



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Terrassen i Luleå**  
716415-8508

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

*TM*

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Terrassen i Luleå, 716415-8508 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 Björkskatan 1:729. På fastigheten har under 1986-87 uppförts hus med adress Blidvägen 47-53, 63-73, 34-44 och 50-64 och innehåller 122 bostadsrätter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Föreningen har mark som löper med tomträtt t.o.m 2025-11-30.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1 rum och kök                                       | 13           |               |
| 2 rum och kök                                       | 48           |               |
| 3 rum och kök                                       | 34           |               |
| 4 rum och kök                                       | 27           |               |
| Bostäder                                            | 122          | 8 460         |
| Carport                                             | 122          |               |
| Bilplatser med motorvärmare.                        | 19           |               |
| Bilplatser utan motorvärmare.                       | 5            |               |

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

|           |                                                                                        |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 2010      | Fläktbyte, ventilation                                                                 |
| 2011      | Lekplats ojämn sida                                                                    |
| 2010-2013 | Takbyten                                                                               |
| 2013      | Termostat och ventilbyte. Mangel och trinettkök                                        |
| 2011-2014 | Byte radiatorventiler                                                                  |
| 2014      | Filterbyte fläktar                                                                     |
| 2015      | Investerat i 7 st nya p-platser med motorvärmare                                       |
| 2015      | Byte av några golvmattor i trapphus                                                    |
| 2015      | Ny torktumlare jämn sida                                                               |
| 2015      | Filterbyte fläktar, byte av vissa hänggrännor                                          |
| 2016      | Renovering bastu och byte reglermotor varmvatten                                       |
| 2017      | Byte av 2 tvättmaskiner och 1 torktumlare jämn sida, byte mangel.                      |
| 2017      | Byte av fjärrvärmecentraler och byte brandklassade förrådsdörrar 8 st                  |
| 2018      | Byte brandklassade förrådsdörrar 8 st, målning förråd/soprumsdörrar                    |
| 2019      | Bytt till ledbelysning carportarna, 2 st nya torktumlare samt tvättmaskiner            |
| 2019      | Målning vindskivor och tätning av balkonger samt markarbete plantering                 |
| 2020      | Bytt belysning i trapphus och utestolparna till led. Målning framsidan terrasslådorna. |
| 2020      | Renoverat lekplats ojämn sida. Utökat två st besökplatser på ojämn sida.               |

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Bytt till led belysning i trapphusen. Målning framsidorna på terrasslådorna. Bytt belysning på stolparna ute till led. Utökat antalet besöks p-platser med nya asfaltering samt linjemålning. Upprustat lekplatsen samt nytt staket, rensat upp och planterat nytt i rabatter och lagning hängrännor. OVK besiktning utförd samt bytt och inköpt nya fläktmotorer för ventilationen i lägenheterna.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-17. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister förutom att vissa trädetaljer måste bytas samt målas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen inga större åtgärder utöver diverse målning och inköp torkskåp.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2013-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 788 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Inga-Lill Lindbäck   | ordförande         |
| Henry Granlund       | vice ordförande    |
| Christian Birgersson | sekreterare        |
| Heidi Carnudd        | ledamot            |
| Mikael Nilsson       | ledamot            |
| Göte Pohjanen        | ledamot            |
| Ola Wallgren         | utsedd av HSB Norr |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Henry Granlund, Christian Birgersson och Göte Pohjanen.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Inga-Lill Lindbäck, Mikael Nilsson, Christian Birgersson och Henry Granlund, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Thorkild Maack Rasmussen och Åsa Svedjeholm som revisorsuppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Leif Boman och Sara Vikström med Leif Boman som sammankallande.

### **Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Inga-Lill Lindbäck.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 21 medlemmar.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. Vid stämman deltog 21 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2020-08-18. Vid stämman deltog 26 medlemmar, varav 36 röstberättigade via fullmakt. Extra stämman hölls angående att häva beviljat beslut att ta bort betongsuggorna som togs på den ordinarie föreningsstämmans motion. Beslutet blev att betongsuggorna är kvar.

### Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Telenor           |
| Kabel-TV          | ComHem            |
| Administration    | HSB Norr          |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr          |
| El                | Luleå energi      |
| Fjärrvärme        | Luleå energi      |
| Snö och sandning  | BDX               |
| Bevakning         | Securitas         |

### Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 174 (174) 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.

### Flerårsöversikt

|                                        | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 7 321 | 7 470 | 7 359 | 7 432 | 7 447 |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 318   | 570   | 915   | 1 020 | 1 228 |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 788   | 788   | 788   | 788   | 788   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 500   | 501   | 526   | 479   | 479   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 4 144 | 4 206 | 4 363 | 4 578 | 4 872 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,4   | 1,5   | 1,7   | 2,0   | 2,4   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 297   | 392   | 470   | 454   | 449   |
| Sparande, kr/m2 totalyta*              | 278   | 295   | 245   | 256   |       |
| Soliditet i %**                        | 26,8  | 25,7  | 24,5  | 22,1  | 19,6  |

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 35 060 762 kr. Under året har föreningen amorterat 523 532 kr. Vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 67 år.

