 kap. bostadsrättslagen för förvärvarens räkning.

AVSÄGELSE AV BOSTADSRÄTT

11 §

En bostadsrättshavare får avsäga sig bostadsrätten tidigast efter två år från upplåtelsen. Avsägelse ska göras skriftligen hos styrelsen.

Vid en avsägelse övergår bostadsrätten till föreningen vid det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från avsägelsen eller vid det senare månadsskifte som anges i denna.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

12 §

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenhetens inre samt till lägenheten tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Detta gäller även mark/uteplats eller balkong/terrass om sådan ingår i upplåtelsen. Bostadsrättshavaren är också skyldig att följa de anvisningar styrelsen meddelat rörande den allmänna utformningen av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för lägenhetens

- väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skikt,
- inredning och utrustning, inklusive svagströmsanläggningar, 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; ifråga om radiatorer svarar bostadsrättshavaren dock endast för målning,
- golvbrunnar, eldstäder samt rökgångar i anslutning därtill, inner- och ytterdörrar samt glas och bågar i fönster och dörrar.

Föreningen svarar sålunda för

- radiatorer och stamledningar för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el; ifråga om stamledning för el svarar föreningen fram till lägenhetens säkringstavla,
- målning av yttersidorna av fönster och ytterdörrar samt i förekommande fall kittning,

- reparation i anledning av brand- eller vattenledningsskada i lägenheten, dock inte om skadan 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 själv inte vållat gäller vad som sagts nu endast om bostadsrättshavaren inte brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.

Är bostadsrättslägenheten försedd med balkong, terrass, mark/uteplats eller med egen ingång, åligger det bostadsrättshavaren att svara för renhållning och snöskottning.

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

Föreningen får åta sig att utföra sådan underhållsåtgärd som enligt vad ovan sagts bostadsrättshavaren ska svara för. Beslut härom ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrättshavarens lägenhet.

13 §

Det åligger bostadsrättshavaren att teckna och vidmakthålla hemförsäkring samt s.k. tilläggsförsäkring.

14 §

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

Med väsentlig förändring avses

- förändringar som innebär ingrepp i bärande konstruktion eller fasad,
- ändring av befintliga ledningar för avlopp, vatten, värme eller gas,
- installation eller ändring av ventilationskanaler,
- installation eller ändring av rökkanaler samt eldstad eller andra åtgärder som påverkar brandskyddet.

15 §

När bostadsrättshavaren använder lägenheten ska han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren är i övrigt vid sin användning av lägenheten skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset. Han ska rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren ska 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.

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

16 §

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för.

När bostadsrätten ska tvångsförsälgas enligt 8 kap. bostadsrättslagen är bostadsrättshavaren skyldig att visa lägenheten på lämplig tid.

17 §

En bostadsrättshavare får inte upplåta hela eller delar av sin lägenhet i andra hand utan tillstånd av styrelsen eller hyresnämnden. Sådant tillstånd ska lämnas om inte särskilda skäl föreligger. En andrahandshyresgäst ska följa bostadsrättsföreningens ordningsregler.

18 §

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.

FÖRVERKANDEANLEDNINGAR**19 §**

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom att fullgöra sin betalningsskyldighet eller om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen,
2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,
3. om bostadsrättshavaren använder lägenheten för annat ändamål än det avsedda eller inrymmer utomstående personer till men för föreningen eller medlem,
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 underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyra sprids i huset,
5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand åsidosätter något av vad som enligt 15 § ska iakttas vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som enligt samma paragraf åligger en bostadsrättshavare,
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 16 § och bostadsrättshavaren inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han ska göra enligt bostadsrättslagen 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 inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

9. om bostadsrättshavaren utför enligt 14 § olovliga åtgärder som inte kan ses som ringa.

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

Uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p. 2, 3, 5-7 eller 9 får ske endast om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål.

Ifråga om en bostadslägenhet får uppsägning på grund av förhållande som avses i första stycket p. 2 inte ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får ansökan beviljad.

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

RÄKENSKAPSÅR

20 §

Föreningens räkenskapsår omfattar tiden 1 januari - 31 december.

STYRELSE

21 §

Styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm.

22 §

Styrelsen består av minst tre och högst fem ledamöter samt högst tre suppleanter.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamot och suppleant kan omväljās. Styrelseledamot och suppleant behöver inte vara medlem i föreningen.

23 §

Styrelsen konstituerar sig själv.

Styrelsen är beslutför när antalet närvarande ledamöter vid sammanträdet överstiger hälften av samtliga styrelseledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat, eller vid lika röstetal den mening som biträds av ordföranden. Då för beslutsförhet minsta antalet ledamöter är närvarande fordras enighet om besluten.

Vid styrelsens sammanträden ska det föras protokoll, som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser.

