



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB Brf Vesslan**

769611-6842

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

*TM*

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

*M. OLDA 17 M. 32 1/2 TE 60*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Vesslan, 769611-6842 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens 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 Vesslan 21 i Luleå. Under åren 2006 och 2007 har tre punkthus i 7-9 plan samt parkeringsdäck uppförts på adresserna Kungsgatan 28, 30 och 32, Magasinsgatan 12 och Skeppsbrogatan 31. Husen färdigställdes i december 2007 och innehåller 95 lägenheter om 7434 kvm samt 2 lokaler om 210 kvm. I föreningens parkeringsgarage finns 103 parkeringsplatser.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m2 |
|-----------------------------------------------------|-------|--------|
| 2 rum och kök                                       | 22    |        |
| 3 rum och kök                                       | 42    |        |
| 4 rum och kök                                       | 19    |        |
| 5 rum och kök                                       | 12    |        |
| Bostäder                                            | 95    | 7 434  |
| Lokaler                                             | 2     | 210    |
| Garageplatser                                       | 103   |        |

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2019 Lägenhetsdörrar har bytts mot säkerhetsdörrar

2017 Hörslinga i samlingslokal

2017 Nytt bokningssystem

2017 Byte av porttelefoner

2016 Omarbetning av planteringar

2016 Ombyggnad av bastu

2015 Installation av 6 platser för elbilar

2014 Källarplanet har målats om

2013 Byte ytterdörrar till aluminium

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen uppdaterar regelbundet underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder:

- Elektroniska lås för ytterdörrar (med tagg)
- Utöka antalet laddplatser för elbilar och laddhybrider

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2020-08-20



utomhus och 2020-11-26 inomhus. Vid besiktningen konstaterades några mindre skador på exempelvis staket och brunnslöck. Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes 17-21 augusti 2020.

Årsavgifterna sänktes senast med 3 % from 2010-01-01. December 2015, januari 2016 och januari 2017 var avgiftsfria. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat om oförändrade avgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 685 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att ekonomin är stabil och styrelsen fortsätter sitt arbete för att hålla avgifterna oförändrade och att underhållet sköts enligt plan.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| Tomas Frankkila    | ordförande                  |
| Tommy Enbom        | vice ordförande             |
| Elisabet Lövenblad | ledamot och sekreterare     |
| Maria Jakobsson    | ledamot - invald 2020-06-03 |
| Birgitta Zakrisson | ledamot                     |
| Kristian Pedersen  | ledamot                     |
| Olov Hegstam       | ledamot - avgått 2020-06-03 |
| Peter Löwdin       | ledamot utsedd av HSB Norr  |

Suppleanter  
Mats Nilsson  
Mikael Sundkvist

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tomas Frankkila, Tommy Enbom, Elisabet Lövenblad, Birgitta Zakrisson samt bland suppleanterna Mikael Sundkvist.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tomas Frankkila, Tommy Enbom, Elisabet Lövenblad och Kristian Pedersen, två i förening.

Revisorer har varit Göran Jönsson med Grethel Jonsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Margareta Nilsson, Carina Mattsson och Leif Lundmark. Sammankallande i valberedningen har varit Margareta Nilsson.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Tomas Frankkila som ordinarie samt Tommy Enbom som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Vid stämman deltog 22 medlemmar.

#### Medlemsinformation

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 148 (145) 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.

TM

*Handwritten signatures in blue ink: R, Olov, BZ, TE, and others.*

## Flerårsöversikt

|                                        | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 6 152 | 6 245 | 6 212 | 5 780 | 5 818 |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 595   | -612  | 621   | -161  | 377   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 685   | 685   | 685   | 628   | 628   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta*         | 402   | 375   | 393   | 419   | 346   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 8 723 | 8 817 | 9 573 | 9 675 | 9 777 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,2   | 1,4   | 1,3   | 1,1   | 1,1   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 59    | 18    | 159   | 143   | 171   |
| Sparande, kr/m2 totalyta**             | 274   | 298   | 284   | 225   | 294   |
| Soliditet i %***                       | 59,7  | 59,2  | 57,5  | 57,0  | 57,0  |

\* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 66 676 522 kr. Under året har föreningen amorterat 722 448 kr. Ordinarie amorteringar kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

