



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Falken i Luleå**  
797000-0829

**2020-01-01 - 2020-12-31**

*TM*

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Falken i Luleå, 797000-0829 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Falken 11. På fastigheten har under 1949 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Trädgårdsgatan 26 A-C, Tullgatan 31 A-B, Repslagargatan 27 A-B. Dessutom finns det 33 st bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m2 |
|-----------------------------------------------------|-------|--------|
| 1 rum och kök                                       | 11    | 363    |
| 2 rum och kök                                       | 20    | 1 119  |
| 3 rum och kök                                       | 14    | 1 052  |
| 4 rum och kök                                       | 8     | 775    |
| Bostäder                                            | 53    | 3 309  |
| Lokaler                                             | 4     | 207    |
| Bilplatser med motorvärmare.                        | 33    |        |

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2010 Nytt värmesystem, värmeväxlare
- 2011 Tilläggsisolering vindsvåning, nytt torkskåp, IV inneklimat och ventilation
- 2012 Inköp tvättmaskin, inköp montering frånluftsdon
- 2013 Rep träpanel
- 2015 Byte av ytterbelysning
- 2017 Ommålning dörrar i källare
- 2018 Nytt boknings-/passagesystem
- 2020 Underhåll av markytor

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Ett mark- och dräneringsarbete har färdigställts under 2020.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2020-11-10. Vid besiktningen konstaterades att fastigheterna är i bra skick.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av tvättmaskiner.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

TM 

## **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 10 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick under 2020 till i genomsnitt 502 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 131 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

## **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Per-Mats Öhberg   | ordförande         |
| Helen Pettersson  | ledamot            |
| Ann-Louise Vikman | sekreterare        |
| Margareta Lindh   | ledamot            |
| Anna Gelfgren     | utsedd av HSB Norr |

## **Suppleanter**

Monica Barck Flygare  
John Viklund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Per-Mats Öhberg, Ann-Louise Vikman och Margareta Lindh, samt suppleant Monica Barck Flygare.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

## **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Per-Mats Öhberg, Helen Pettersson, Ann-Louise Vikman och Margareta Lindh, två i förening.

## **Revisorer**

Revisorer har varit Ulf Nordekvist med suppleant Jan Smeds, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

## **Valberedning**

Valberedning har varit Marie Jakobsson och Mikael Pettersson med Mikael Pettersson som sammankallande samt Anna-Greta Öberg som suppleant.

## **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representant i HSB Norrs distriktsstämma har varit Per-Mats Öhberg med John Viklund som suppleant.

## **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 20 medlemmar.

TM  
ny

#### Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Telenor           |
| Kabel-TV          | ComHem            |
| Administration    | HSB Norr          |
| El, Fjärrvärme    | Luleå energi      |
| Försäkring        | Dina försäkringar |

#### Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 71 (68) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

#### Förändring i eget kapital

|                                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Upplåtelse<br/>avgifter</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 81 095                        | 936 050                        | 1 387 698                       | 1 487 340                      | 369 026               |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2020-06-11  |                               |                                |                                 | 369 026                        | -369 026              |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               |                                | -140 556                        | 140 556                        |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               |                                | 131 000                         | -131 000                       |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                |                                 |                                | 170 327               |
|                                                        | <b>81 095</b>                 | <b>936 050</b>                 | <b>1 378 142</b>                | <b>1 865 922</b>               | <b>170 327</b>        |

#### Flerårsöversikt

|                                        | <i>2020</i> | <i>2019</i> | <i>2018</i> | <i>2017</i> | <i>2016</i> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 2 002       | 2 006       | 1 840       | 1 828       | 1 825       |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 170         | 369         | 252         | 278         | 53          |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 502         | 502         | 457         | 457         | 457         |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 353         | 344         | 326         | 311         | 337         |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 1 355       | 1 374       | 109         | 116         | 121         |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,3         | 2,0         | 1,3         | 2,9         | 2,3         |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 392         | 395         | 361         | 345         | 302         |
| Sparande, kr/m2 totalyta*              | 131         | 136         | 123         | 138         | 120         |
| Soliditet i %**                        | 46,1        | 43,8        | 71,8        | 82,9        | 80,4        |

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 763 311 kr. Under året har föreningen amorterat 68 548 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 69 år.

