

Övrig information

Ålstensgatan 12

Frågelista

Uppgifterna gäller bostadsrätt nr: 13, 1102 i brf med adress: Ålstensgatan 12

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?

☒ 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? FINNS EJ

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

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 ST VANLIGA NYCKLAR, 2 ST TILLHÅLLARNYCKLAR, 3 ST NYCKLAR ÖVRIGA UTRYMMEN

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 4	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: FINNS EJ ☐ Ja ☒ Nej: FINNS EJ

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:

.....

☒ 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: ☒ 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	100kWh/månad	kr/månad	Uppvärmning	INGÅR	kr/månad
Försäkring	300	kr/månad	Övrigt		kr/månad
Vatten	INGÅR	kr/månad			

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

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

Datum 251107 **Namn** Per From

Årsredovisning 2024

Brf Gömma Ringen 9

716414-2650



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gömma Ringen 9

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

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

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
Upplysning 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 1986-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-27 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
Gömma Ringen 9	1986	Stockholms Stad

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB/IF.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975

Föreningen har 14 bostadsrätter om totalt 1 031 kvm och 3 lokaler om 266 kvm. Byggnadernas totalyta är 1297 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ellen Birgitta Elisabeth Norrman Rittner	Ordförande
Jan Gustav August Kövamees	Styrelseledamot
Monica Britt-Marie Alstermark	Styrelseledamot
Per From	Styrelseledamot

Valberedning

Ulrika Pilestål
Birgitta Westrell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Sverker Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Reparation bergvärmepumpar. Stambyte nr 02, 13, 12, L14, källare. Godkänd OVK. Service oljepanna. Dubbelfönster L14
- 2023** ● Nytt portlås nr 14. Fastighetsinspektion för uppdatering av UP under arbete. Uppdaterad brandskyddsutrustning efter brandsyn. OVK-besiktning.
- 2022** ● Laddstolpar till elbil. Ombyggnad av lokal 14 påbörjad.
- 2021** ● Ny bergvärmepanna. Stamreparation br 17. Brandöversyn.
- 2020** ● Reparation av garagetak. Läckagedräning gård samt installation av pump och larm.
- 2019** ● Ombyggnad lokal till bostad (L17). Säkerhetsanordningar tak.
- 2018** ● Avloppsspolning. Rengöring av oljetank.
- 2017** ● Stambyte nr 14. OVK-besiktning.
- 2016** ● Stambyte nr 12. Ny infartsbom.
- 2015** ● Stambyte nr 12. Takreparation och ommålning av takplåt. Kodlås ytterdörrar. Digitala P-stolpar. Målning av carport.
- 2014** ● Stambyte nr 12. Radonmätning. Vattenpump källare.
- 2013** ● Reparation och omgrävning bergvärmeanläggning. Israsskydd tak mot Ålstensgatan.
- 2012** ● Stamspolning. Stambyte nr 14
- 2011** ● Stambyte nr 14. Brandskyddsöversyn. Ombyggnad förråd. Cykelgarage.
- 2010** ● Partiell fönsterrenovering mot Ålstensgatan. OVK-besiktning. Kartläggning stamstatus.
- 2006** ● Tidlås ytterdörrar. Inbyggnad altan nr 12.
- 2005** ● Säkerhetsdörrar installerade. Nya elstammar. Belysning trapphus.
- 2004** ● Bergvärme installerad. Bom till infart. Målning trappuppgångar. Partiella stambyten nr 12.

- 2003** ● Asfaltering av infart. Igenlagd taklucka nr 12. Byte ventiler och termostater i bostäder.
- 2002** ● Byte tegeltak, stuprännor, takplåt. Balkongrenovering. Fasadrenovering. Dränering och asfaltering mot gård. Carport byggd.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av fönsterbågar, byte av vissa takpannor, reparation altangolv, målning fasad mot gård

Avtal med leverantörer

Bergvärmepanna	Energipartner i Bromma AB
Bredband och TV i föreningedn	Telia AB
Elleverantör	Ellevio, Energi 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under en följd av år avsatt likvida medel för att skapa resurser för stora underhållsinsatser. För verksamhetsåret 2024 har därför planlagts ett budgeterat underskott på 400 tkr för att slutföra stambyten i fastigheten. Så har också skett. Även andra, större, obudgeterade reparations- och underhållsarbeten har rymts inom denna ram och det slutliga resultatet för verksamhetsåret blev ett något lägre underskott än budgeterat.