### Förändring i eget kapital

|                                                     | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Upplåtelse avgifter</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                    | 4 364 981                 | 799 676                    | 3 317 573                   | 3 883 569                  | 570 367               |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-27  |                           |                            |                             | 570 366                    | -570 367              |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut |                           |                            | -1 095 398                  | 1 095 398                  |                       |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   |                           |                            | 293 000                     | -293 000                   |                       |
| Årets resultat                                      |                           |                            |                             |                            | 318 115               |
|                                                     | <b>4 364 981</b>          | <b>799 676</b>             | <b>2 515 175</b>            | <b>5 256 333</b>           | <b>318 115</b>        |

TM

**Resultatdisposition**

|                                                              | <i>Belopp i kr</i> |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                    |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 5 256 333          |
| Årets resultat                                               | 318 115            |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>5 574 448</b>   |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning</b> | <b>5 574 448</b> |
|--------------------------------|------------------|

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

*TM*

## 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          | 7 321 458                         | 7 464 409                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 3 760                             | 119 806                           |
|                                                   |            | <u>7 325 218</u>                  | <u>7 584 215</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -4 230 864                        | -4 270 948                        |
| Underhåll                                         | 5          | -1 095 398                        | -990 871                          |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -62 022                           | -87 331                           |
| Personalkostnader                                 | 7          | -185 948                          | -173 044                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -936 415                          | -933 487                          |
|                                                   |            | <u>-6 510 647</u>                 | <u>-6 455 681</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>814 571</u>                    | <u>1 128 534</u>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 9          | 431                               | 435                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -496 887                          | -558 602                          |
|                                                   |            | <u>-496 456</u>                   | <u>-558 167</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>318 115</u>                    | <u>570 367</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>318 115</u>                    | <u>570 367</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>318 115</u>                    | <u>570 367</u>                    |

TW

## 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>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 11         | 46 586 073        | 47 370 877        |
| Inventarier                                  | 12         | 14 715            | 25 777            |
|                                              |            | <u>46 600 788</u> | <u>47 396 654</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 200               | 200               |
|                                              |            | <u>200</u>        | <u>200</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>46 600 988</b> | <b>47 396 854</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 2 375             | 8 480             |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 2 440 937         | 2 474 591         |
| Övriga fordringar                            | 13         | 2 212             | 1 037             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14         | 370 614           | 376 610           |
|                                              |            | <u>2 816 138</u>  | <u>2 860 718</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |            | 579               | 3 775             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 816 717</b>  | <b>2 864 493</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>49 417 705</b> | <b>50 261 347</b> |

TM

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 4 364 981         | 4 364 981         |
| Upplåtelseavgift                             |            | 799 676           | 799 676           |
| Yttre underhållsfond                         | 15         | 2 515 175         | 3 317 573         |
|                                              |            | <u>7 679 832</u>  | <u>8 482 230</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 5 256 333         | 3 883 569         |
| Årets resultat                               |            | 318 115           | 570 367           |
|                                              |            | <u>5 574 448</u>  | <u>4 453 936</u>  |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |            | <b>13 254 280</b> | <b>12 936 166</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16,21      | 30 319 250        | 27 729 547        |
|                                              |            | <u>30 319 250</u> | <u>27 729 547</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17         | 4 741 512         | 7 854 747         |
| Leverantörsskulder                           |            | 223 796           | 821 634           |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 9 866             | 6 922             |
| Fond för inre underhåll                      | 18         | 39 006            | 39 006            |
| Övriga skulder                               | 19         | 48 950            | 42 098            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20         | 781 045           | 831 227           |
|                                              |            | <u>5 844 175</u>  | <u>9 595 634</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>49 417 705</b> | <b>50 261 347</b> |

*TW*



## **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*

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 1,4 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10-20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

### *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 slutförfallodatum 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. Föreningens underskottsavdrag är 31 899 649 kr.