TM  
48

**Resultatdisposition**

*Belopp i kr*

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

1 865 922

Årets resultat

170 327

**Totalt att disponera**

**2 036 249**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**2 036 249**

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

TM 48

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 2 001 891                         | 2 005 608                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 124                               | 125                               |
|                                                   |            | 2 002 015                         | 2 005 733                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -1 241 398                        | -1 211 103                        |
| Underhåll                                         | 5          | -140 556                          | -                                 |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -26 743                           | -38 798                           |
| Personalkostnader                                 | 7          | -210 038                          | -227 603                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -148 502                          | -107 860                          |
|                                                   |            | -1 767 236                        | -1 585 364                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>234 779</b>                    | <b>420 369</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 9          | -                                 | 41                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -64 452                           | -51 384                           |
|                                                   |            | -64 452                           | -51 343                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>170 327</b>                    | <b>369 026</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>170 327</b>                    | <b>369 026</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             | 11         | <b>170 327</b>                    | <b>369 026</b>                    |

TML  
y

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 12,22      | 7 803 982         | 3 073 357         |
| Inventarier                                     | 13         | 4 720             | 7 080             |
| Pågående nyanläggningar och förskott            | 14         | -                 | 4 660 606         |
|                                                 |            | 7 808 702         | 7 741 043         |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                         |            | 450               | 450               |
|                                                 |            | 450               | 450               |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>7 809 152</b>  | <b>7 741 493</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Avräkning HSB Norr ek för                       |            | 1 683 072         | 1 888 562         |
| Övriga fordringar                               | 15         | 56 783            | 56 783            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 16         | 58 672            | 49 994            |
|                                                 |            | 1 798 527         | 1 995 339         |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            | 5                 | 824               |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>1 798 532</b>  | <b>1 996 163</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>9 607 684</b>  | <b>9 737 656</b>  |

TM  
48

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                  |                  |
| <i>Eget kapital</i>                          |       |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                  |                  |
| Inbetalda insatser                           |       | 81 095           | 81 095           |
| Upplåtelseavgift                             |       | 936 050          | 936 050          |
| Yttre underhållsfond                         | 17    | 1 378 142        | 1 387 698        |
|                                              |       | 2 395 287        | 2 404 843        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |       | 1 865 922        | 1 487 340        |
| Årets resultat                               |       | 170 327          | 369 026          |
|                                              |       | 2 036 249        | 1 856 366        |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |       | <b>4 431 536</b> | <b>4 261 209</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18,22 | 4 382 500        | 4 763 311        |
|                                              |       | 4 382 500        | 4 763 311        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19    | 380 811          | 68 548           |
| Leverantörsskulder                           |       | 122 042          | 372 368          |
| Aktuell skatteskuld                          |       | 7 076            | 4 320            |
| Övriga skulder                               | 20    | 19 850           | 24 037           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21    | 263 869          | 243 863          |
|                                              |       | 793 648          | 713 136          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>9 607 684</b> | <b>9 737 656</b> |

TM  
yf



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

### *Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,1 % på anskaffningsvärdet.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

TML 

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                     | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 1 662 216        | 1 662 216        |
| Hysesintäkter                                       | 246 850          | 248 218          |
| Intäkter bredband                                   | 79 500           | 79 500           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 11 576           | 14 874           |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 1 750            | 800              |
|                                                     | <b>2 001 892</b> | <b>2 005 608</b> |
| Rabatter/Avdrag                                     | -1               | -                |
|                                                     | <b>2 001 891</b> | <b>2 005 608</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------|------------|------------|
| Övriga intäkter | 124        | 125        |
|                 | <b>124</b> | <b>125</b> |

## Not 4 Drift

|                                     | 2020             | 2019             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 50 276           | 32 904           |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 55 849           | 64 705           |
| Reparationer                        | 47 224           | 42 476           |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 70 771           | 67 666           |
| Uppvärmning                         | 331 202          | 348 824          |
| Vatten                              | 219 167          | 208 722          |
| Renhållning                         | 59 012           | 52 659           |
| Förvaltningskostnader               | 164 485          | 159 822          |
| Försäkring                          | 45 699           | 41 496           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 86 287           | 83 531           |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 84 420           | 81 300           |
| Kabel-TV                            | 27 006           | 26 998           |
|                                     | <b>1 241 398</b> | <b>1 211 103</b> |