24 §

Föreningens firma tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

25 §

Styrelsen får förvalta föreningens egendom genom en av styrelsen utsedd förvaltare, vilken själv inte behöver vara medlem i föreningen.

Förvaltaren ska inte vara ordförande i styrelsen.

26 §

Utan föreningsstämman bemyndigande får styrelsen eller firmatecknare inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt.

27 §

Det åligger styrelsen:

- att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation,
- att avge redovisning över förvaltningen av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse), nyckeltal som underlättar bedömning av föreningens ekonomi (årsavgift/skuldsättning/sparande/energikostnad per kvadratmeter) samt redogörelse för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning), ställningen vid räkenskapsårets utgång (balansräkning) samt en redogörelse för föreningens in- och utbetalningar under räkenskapsåret (kassaflödesanalys),
- att upprätta budget och fastställa årsavgifter för det kommande räkenskapsåret,
- att minst en gång årligen, innan årsredovisningen avges, besiktiga föreningens fastighet samt inventera övriga tillgångar och i förvaltningsberättelsen redovisa vid besiktningen och inventeringen gjorda iakttagelser av särskild betydelse,
- att minst sex veckor före den föreningsstämma, på vilken årsredovisningen och revisorernas berättelse ska framläggas, till revisorerna lämna årsredovisningen för det förflutna räkenskapsåret samt
- att senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma hålla kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgängliga hos föreningen för medlemmarna.

MEDLEMS- OCH LÄGENHETSFÖRTECKNING

28 §

Styrelsen ska föra förteckning över bostadsrättsföreningens medlemmar (medlemsförteckning) samt förteckning över de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning).

REVISORER

29 §

Minst en och högst två revisorer samt högst två suppleanter väljs av ordinarie föreningsstämma för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits.

Det åligger revisorn:

- att verkställa revision av föreningens räkenskaper och förvaltning samt
- att senast tre veckor före ordinarie föreningsstämma framlägga revisionsberättelse.

FÖRENINGSTÄMMA

30 §

Ordinarie föreningsstämma ska hållas en gång om året före juni månads utgång.

Extra föreningsstämma ska hållas då styrelsen finner skäl till det. Extra stämma ska även hållas när revisor eller minst en tiondel av samtliga röstberättigade skriftligen begär det hos styrelsen med angivande av ärende som önskas behandlas på stämman.

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämma och andra meddelanden till föreningens medlemmar ska tillställas medlemmarna genom utdelning, brev med posten eller e-post. I kallelsen ska de ärenden som ska behandlas på föreningsstämman tydligt anges.

Kallelse får utfärdas tidigast sex veckor före stämma och ska utfärdas senast två veckor före stämman.

31 §

Medlem som önskar att få ett ärende behandlat vid stämma ska skriftligen framställa sin begäran härom hos styrelsen senast den sista april eller det senare datum som styrelsen meddelar.

32 §

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Godkännande av dagordningen.
4. Val av stämмоordförande.
5. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleant/er.
15. Val av revisor/er och revisorssuppleant/er.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
18. Övriga eventuella ärenden (som får föranleda diskussion men inte beslut).
19. Stämmans avslutande.

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

33 §

Senast tre veckor efter stämman ska det justerade protokollet hållas tillgängligt hos föreningen för medlemmarna.

34 §

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans endast en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Medlem i föreningen, make, sambo eller närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen får vara ombud. Är medlemmen juridisk person får denne företrädas av ombud som inte är medlem i föreningen. Ombud får inte företräda mer än en medlem.

Ombudet ska uppvisa en skriftlig, daterad och av medlemmen undertecknad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från utfärdandet.

Medlem får vid föreningsstämma medföra högst ett biträde som ska vara medlem i föreningen eller medlemmens make, sambo, syskon, förälder eller barn.

Den som inte är medlem i föreningen har rätt att närvara vid föreningsstämman om föreningsstämman med enkel majoritet fattar beslut därom.

Omröstning vid föreningsstämma sker öppet om inte närvarande röstberättigad påkallar sluten omröstning.

Vid lika röstetal avgörs val genom lottning, medan i andra frågor gäller den mening som biträds av ordföranden.

De fall - bland annat fråga om ändring av dessa stadgar - där särskild röstövertikt erfordras för giltighet av beslut behandlas i 9 kap. bostadsrättslagen.

FONDER

35 §

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll, s.k. yttre fond, ska göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter bostadsarea.

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera samt genom beslut om årsavgiftens storlek, och med beaktande av första stycket, tillse att erforderliga medel avsätts för att säkerställa underhållet av föreningens hus.

Det överskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

VINST

36 §

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

UPPLÖSNING OCH LIKVIDATION

37 §

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

ÖVRIGT

38 §

Utöver dessa stadgar gäller för föreningens verksamhet vad som stadgas i bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig tillämplig lagstiftning.

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 