### *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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*TM*

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                                     | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 6 667 356        | 6 667 356        |
| Hysesintäkter                                       | 58 200           | 64 522           |
| Intäkter el                                         | 311 826          | 444 976          |
| Intäkter bredband                                   | 183 000          | 181 500          |
| Intäkter kabel-tv                                   | 80 520           | 80 520           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 20 556           | 25 552           |
|                                                     | <b>7 321 458</b> | <b>7 464 426</b> |
| <i>Avgår</i>                                        |                  |                  |
| Rabatter/Avdrag                                     | -                | -17              |
|                                                     | <b>7 321 458</b> | <b>7 464 409</b> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                                  | 2020-12-31   | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Försäkringsersättningar, bonus, övriga intäkter. | 3 760        | 119 806        |
|                                                  | <b>3 760</b> | <b>119 806</b> |

**Not 4 Drift**

|                                     | 2020             | 2019             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 732 835          | 713 513          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 232 934          | 188 102          |
| Reparationer                        | 373 104          | 357 272          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 390 457          | 467 166          |
| Uppvärmning                         | 609 637          | 615 127          |
| Vatten                              | 330 473          | 335 749          |
| Renhållning                         | 165 448          | 191 110          |
| Förvaltningskostnader               | 307 519          | 299 790          |
| Försäkring                          | 102 943          | 92 063           |
| Tomträttsavgäld                     | 449 540          | 449 540          |
| Fastighetsskatt/avgift              | 174 338          | 167 994          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 227 088          | 227 527          |
| Kabel-TV                            | 134 548          | 131 308          |
| Övriga driftskostnader              |                  | 34 687           |
|                                     | <b>4 230 864</b> | <b>4 270 948</b> |

**Not 5 Underhåll**

|                                       | 2020             | 2019           |
|---------------------------------------|------------------|----------------|
| Utfört underhåll bostäder             |                  | 100 863        |
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 248 128          | 291 214        |
| Utfört underhåll installationer       | 30 355           | 48 463         |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt   | 228 240          | 246 706        |
| Utfört underhåll mark                 | 588 675          | 303 625        |
|                                       | <b>1 095 398</b> | <b>990 871</b> |

TM

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                                           | 2020          | 2019          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial och -inventarier                     | 6 410         | 31 950        |
| kontorsmaterial, telefon mm                               | 4 807         | 10 118        |
| Hyreskostnader                                            | 3 792         | 1 064         |
| Bank och konsultkostnader                                 | 1 118         | 1 287         |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika och övriga kostnader | 4 341         | 2 054         |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB          | 41 554        | 40 858        |
|                                                           | <b>62 022</b> | <b>87 331</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                               | 2020           | 2019           |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Vicevärd har varit Torsten Rytiniemi                          |                |                |
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |                |                |
| <i>Kostnader för arvoden</i>                                  |                |                |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 81 850         | 67 452         |
| Vicevärd                                                      | 66 000         | 63 500         |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 2 400          | 5 434          |
| Sociala kostnader förtroendevalda                             | 28 207         | 26 355         |
|                                                               | <b>178 457</b> | <b>162 741</b> |
| <i>Kostnader för övrigt</i>                                   |                |                |
| Övriga personalkostnader                                      | 7 491          | 10 303         |
|                                                               | <b>185 948</b> | <b>173 044</b> |

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                 | 2020           | 2019           |
|-----------------|----------------|----------------|
| Byggnader       | 919 237        | 919 237        |
| Inventarier     | 11 062         | 11 062         |
| Markinventarier | 6 116          | 3 188          |
|                 | <b>936 415</b> | <b>933 487</b> |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2020       | 2019       |
|----------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 431        | 435        |
| <b>Summa</b>         | <b>431</b> | <b>435</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2020           | 2019           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 495 947        | 558 527        |
| Övriga finansiella kostnader              | 940            | 75             |
| <b>Summa</b>                              | <b>496 887</b> | <b>558 602</b> |

*TM*

## Not 11 Byggnader

|                                                      | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>              |                    |                    |
| -Vid årets början                                    | 65 535 221         | 65 371 833         |
| -Årets anskaffningar                                 | 140 549            | 163 388            |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde</b>          | <b>65 675 770</b>  | <b>65 535 221</b>  |
| <br><i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>   |                    |                    |
| -Vid årets början                                    | -18 164 344        | -17 241 919        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -925 353           | -922 425           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-19 089 697</b> | <b>-18 164 344</b> |
| <br><b>Redovisat värde vid årets slut</b>            | <b>46 586 073</b>  | <b>47 370 877</b>  |
| <br>Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1987           | 64 000 000         | 64 000 000         |
| Taxeringsvärde mark med tomträtt                     | 21 000 000         | 21 000 000         |

## Not 12 Inventarier

|                                                          | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |               |               |
| -Vid årets början                                        | 148 905       | 159 691       |
| -Avyttringar och utrangeringar                           |               | -10 786       |
|                                                          | 148 905       | 148 905       |
| <br><i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>       |               |               |
| -Vid årets början                                        | -123 128      | -122 852      |
| -Avyttringar och utrangeringar                           |               | 10 786        |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -11 062       | -11 062       |
|                                                          | -134 190      | -123 128      |
| <br><b>Redovisat värde vid årets slut</b>                | <b>14 715</b> | <b>25 777</b> |