## Förändring i eget kapital

|                                                        | Inbetalda<br>insatser | Yttre<br>underhållsfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Vid årets början                                       | 95 425 000            | 137 718                 | 4 864 898              | -612 356       |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2020-06-03  |                       |                         | -612 356               | 612 356        |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                       | -38 674                 | 38 674                 |                |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                       | 351 000                 | -351 000               |                |
| Årets resultat                                         |                       |                         |                        | 595 402        |
| Vid årets slut                                         | 95 425 000            | 450 044                 | 3 940 216              | 595 402        |

## Resultatdisposition

|                                                       | Belopp i kr |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel |             |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | 3 940 216   |
| Årets resultat                                        | 595 402     |
| Totalt att disponera                                  | 4 535 618   |

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning 4 535 618

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

TM

12 0000 77 9m BZ 8 TE 60

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 152 103                 | 6 245 488                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 7 260                     | 20 326                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>6 159 363</b>          | <b>6 265 814</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 4   | -3 114 851                | -4 296 057                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -86 733                   | -108 763                  |
| Personalkostnader                                 | 6   | -62 068                   | -55 643                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -1 458 863                | -1 460 854                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-4 722 515</b>         | <b>-5 921 317</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>1 436 848</b>          | <b>344 497</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 8   | 75                        | 130                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -841 521                  | -956 983                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-841 446</b>           | <b>-956 853</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>595 402</b>            | <b>-612 356</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>595 402</b>            | <b>-612 356</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             | 10  | <b>595 402</b>            | <b>-612 356</b>           |

774

R. LUNDH T. P. B. L. S. T. E. L. G.

## 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                           | 11,20      | 163 579 157        | 165 038 020        |
|                                              |            | 163 579 157        | 165 038 020        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                    |                    |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 500                | 500                |
|                                              |            | 500                | 500                |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>163 579 657</b> | <b>165 038 520</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                    |                    |
| Kundfordringar                               |            | 5 869              | 1 144              |
| Övriga fordringar                            | 13         | 4 319 069          | 3 183 921          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14         | 267 968            | 267 885            |
|                                              |            | 4 592 906          | 3 452 950          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>4 592 906</b>   | <b>3 452 950</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>168 172 563</b> | <b>168 491 470</b> |

TM

12 Olysa 17 Pn BLS TE CA

## 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>                   |       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |       | 95 425 000         | 95 425 000         |
| Yttre underhållsfond                         | 15    | 450 044            | 137 718            |
|                                              |       | <u>95 875 044</u>  | <u>95 562 718</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |       | 3 940 216          | 4 864 898          |
| Årets resultat                               |       | 595 402            | -612 356           |
|                                              |       | <u>4 535 618</u>   | <u>4 252 542</u>   |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |       | <b>100 410 662</b> | <b>99 815 260</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16,20 | 42 305 490         | 66 621 002         |
|                                              |       | <u>42 305 490</u>  | <u>66 621 002</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17    | 24 371 032         | 777 968            |
| Leverantörsskulder                           |       | 278 749            | 154 013            |
| Aktuell skatteskuld                          |       | 22 000             | 380 387            |
| Övriga skulder                               | 18    | 24 901             | 11 904             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19    | 759 729            | 730 936            |
|                                              |       | <u>25 456 411</u>  | <u>2 055 208</u>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>168 172 563</b> | <b>168 491 470</b> |

TM

R. C. H. F. P. B. Z. S. T. E. G.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar på byggnader*

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,9 % på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper 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.

#### *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.

#### *Yttre underhållsfond*

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                     | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 5 186 136        | 5 186 136        |
| Hysesintäkter                                       | 627 629          | 624 800          |
| Intäkter el*                                        | 186 398          | 213 917          |
| Intäkter vatten*                                    | 118 847          | 148 216          |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 12 293           | 10 839           |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 20 800           | 61 580           |
|                                                     | <b>6 152 103</b> | <b>6 245 488</b> |

#### *Avgår*

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>6 152 103</b> | <b>6 245 488</b> |
|------------------|------------------|

\*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el och vatten. Föreningen har minskat debiteringen för el och vatten med motsvarande momspåslag.