## Not 5 Periodisk underhåll

|                                                 | 2020           | 2019     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen - målning | 140 556        | -        |
|                                                 | <b>140 556</b> | <b>-</b> |

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                                                 | 2020          | 2019          |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Telefon och porto mm                            | 5 998         | 6 281         |
| Konsultarvoden, bankkostnader                   |               | 625           |
| Bolagsverket, stämpelskatt, övrigt              | 845           | 9 525         |
| Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 19 900        | 22 367        |
|                                                 | <b>26 743</b> | <b>38 798</b> |

TM NY

## Not 7 Personalkostnader

2020

2019

Vicevärd har varit Anna-Greta Öberg  
Deltidsanställd fastighetsskötare har varit Anders Blomster

### Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

#### Kostnader för förtroendevalda

|                                     |               |                |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Arvoden enligt stämmobeslut         | 25 000        | 25 000         |
| Vicevärd                            | 60 000        | 58 500         |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 2 000         | 2 000          |
| Sociala kostnader förtroendevalda   | 12 699        | 14 728         |
|                                     | <b>99 699</b> | <b>100 228</b> |

#### Kostnader för fastighetsskötsel

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Löner för fastighetsskötsel   | 89 936         | 89 543         |
| Sociala kostnader             | 9 183          | 24 847         |
| Pensionskostnader             | 4 207          | 6 072          |
| Försäkring/medlemskap Fastigo | 7 013          | 6 913          |
|                               | <b>210 038</b> | <b>227 603</b> |

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2020

2019

|                  |                |                |
|------------------|----------------|----------------|
| Byggnader        | 124 369        | 105 500        |
| Inventarier      | 2 360          | 2 360          |
| Markanläggningar | 21 773         | -              |
|                  | <b>148 502</b> | <b>107 860</b> |

## Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2020

2019

|                      |          |           |
|----------------------|----------|-----------|
| Övriga ränteintäkter | -        | 41        |
| <b>Summa</b>         | <b>-</b> | <b>41</b> |

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2020

2019

|                                           |               |               |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 64 452        | 51 384        |
| <b>Summa</b>                              | <b>64 452</b> | <b>51 384</b> |

## Not 11 Årets resultat

2020

2019

|                                                                  |                |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                                                   | 170 327        | 369 026        |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -131 000       | -120 000       |
| Anspråktagande av yttre underhållsfond                           | 140 556        | -              |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>179 883</b> | <b>249 026</b> |

Anspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

TM 46

## Not 12 Byggnader och mark

|                                                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                                                      | 8 257 065         | 8 257 065         |
| -Omklassificeringar                                                    | 4 660 606         | -                 |
| -Årets anskaffningar                                                   | 216 161           | -                 |
| -Årets utrangeringar                                                   | -55 683           | -                 |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>                  | <b>13 078 149</b> | <b>8 257 065</b>  |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>                        |                   |                   |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>                         |                   |                   |
| -Vid årets början                                                      | -5 259 818        | -5 154 318        |
| -Årets utrangering                                                     | 55 683            | -                 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet                   | -146 142          | -105 500          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>                                | <b>-5 350 277</b> | <b>-5 259 818</b> |
| Bokfört värde byggnader                                                | 7 727 872         | 2 997 247         |
| Bokfört värde mark                                                     | 76 110            | 76 110            |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>                          | <b>7 803 982</b>  | <b>3 073 357</b>  |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1950):                               | 25 523 000        | 25 523 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                                   | 17 132 000        | 17 132 000        |

## Not 13 Inventarier

|                                                          | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |              |              |
| -Vid årets början                                        | 11 800       | 11 800       |
|                                                          | 11 800       | 11 800       |
| <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |              |              |
| -Vid årets början                                        | -4 720       | -2 360       |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -2 360       | -2 360       |
|                                                          | -7 080       | -4 720       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>4 720</b> | <b>7 080</b> |