## Not 13 Övriga fordringar

|             | 2020-12-31   | 2019-12-31   |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 212        | 1 037        |
|             | <b>2 212</b> | <b>1 037</b> |

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------|----------------|----------------|
| Gemensamhetsel  | 99 768         | 122 835        |
| Kabel-TV        | 34 480         | 33 636         |
| Försäkring      | 72 196         | 66 851         |
| Tomträttsavgäld | 112 385        | 112 385        |
| Bredbandsavgift | 36 600         | 36 600         |
| övriga          | 15 185         | 4 303          |
|                 | <b>370 614</b> | <b>376 610</b> |

TW

**Not 15 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 3 317 573        | 3 978 444        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 293 000          | 330 000          |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -1 095 398       | -990 871         |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>2 515 175</b> | <b>3 317 573</b> |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

|                                                        | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                           | 2025-07-30               | 0,74         | 3 967 500         | 4 027 500         |
| Swedbank                                               | 2025-12-22               | 0,88         | 3 349 795         | 3 455 247         |
| Swedbank                                               | 2021-12-22               | 1,70         | 4 349 795         | 4 455 247         |
| Stadshypotek                                           | 2022-03-30               | 1,48         | 4 208 373         | 4 265 297         |
| Swedabank                                              | 2022-11-25               | 1,65         | 3 070 539         | 3 114 663         |
| Swedbank                                               | 2023-05-23               | 1,47         | 10 700 000        | 10 700 000        |
| Swedbank                                               | 2024-06-19               | 0,88         | 5 414 760         | 5 566 340         |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>35 060 762</b> | <b>35 584 294</b> |
| Nästa års amortering                                   |                          |              | -497 169          | -537 452          |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till         |                          |              | -2 094 128        | -2 149 808        |
| <b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b> |                          |              | <b>32 469 465</b> | <b>32 897 034</b> |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>35 060 762</b> | <b>35 584 294</b> |
| <b>Avgår kortfristig del</b>                           |                          |              | <b>-4 741 512</b> | <b>-7 854 747</b> |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>  |                          |              | <b>30 319 250</b> | <b>27 729 547</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                  |                  |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 497 169          | 537 452          |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 4 244 343        | 7 317 295        |
|                                            | <b>4 741 512</b> | <b>7 854 747</b> |

**Not 18 Fond för inre underhåll**

|                  | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 39 006        | 39 006        |
| Uttag under året | -             | -             |
|                  | <b>39 006</b> | <b>39 006</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                              | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 26 925        | 23 512        |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 22 025        | 18 586        |
| Momsskuld                    | -             | -             |
|                              | <b>48 950</b> | <b>42 098</b> |

TM

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                      | 63 158            | 71 430            |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 564 598           | 575 559           |
| Borevision                  | 10 000            | 10 000            |
| El                          | 49 471            | 48 297            |
| Fjärrvärme                  | 82 574            | 84 801            |
| Övrigt                      | 11 244            | 41 140            |
|                             | <b>781 045</b>    | <b>831 227</b>    |

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                      | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 47 714 000        | 47 714 000        |

***Eventalförpliktelser***

*Inga*

*Inga*

*TM*

## Underskrifter

Luleå 2021-<sup>18.3</sup>.....

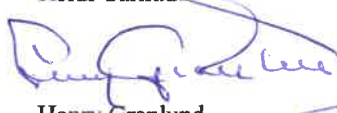
  
Inga-Lill Lindbäck

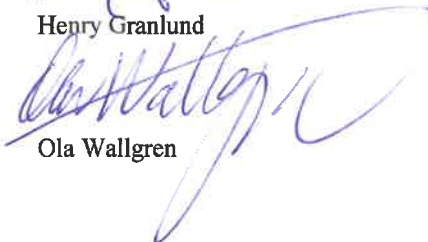
  
Christian Birgersson

  
Mikael Nilsson

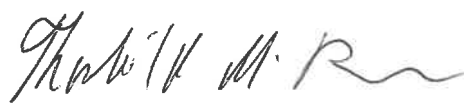
  
Göte Pohjanen

  
Heidi Carnudd

  
Henry Granlund

  
Ola Wallgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-<sup>07.21</sup>.....

  
Thorkild Maack Rasmussen  
Av föreningen vald revisor

  
Tommy Mårtensson  
HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Terrassen i Luleå, org.nr. 7164158508

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Terrassen 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. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### Revisorn 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



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 HSB brf Terrassen 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.

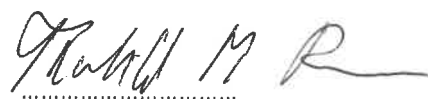
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 21/4 2021



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Thorkild Maack  
Rasmussen

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 förningsstämman 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

### Drift kostnader

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.

### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

### 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 föreningen 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.

En 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 tidbegränsning. 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 med 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 sköts 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.