*Handwritten signatures and initials:*  
r2, CUPA, TM, Pu, TS, BZ

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                                 | 2020         | 2019          |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Ersättning från försäkringsbolag, fakturerade kostnader, övrigt | 7 260        | 20 326        |
|                                                                 | <u>7 260</u> | <u>20 326</u> |

### Not 4 Driftskostnader

|                                     | 2020             | 2019             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 538 393          | 464 288          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 139 851          | 119 498          |
| Reparationer                        | 210 515          | 100 462          |
| Periodiskt underhåll                | 38 674           | 1 427 689        |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 506 861          | 485 554          |
| Uppvärmning                         | 427 227          | 458 434          |
| Vatten                              | 295 599          | 312 340          |
| Renhållning                         | 139 554          | 137 802          |
| Förvaltningskostnader               | 301 604          | 281 356          |
| Försäkringar                        | 80 369           | 78 026           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 197 944          | 192 952          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 107 072          | 115 717          |
| Kabel-TV                            | 131 188          | 121 939          |
|                                     | <u>3 114 851</u> | <u>4 296 057</u> |

### Specificering periodiskt underhåll

|                                       | 2020          | 2019             |
|---------------------------------------|---------------|------------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen | 28 866        | 1 296 857        |
| Utfört underhåll installationer       | 9 808         | 9 808            |
| Utfört underhåll mark                 |               | 995 420          |
| Utfört underhåll garage och parkering |               | -874 396         |
|                                       | <u>38 674</u> | <u>1 427 689</u> |

TM

12 CLVPA TF Pu \$ TE GA BI

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                  | 2020          | 2019           |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier           | 37 944        | 66 735         |
| Telefon och porto mm                             | 1 800         | 281            |
| Kundförluster                                    | 1 173         |                |
| Bankkostnader, inkassokostnad                    | 2 634         | 5 317          |
| Bolagsverket, kopiering                          | 129           | 700            |
| Övriga kostnader                                 | 9 954         |                |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 33 099        | 35 730         |
|                                                  | <b>86 733</b> | <b>108 763</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                               | 2020          | 2019          |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Föreningen har inga anställda                                 |               |               |
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| <i>Kostnader för förtroendevalda</i>                          |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 31 000        | 24 000        |
| Sociala kostnader förtroendevalda                             | 7 195         | 5 303         |
|                                                               | <b>38 195</b> | <b>29 303</b> |
| <i>Kostnader för fastighetsskötsel</i>                        |               |               |
| Pensionskostnader                                             | 200           | 200           |
| Övriga personalkostnader, möteskostnader                      | 23 673        | 26 140        |
|                                                               | <b>62 068</b> | <b>55 643</b> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                  | 2020             | 2019             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                        | 1 458 863        | 1 458 861        |
| Inventarier (slutavskrivet 2019) |                  | 1 993            |
|                                  | <b>1 458 863</b> | <b>1 460 854</b> |

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2020      | 2019       |
|----------------------|-----------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 75        | 130        |
| <b>Summa</b>         | <b>75</b> | <b>130</b> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2020            | 2019            |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | -839 471        | -955 680        |
| Övriga finansiella kostnader              | -2 050          | -1 303          |
| <b>Summa</b>                              | <b>-841 521</b> | <b>-956 983</b> |

**Not 10 Årets resultat**

|                                                                  | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                                                   | 595 402        | -612 356       |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -351 000       | -353 000       |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond                          | 38 674         | 1 427 689      |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <b>283 076</b> | <b>462 333</b> |

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

7M  
RE CLWA FA  
Pn \$ TE GA BL

# **Not 11 Byggnader och mark**

|                                                       | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | 166 301 387        | 166 301 387        |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>166 301 387</b> | <b>166 301 387</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| -Vid årets början                                     | -11 276 552        | -9 817 691         |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -1 458 863         | -1 458 861         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-12 735 415</b> | <b>-11 276 552</b> |
| Bokfört värde byggnader                               | 153 565 972        | 155 024 835        |
| Bokfört värde mark                                    | 10 013 185         | 10 013 185         |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>163 579 157</b> | <b>165 038 020</b> |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2007):              | 110 400 000        | 110 400 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 53 676 000         | 53 676 000         |

# **Not 12 Inventarier**

|                                                       | 2020-12-31      | 2019-12-31      |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början                                      | 238 784         | 238 784         |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>          | <b>238 784</b>  | <b>238 784</b>  |
| Vid årets början                                      | -238 784        | -236 791        |
| Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet | -               | -1 993          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-238 784</b> | <b>-238 784</b> |
| <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>            | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