## Not 14 Pågående nyanläggningar

|                                         | 2020-12-31 | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------|------------|------------------|
| Vid årets början                        | 4 660 606  | 1 560 414        |
| Omklassificering mark-/dräneringsarbete | -4 660 606 | -                |
| Pågående mark-/dräneringsarbete         | -          | 3 100 192        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>4 660 606</b> |

## Not 15 Övriga fordringar

|             | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 56 783        | 56 783        |
|             | <b>56 783</b> | <b>56 783</b> |

TML  
N

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|             | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|-------------|---------------|---------------|
| Bredband    | 13 250        | 13 250        |
| Kabeltv     | 6 753         | 6 751         |
| Försäkring  | 32 093        | 29 993        |
| Kreditering | 6 576         | -             |
|             | <b>58 672</b> | <b>49 994</b> |

**Not 17 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 1 387 698        | 1 267 698        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 131 000          | 120 000          |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -140 556         | -                |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>1 378 142</b> | <b>1 387 698</b> |

**Not 18 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek                                          | 2022-12-30               | 1,45 %       | 1 965 000        | 1 985 000        |
| Stadshypotek                                          | 2021-12-30               | 1,32 %       | 335 811          | 359 359          |
| Stadshypotek                                          | 2022-06-01               | 1,26 %       | 2 462 500        | 2 487 500        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | <b>4 763 311</b> | <b>4 831 859</b> |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -68 548          | -68 548          |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -274 192         | -274 192         |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | <b>4 420 571</b> | <b>4 489 119</b> |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | <b>4 763 311</b> | <b>4 831 859</b> |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -380 811         | -68 548          |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>4 382 500</b> | <b>4 763 311</b> |

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | 2020-12-31     | 2019-12-31    |
|--------------------------------------------|----------------|---------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                |               |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 68 548         | 68 548        |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 312 263        | -             |
|                                            | <b>380 811</b> | <b>68 548</b> |

**Not 20 Övriga skulder**

|                              | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 12 050        | 13 450        |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 7 800         | 9 709         |
| Löneskatt                    | -             | 878           |
|                              | <b>19 850</b> | <b>24 037</b> |

TML  
ng

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Semesterlöneskuld           | 18 855            | 17 080            |
| Räntor                      | 7 335             | 7 409             |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 173 491           | 149 459           |
| Borevision                  | 9 600             | 9 320             |
| Föreningsvald revisor       | 2 000             | 2 000             |
| El                          | 6 713             | 6 106             |
| Fjärrvärme                  | 42 725            | 45 676            |
| Övrigt                      | 3 150             | 6 813             |
|                             | <b>263 869</b>    | <b>243 863</b>    |

**Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

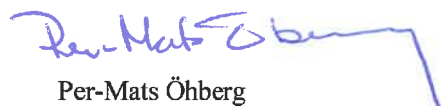
|                                                                      | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 5 033 850         | 5 033 850         |

***Eventualförpliktelser***

|         |       |       |
|---------|-------|-------|
| Fastigo | 1 685 | 1 557 |
|---------|-------|-------|

7M ✓

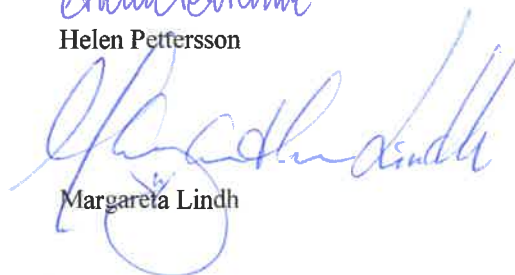
Luleå 2021-<sup>04.02</sup>.....

  
Per-Mats Öhberg

  
Ann-Louise Vikman

  
Anna Gelfgren

  
Helen Pettersson

  
Margareta Lindh

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-<sup>04.23</sup>.....

  
Ulf Nordekvist  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Falken i Luleå, org.nr. 7970000829

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Falken i Luleå för år 2020.

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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

47



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Falken i Luleå för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

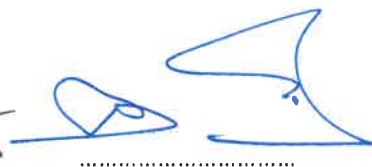
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Luleå den 23/4 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Ulf Nordekvist

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

### Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

### Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

**Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

**Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

**Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

**Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

**Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

**Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

**Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

**Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.