Planerade stambyten har genomförts (BR 02, 13, 12, L 14 samt källargolv. Den rappade fasaden mot Ålstensgatan har reparerats. Taket till entrén nr 12 har reparerats. Ett läckage i BR 19 medförde oplanerade kostnader för föreningen. Oplanerat var även omgrävning och reparation av tre av föreningens fem energibrunnar samt ett ventilbyte på oljepannan. Föreningen har installerat en luftavfuktare i källaren.

Nytt låneavtal har tecknats med Swedbank vilket innebär en högre ränta än under de fyra senaste åren. Avtal löper 3 månader i taget i förhoppningen att föreningen ska kunna sänka räntenivån framöver. Tomträttsavgälden har höjts. Detta i kombination med andra ökade kostnader för el/olja, sophantering, vatten mm gör att avgiftshöjning genomförs under 2025, trots att föreningen fortsatt har stabil likviditet.

Förändringar i avtal

Serviceavtal har tecknats med Energipartner i Bromma AB.

Övriga uppgifter

OVK-besiktning har genomförts och godkänts. En yttre inspektion av fastigheten har genomförts för att utgöra underlag för kommande fastighetsunderhåll. och vidare arbete med föreningens underhållsplan. Fastighetens tak och även plåtar till takkuporna bedöms vara i gott skick, även om de framöver behöver målas om.

Ägarbyte i BR 11 och 17. Ny hyresgäst till L 14 är Distriktstandläkarna AB. BR 12 byggs om till två nya bostäder av ägaren. Nya elstammar och elskåp till dessa har installerats av föreningen. Omdisponering av föreningens källarförråd har också gjorts i samband med detta.

Oljepannan har servats. Enkelfönster i Lokal 14 har av föreningen bytts ut mot dubbelfönster. Trasiga fönsterbågar mot Ålstensgatan har bytts och fler ska bytas under kommande verksamhetsår.

Ett läckage i BR 17 som uppstått vid ombyggnad (av tidigare ägare och hans entreprenör) har åtgärdats utan kostnad för föreningen. I trädgården har ett stort träd beskurits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 098	1 062	954	934
Resultat efter fin. poster	-371	31	-77	-152
Soliditet (%)	60	61	62	61
Yttre fond	583	559	467	640
Taxeringsvärde	32 953	32 953	32 953	25 177
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	406	398	373	373
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,2	37,1	32,1	41,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 395	3 395	3 395	3 395
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 699	2 699	2 699	2 699
Sparande per kvm totalyta, kr	-131	201	77	194
Elkostnad per kvm totalyta, kr	138	153	131	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	77	36	30	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	37	30	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	226	191	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,69	0,89	0,89	0,89
Räntekänslighet (%)	8,36	8,53	9,10	9,10

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 har under året vidtagit många kostnadskrävande underhållsåtgärder - kvarvarande stambyte, omgrävning av bergvärme, byte av fönster till lokal, oplanerat läckage med flera större kostnader som alla rymts inom ramen för planerat underskott (-400 tkr). För att finansiera dessa åtgärder har föreningen sedan länge avsatt likvida medel som nu tagits i anspråk. Dessa resurser kommer även framgent att utnyttjas för krävande fastighetsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	7 937	-	-	7 937
Upplåtelseavgifter	4 934	-	-	4 934
Fond, yttre underhåll	559	-	24	583
Balanserat resultat	-7 542	31	-24	-7 535
Årets resultat	31	-31	-371	-371
Eget kapital	5 920	0	-371	5 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 535
Årets resultat	-371
Totalt	-7 905