# **Not 13 Övriga fordringar**

|                          | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB Norr | 4 318 394        | 3 183 654        |
| Skattekonto              | 675              | 267              |
| <b>Summa</b>             | <b>4 319 069</b> | <b>3 183 921</b> |

# **Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                           | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen eldebitering     | 70 714         | 73 907         |
| Upplupen Vattendebitering | 42 146         | 51 692         |
| Bredband                  | 26 597         | 26 659         |
| Kabel-tv                  | 33 049         | 32 906         |
| Fastighetsförsäkring      | 86 830         | 80 369         |
| Momsfordran               | 8 632          | 2 352          |
| <b>Summa</b>              | <b>267 968</b> | <b>267 885</b> |

# **Not 15 Fond för yttre underhåll**

|                                                     | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Fondbehållning vid årets början                     | 137 718        | 1 212 407      |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   | 351 000        | 353 000        |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -38 674        | -1 427 689     |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>                | <b>450 044</b> | <b>137 718</b> |

*m. Clus 17 PM & TE BZ*

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                          | 2021-04-30               | 1,20 %       | 23 905 636        | 24 162 688        |
| Stadshypotek                                          | 2023-04-30               | 1,59 %       | 23 897 956        | 24 154 236        |
| Stadshypotek                                          | 2024-10-30               | 0,89 %       | 18 872 930        | 19 082 046        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 66 676 522        | 67 398 970        |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -722 448          | -777 968          |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -2 889 792        | -3 111 872        |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 63 064 282        | 63 509 130        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 66 676 522        | 67 398 970        |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -24 371 032       | -777 968          |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>42 305 490</b> | <b>66 621 002</b> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | <i>2020-12-31</i> | <i>2019</i>    |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 722 448           | 777 968        |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 23 648 584        |                |
|                                            | <b>24 371 032</b> | <b>777 968</b> |

**Not 18 Övriga skulder**

|                              | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt        | 9 300             | 4 200             |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 7 195             | 2 914             |
| Momsskuld                    | 7 632             | 4 355             |
| Övriga kortfristiga skulder  | 774               | 435               |
|                              | <b>24 901</b>     | <b>11 904</b>     |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                      | 90 896            | 106 501           |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 539 916           | 502 558           |
| Borevision                  | 9 357             | 9 227             |
| El                          | 55 293            | 48 426            |
| Fjärrvärme                  | 54 456            | 61 007            |
| Snöröjning                  | 9 811             | -                 |
| Övrigt                      | -                 | 3 217             |
|                             | <b>759 729</b>    | <b>730 936</b>    |

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                      | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 81 678 000        | 81 678 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>81 678 000</b> | <b>81 678 000</b> |
| Eventalförpliktelser                                                 | Inga              | Inga              |

TM

*12 elvja* *PF* *Pu STEABZ*

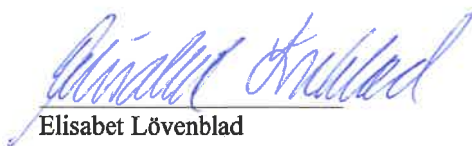
Luleå 2021-04-21



Tomas Frankkila



Tommy Enbom



Elisabet Lövenblad



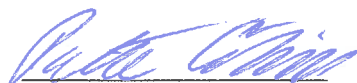
Maria Jakobsson



Birgitta Zakrisson



Kristian Pedersen



Peter Löwdin

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats 2021-04-23



Göran Jönsson

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Vesslan i Luleå, org.nr. 7696116842

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Vesslan 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 *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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Vesslan 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisorers 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



Göran Ture Jönsson

Av föreningen vald revisor



## Övrigt

En viktig uppgift för styrelsen har varit att se över den långsiktiga finanseringen och villkor för de lån som har tecknats. Styrelsen har som målsättning att ha en stabil ekonomi i föreningen och att försöka hålla hyresnivån stadig. Därför har styrelsen beslutat att ha 1/3 del av lånen med rörlig ränta, 1/3 del bundet på 3 år och 1/3 del bundet på 5 år.

Föreningen har under åren ordnat under städdagar på våren och hösten, fest för styrelse- och arbetsgrupperna samt luciakaffe för alla medlemmar.

*[Handwritten signatures in blue ink]*

## 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/ianspråktagande 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.

12-000000  
A R P K B L

**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 arvas eller överlåtas 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 överlåtas 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 arvoder, 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.



**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.

Mr. [unclear] A      Mr. [unclear] & TE [unclear]