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	99
Att från yttre fond i anspråk ta	-71
Balanseras i ny räkning	-7 933
	-7 905

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	1 098	1 062
Övriga rörelseintäkter	3	-0	44
Summa rörelseintäkter		1 098	1 107
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 204	-812
Övriga externa kostnader	9	-103	-92
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130	-155
Summa rörelsekostnader		-1 437	-1 060
RÖRELSERESULTAT		-339	47
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-59	-31
Summa finansiella poster		-32	-16
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-371	31
ÅRETS RESULTAT		-371	31

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	8 308	8 428
Maskiner och inventarier	12	66	75
Pågående projekt		48	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 422	8 503
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 422	8 503
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	23
Övriga fordringar	13	155	456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100	77
Summa kortfristiga fordringar		262	556
Kassa och bank			
Kassa och bank		636	613
Summa kassa och bank		636	613
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		898	1 169
SUMMA TILLGÅNGAR		9 320	9 673

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 872	12 872
Fond för yttre underhåll		583	559
Summa bundet eget kapital		13 454	13 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 535	-7 542
Årets resultat		-371	31
Summa fritt eget kapital		-7 905	-7 511
SUMMA EGET KAPITAL		5 549	5 920
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		62	62
Summa långfristiga skulder		62	62
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 500	3 500
Leverantörsskulder		33	16
Skatteskulder		8	17
Övriga kortfristiga skulder		14	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	155	144
Summa kortfristiga skulder		3 709	3 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 320	9 673

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-339	47
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	130	155
	-209	202
Erhållen ränta	27	15
Erlagd ränta	-59	-31
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-241	186
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3	-12
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17	-36
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-226	138
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-48	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-274	138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 064	926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	790	1 064

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gömma Ringen 9 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, 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 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	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

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	377	368
Hysesintäkter, lokaler	582	549
Hysesintäkter, p-platser	83	82
Kabel-TV/Bredband	42	42
El	8	10
Övriga intäkter	6	11
Summa	1 098	1 062

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	0	44
Summa	-0	44

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	5	3
Städning	0	4
Besiktning och service	41	0
Trädgårdsarbete	28	10
Snöskottning	0	12
Summa	74	30

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	156	69
Lokaler	72	0
VA	30	0
Värme	16	0
Ventilation	8	0
El	16	3
Temp. rep und eller projekt	0	2
Summa	298	73

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	179	198
Uppvärmning	100	46
Vatten	66	48
Sophämtning	28	16
Summa	374	308

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	46	46
Tomträttsavgälder	212	150
Bredband	45	45
Fastighetsskatt	86	85
Summa	388	325

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1	20
Övriga förvaltningskostnader	60	32
Revisionsarvoden	11	11
Ekonomisk förvaltning	31	30
Summa	103	92

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	59	31
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	59	31

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 042	12 042
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 042	12 042
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 614	-3 467
Årets avskrivning	-121	-146
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 735	-3 614
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 308	8 428
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 150	15 150
Taxeringsvärde mark	17 803	17 803
Summa	32 953	32 953

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188	188
Utgående anskaffningsvärde	188	188
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-113	-104
Avskrivningar	-9	-9
Utgående avskrivning	-122	-113
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	66	75

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1	5
Nabo Klientmedelskonto	149	225
Borgo	4	226
Summa	155	456

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	6
Försäkringspremier	16	15
Tomträtt	58	37
Bredband	4	4
Förvaltning	16	15
Summa	100	77

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	3,25 %	3 500	3 500
Summa			3 500	3 500
Varav kortfristig del			3 500	3 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 tkr.

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	3	2
El	25	23
Vatten	16	8
Utgiftsräntor	1	0
Förutbetalda avgifter/hyror	97	97
Beräknat revisionsarvode	14	14
Summa	155	144

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 965	5 965

Underskrifter

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

Stockholm

Ellen Birgitta Elisabeth Norrman Rittner
Ordförande

Jan Gustav August Kövamees
Styrelseledamot

Monica Britt-Marie Alstermark
Styrelseledamot

Per From
Styrelseledamot

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

Sverker Andersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9,
716414-2650**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Gömma Ringen 9**

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Gömma Ringen 9** för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor

Sammanfattning av

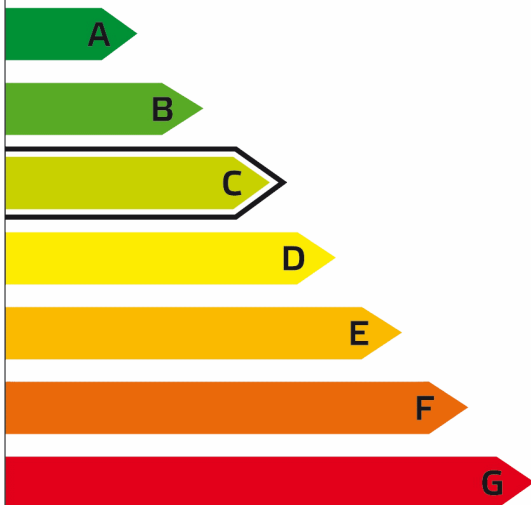
ENERGIDEKLARATION

Ålstensgatan 12, 167 65 Bromma
Stockholms stad

Nybyggnadsår: 1934

Energideklarations-ID: 1084916

ENERGIKLASSER



DENNA BYGGNADS
ENERGIKLASS

Energiprestanda, primärenergital:
65 kWh/m² och år

**Krav vid uppförande av
ny byggnad, primärenergital:**
Energiklass C, 83 kWh/m² och år

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

Uppvärmningssystem:
Markvärmepump (el)

Radonmätning:
Utförd

Ventilationskontroll (OVK):
Utförd

Åtgärdsförslag:
Har lämnats

Energideklarationen är utförd av:
Sebastian Oliwers, 14 energy Eklund
& Eklund AB, 2020-05-20

Energideklarationen är giltig till:
2030-05-20

**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	
Gömma Ringen 9			Ålstensgatan 12-14	
Husnummer	Prefix byggnadsid	Byggnadsid	Orsak till avvikelse	
1	1	680218	Adressuppgifter är fel/saknas ☐	
Adress			Postnummer	Postort
Ålstensgatan 12			16765	Bromma
Adress			Postnummer	Postort
Ålstensgatan 14			16765	Bromma

Byggnaden - Egenskaper

Typkod		Byggnadskategori	
520 - Ägarlägenhetsenhet, bostad		Flerbostadshus	
Byggnadens komplexitet		Byggnadstyp	Nybyggnadsår
☒ Enkel ☐ Komplex		Friliggande	1934
Atemp (exkl. Avarmgarage)		Verksamhet	
1294 m²		Fördela enligt nedan:	
Avarmgarage		Procent av Atemp (exkl. Avarmgarage)	
0 m²		Bostäder (inkl. biarea, t.ex. trapphus och uppvärmd källare)	
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		Köpcentrum	
Antal bostadslägenheter		Vård, dygnet runt	
14		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	
☒ Ja ☐ Nej		100	
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 AÅMM)		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.																																																																												
1901 - 1912		☐																																																																												
Hur mycket energi har använts för värme och varmvatten angiven mätperiod? Värdena ska vara korrigerade för normalt bruk. (BFS 2016:12) Angivna värden ska inte vara normalårskorrigerade.		Omvandlingsfaktorer för bränslen i tabellen nedan gäller om inte annat uppmätts: 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 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.																																																																												
Energi för <table><thead><tr><th></th><th>uppvärmning</th><th>tappvarmvatten</th><th></th></tr></thead><tbody><tr><td>Fjärrvärme (1)</td><td> </td><td> </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> 21877 </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> 7390 </td><td>kWh</td></tr></tbody></table>			uppvärmning	tappvarmvatten		Fjärrvärme (1)			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)	21877		kWh	Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh	Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh	Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh	Tappvarmvatten (el) (14)		7390	kWh	Övrig el som ingår i energiprestanda <table><tbody><tr><td>Fjärrkyla (15)</td><td> </td><td>kWh</td></tr><tr><td>El för komfortkyla (16)</td><td> 15100 </td><td>kWh</td></tr><tr><td>Fastighetsel¹ (17)</td><td> 4649 </td><td>kWh</td></tr></tbody></table> Övrig energi (ingår inte i energiprestanda) <table><tbody><tr><td>Hushållsel² (18)</td><td> 26460 </td><td>kWh</td></tr><tr><td>Verksamhetsel³ (19)</td><td> 12510 </td><td>kWh</td></tr></tbody></table>		Fjärrkyla (15)		kWh	El för komfortkyla (16)	15100	kWh	Fastighetsel¹ (17)	4649	kWh	Hushållsel² (18)	26460	kWh	Verksamhetsel³ (19)	12510	kWh
	uppvärmning	tappvarmvatten																																																																												
Fjärrvärme (1)			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)	21877		kWh																																																																											
Värmepump-frånluft (el) (11)			kWh																																																																											
Värmepump-luft/luft (el) (12)			kWh																																																																											
Värmepump-luft/vatten (el) (13)			kWh																																																																											
Tappvarmvatten (el) (14)		7390	kWh																																																																											
Fjärrkyla (15)		kWh																																																																												
El för komfortkyla (16)	15100	kWh																																																																												
Fastighetsel¹ (17)	4649	kWh																																																																												
Hushållsel² (18)	26460	kWh																																																																												
Verksamhetsel³ (19)	12510	kWh																																																																												
Energi för uppvärmning, tappvarmvatten, komfortkyla och fastighetsel		Finns solvärme?																																																																												
Summa 1 - 17⁴ 49016 kWh		☐ Ja ☒ Nej Ange solfångararea m² Beräknad energiproduktion kWh/år																																																																												
Ort (Energi-Index)		Finns solcellsystem?																																																																												
Stockholm-Bromma		☐ Ja ☒ Nej Ange solcellsarea m² Beräknad elproduktion kWh/år																																																																												
Byggnadens energianvändning⁵ (Normalårskorrigerat värde (Energi-index))		Byggnadens primärenergianvändning⁶																																																																												
52750 kWh/år		84401 kWh/år																																																																												
Energiprestanda (primärenergital)	Referensvärde 1 (enligt nybyggnadskrav)	Referensvärde 2 (liknande byggnader)	Referensvärde 3 (nybyggnadskrav för denna byggnad)																																																																											
65 kWh/m² ,år	83 kWh/m² ,år	173 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	
90	Långtidsmätning enligt SSM	2014-02-26	

Utförda energieffektiviseringsåtgärder sedan föregående energideklaration

Rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder

Åtgärdsförslag (Dekl.id: 1084916)

Styr- och reglerteknisk	Installationsteknik	Byggnadsteknik		
Värme ☐ Nya radiatorventiler ☐ Injustering av värmesystem ☒ Tids-/behovsstyrning av värmesystem ☐ Rengöring och/eller luftning av värmesystem ☐ Maxbegränsning av innetemperatur ☐ Ny inomhusgivare ☐ Byte/installation av tryckstyrda pumpar ☐ Annan åtgärd Ventilation ☐ Injustering av ventilationssystem ☐ Tidsstyrning av ventilationssystem ☐ Behovsstyrning av ventilationssystem ☐ Byte/installation av varvtalsstyrda fläktar ☐ Annan åtgärd Belysning, kylning m.m. ☐ Tids-/behovsstyrning av belysning ☐ Tids-/behovsstyrning av kyla ☐ Annan åtgärd	☐ Varmvattenbesparande åtgärder ☐ Energieffektiv belysning ☐ Isolering av rör och ventilationskanaler ☐ Byte/installation av värmepump ☐ Byte/installation av energieffektiva värmekälla ☐ Byte/komplettering av ventilationssystem ☐ Återvinning av ventilationsvärme ☐ Installation av solvärme ☐ Installation av solceller ☐ Annan åtgärd	☐ Tilläggsisolering vindsbjälklag/tak ☐ Tilläggsisolering väggar ☐ Tilläggsisolering källare/mark ☐ Byte till energieffektiva fönster/fönsterdörrar ☐ Komplettering fönster/fönsterdörrar med innerruta ☐ Tätning fönster/fönsterdörrar/ytterdörrar ☐ Annan åtgärd		
Minskad energianvändning	Kostnad per sparad kWh			
7912 kWh/år	0,21 kr/kWh			
Beskrivning av åtgärden				
Installation av styrsystem för värmesystemet.				

Övrigt

Har byggnaden besiktigats på plats?	Vid nej, vilket undantag åberopas
☒ Ja ☐ Nej	
Kommentar	
Vänligen se tillhörande rapport för fullständig energideklaration.	

Expert

Förnamn	Efternamn	
Sebastian	Oliwers	
Datum för godkännande	E-postadress	
2020-05-20	soliwers1@live.com	
Certifikatnummer	Certifieringsorgan	Behörighetsnivå
5442	Kiwa Swedcert	Normal
Företag		
14 energy Eklund & Eklund AB		

Till dig som äger eller driver en byggnad med ett större luftkonditioneringssystem

Luftkonditionering, eller komfortkyla, kan stå för en stor del av energianvändningen i en byggnad. Genom att se till att drift, funktion och effektivitet fungerar bra, både för enskilda delar och systemet som helhet, kan du spara både energi och pengar. Målet är att uppnå såväl god energiprestanda och minskade kostnader för dig som bra inomhusklimat för de som vistas i byggnaden.

Vilka åtgärder är mest lönsamma?

I nedanstående tabell finns tips på åtgärder som ofta minskar energianvändningen i kylsystem. Tillsammans med din energispecialist, servicefirma eller installatör kan du bedöma om åtgärden är möjlig för ditt system och lönsam att genomföra.

Åtgärd	Möjlig besparing	Långsiktig lönsamhet (LCC)	När är det lämpligt att genomföra åtgärden?	Hur gör man?
Minimera kylbehov	5-80 % av kylbehovet	Mycket lönsamt	Alltid aktuellt	Stäng av datorer och andra apparater som inte används. Försök använda effektiva solskydd.
Följ drift- och skötselanvisning	10-50 % av energibehovet	Mycket lönsamt	Förebyggande minst en gång per år	Anvisning ska finnas både för det man gör själv och för det en fackman ska göra.
Rengör värmeväxlarytor	10-15 % av energibehovet	Mycket lönsamt	Vid försämrad kyleffekt eller försmutsade ytor	Gäller främst enheter placerade utomhus. Okulärbesikta.
Frikyla	30-60 % av energibehovet	Mycket lönsamt	Vid kylbehov under +10 °C utetemperatur	Diskutera möjlighet med din kylfirma.
Kombinera användning av kylmaskin och värmepump	50-100 % av energibehovet	Mycket lönsamt	Objekten har behov av både kyla och värme	Mät åtgång av energi för uppvärmning och diskutera med fackman.
Driftstrategi	10-20 % av energibehovet	Mycket lönsamt	Ska alltid övervägas	Kontrollera om anläggningen går dellastad.
Frekvensreglera pumpar och fläktar	10-30 % av energibehovet	Lönsamt	Vid varierande laster	Ta reda på motoreffekterna och diskutera med fackman.

Källa: *Energihandboken*, ISBN 978-91-633-3324-8, VVS-företagen, Kyl&Värmepumpföretagen, Svensk Ventilation och Isolerfirmornas förening, 2008

Mer information

På Energimyndighetens webbplats, energimyndigheten.se, finns både en broschyr om "Energieffektivisering i större kylsystem" som beskriver de tekniska systemen och vad du bör tänka på när du väljer lösning och ett infoblad som ger information om de ekonomiska och miljömässiga vinster som åtgärder i värmesystem kan ge. Där finns också kontaktuppgifter till din kommunala energi- och klimatrådgivare som kan ge dig individuella råd om vad du bör tänka på.

På webbplatsen energiaktiv.se kan du få hjälp att komma igång med arbetet och få stöd med allt från kartläggning till uppföljning. Energiaktiv.se är ett samarbete mellan Boverket, Jordbruksverket och Energimyndigheten.



STADGAR

§1. Namn, säte och ändamål.

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Län, Stockholms kommun.
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§2. Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§3. Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§4. Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

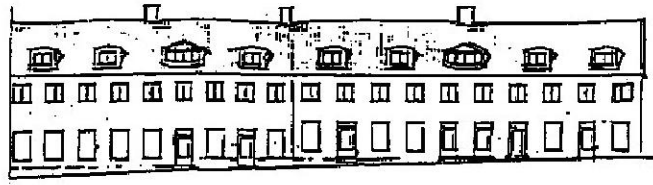
§5. Bosättningskrav

Om förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstensgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



§6. Andelsägande.

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar eller sådan sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§7. Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§8. Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet innebär rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenhet som efter upplåtelsen utrustats med balkong eller takterrass får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 procent av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 procent.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§9. Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelse och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften på uppgår till högst 3,5 procent och pantsättningsavgiften till högst 1,5 procent av gällande prisbasbelopp.

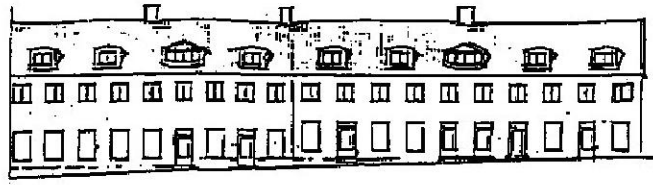
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 procent av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kaledermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstensgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



§10. Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

§11. Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelse betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gälande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader mm.

§12. Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§13. Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§14. Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§15. Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Oppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår.
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstengatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



-
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
 16. Val av revisorer och revisorssuppleant
 17. Val av valberedning
 18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1 – 7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§16. Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. En fråga om ändring av stadgarna
2. En fråga om likvidation
3. En fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion. Eller
4. En fråga om förenklas avveckling

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t ex e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. En ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna
2. Stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär A) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas. B) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks, C) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks.
3. Stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstensgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



§17. Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst.

§18. Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller höst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara

- Annan medlem
- Medlemmens make/maka eller sambo
- Föräldrar
- Syskon
- Myndigt barn
- Annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- God man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§19. Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

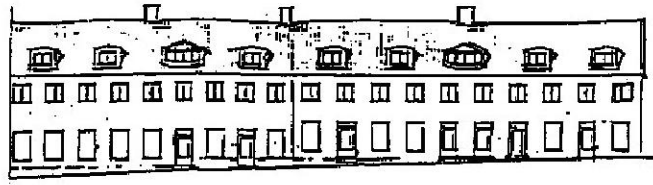
Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottnings om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas. Stämмоordförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstensgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



§20. Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om

1. Talan mot sig själv
2. Befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. Talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§21. Resultatdispositioner

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§22. Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§23. Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. Att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. Att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. Att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet.

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§24. Styrelsens sammansättning

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

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstengsgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



§25. Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§26. Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter. Suppleanter och revisorer.

§27. Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordföranden bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§28. Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§29. Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två ledamöter tillsammans.

§30. Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen

- Att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.
- Att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning).
- Att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- Att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelse tillgänglig

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstengsgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



-
- Att föra medlems- och lägenhetsbeteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
 - Om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§31. Utdrag ut lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§32. Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§33. Revisor

Föreningsstämman ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämman fram till och med nästa ordinarie föreningsstämman. Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen och behöver heller inte vara auktoriserade eller godkända.

§34. Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§35. Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskompement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

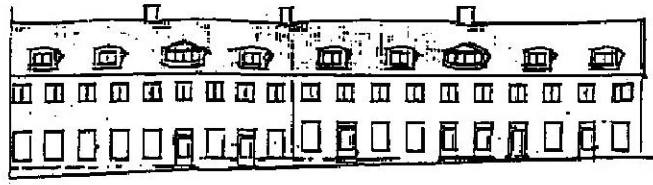
Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat

- Ytbeläggning på rummens alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt.
- Icke bärande innerväggar
- Undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstengsgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



-
- Till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persienner, vädringsfilter och tätningslister samt all målning förutom utvändig målning och kittning av fönster. För skada på fönster med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
 - Till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
 - Inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenheten med.
 - Innerdörrar och säkerhetsgrindar
 - Lister, foder och stuckaturer
 - Elradiatorer, i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavare endast för målning.
 - Golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med.
 - Eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar.
 - Varmvattenberedare
 - Värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte.
 - Ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet.
 - Elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.
 - Installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.
 - Ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte.
 - Ventilationsaggregat, t ex FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte
 - Brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- Fuktisolerande skikt
- Inredning och belysningsarmaturer
- Vitvaror och sanitetsporslin
- Klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- Tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- Kranar och avstängningsventiler
- Ventilationsfläkt
- Elektrisk handdukstork

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

- Vitvaror
- Köksfläkt och spiskåpa

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstensgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



-
- Rensning av vattenlås
 - Diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
 - Kranar och avstängningsventiler; i fråga om gasledningar svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

§36. Ansvar för ändringar och installationer

Bostadsrättshavare svarar för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavare eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§37. Brand- och vattenledningsskador

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§37a. Ersättning för inträffad skada

Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningsskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada. Se §37.

§38. Balkong, altan och takterrass

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§39. Felanmälan

Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§40. Gemensam upprustning

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

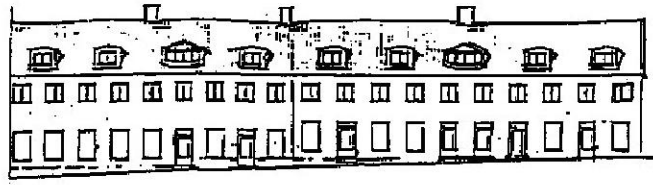
§41. Vanvård

Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i §43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom, har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstengatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



§42. Övriga anordningar

Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennar, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

§43. Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. Ingrepp i en bärande konstruktion
2. Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten.
3. Installation eller ändring av anordning för ventilation
4. Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut. Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§44. Användning av bostadsrätten

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

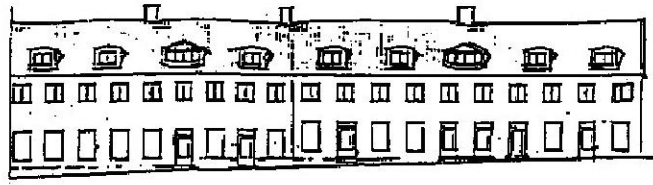
§45. Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren 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 ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet,

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstensgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskompement som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av dem som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§46. Tillträdesrätt

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

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

§47. Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke.

Bostadsrättshavare ska skriftligt hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§48. Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

§49. Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i följande fall:

- Bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- Lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstengsgatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



-
- Bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
 - Lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avviken är av väsentliga betydelse för föreningen eller någon medlem.
 - Bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
 - Om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler.
 - Bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
 - Bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs.
 - Lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.
 - Bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i §43.

§50. Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavare inte skiljas från bostadsrätten.

§51. Ersättning vid uppsägning

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

§52. Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsälgas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§53. Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

Bostadsrättsföreningen Gömma Ringen 9

Ålstengatan 12 – 14 16765 Bromma gommaringen@gmail.com

Organisationsnummer 716414-2650



§54. Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan istället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

§55. Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret. Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§56. Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler till förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§57. Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna, eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

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** 