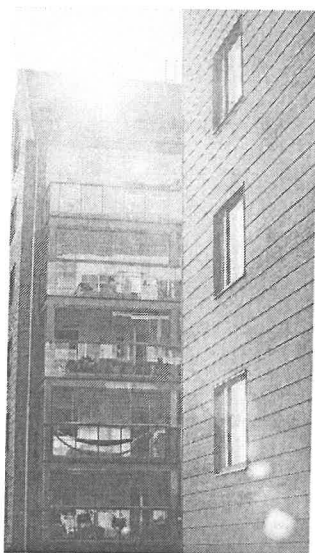
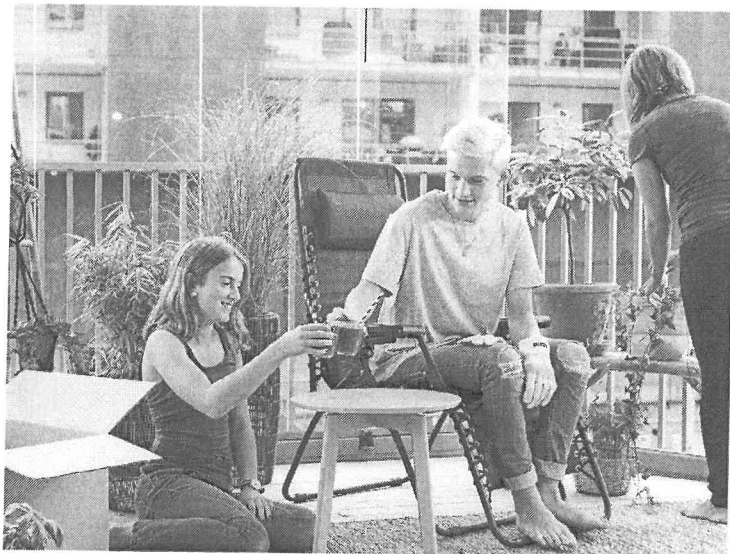




# ÅRSREDOVISNING

**HSB:s Brf Bladet i Skellefteå**  
716415-1412

**2019-01-01 - 2019-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB:s Brf Bladet i Skellefteå, 716415-1412 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamhetens art och inriktning

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bladet 1. På fastigheten har under åren 1978-1980 uppförts bostadshus med adress Bladgatan 2-294 och innehåller 146 lägenheter med bostadsrätt. Till varje lägenhet ingår ett kallgarage. föreningen har totalt 14 st bilplatser med motorvärmare. Styrelsen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

| <i>Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande</i> | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 2 rum och kök                                              | 46           | 3 070,5       |
| 3 rum och kök                                              | 48           | 3 907,5       |
| 4 rum och kök                                              | 52           | 5 174,0       |
| Bostäder                                                   | 146          | 12 152        |

Fastighetsskötseln utförs av Samordningen Anderstorp Ek för.

Lokalvård har utförts av Miljöstäd Team MT AB.

### Underhåll

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

#### *Gjorda investeringar och underhåll*

|      |                                             |      |                                         |
|------|---------------------------------------------|------|-----------------------------------------|
| 1993 | Om och tillbyggnad lokal, tvättstuga        | 2014 | Nya dörrar till förråd                  |
| 2002 | Ombyggnad ventilation                       | 2015 | Husstegar, fästen och säkerhetssystem   |
| 2009 | Mv-stolpar med gemensam el-styrning         | 2015 | Ombyggnad vävstuga till gym             |
| 2010 | Fjärrvärme                                  | 2015 | Viss underhållsmålning utomhus          |
| 2010 | Garageportar                                | 2015 | Viss omplantering av buskar och träd    |
| 2012 | Nya dörrar tvättstuga                       | 2015 | Renovering av en av dom små lekparkerna |
| 2012 | Byte bokningssystem tvättstuga              | 2015 | Byte av grumliga fönster etapp 2        |
| 2012 | Ny altan kvartersgård                       | 2016 | Ommålning fasad, halva husbeståndet     |
| 2012 | Markarbeten, bouleplan                      | 2016 | Ny torktumlare                          |
| 2012 | Uteplats vid tvättstugan                    | 2017 | Byte av samtliga ytterdörrar            |
| 2013 | Tvättstugan                                 | 2018 | Byte tak                                |
| 2013 | Lekparken                                   | 2018 | Inglasning altan föreningslokal         |
| 2013 | Balkonger                                   | 2019 | Renovering förråd                       |
| 2014 | Renovering tvättstuga, måln in- o utvändigt | 2019 | OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) |
| 2014 | Ny tvättmaskin och torkskåp                 |      |                                         |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen renoverat förråden som hör till varje bostadsrätt samt de gemensamma soprummen/förråden. Föreningen har även gjort OVK-besiktning.

Styrelsen genomförde den stadgeenlige besiktningen i maj 2019. Då konstaterades att viss ommålning behövs av vissa plank och att man behöver byta ut överliggare på balkonger i två längor.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det kommande året planerar styrelsen att byta ut balkongräcken.

Planerade åtgärder finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 1% 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 539 kr/m<sup>2</sup>.

Årets avsättning till underhållsfond är 601 000 kr vilket överensstämmer med föreningens underhållsplan.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Lars Båtsta            | ordförande         |
| Eva Hård               | sekreterare        |
| Sonja Karlsson         | ledamot            |
| Daniel Degerman        | ledamot            |
| Jan Olof Eriksson      | ledamot            |
| Anitha Hedlund-Nyström | ledamot            |
| Anders Burström        | ledamot            |
| Malin Bohman           | utsedd av HSB Norr |

### **Suppleanter**

Niklas Orädd  
Mirjam Jaktlund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Daniel Degerman och Jan Olof Eriksson samt suppleanten Niklas Orädd.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Jan Olof Eriksson, Anitha Hedlund-Nyström, Lars Båtsta samt Eva Hård, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Vera Utter med Margaretha Hörnvist som suppleant, valda av föreningen.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Margaretha Hörnvist.

### **Representanter i HSB Norrs distriktstämma**

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Lars Båtsta som ordinarie och Eva Hård som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. I stämman deltog 39 medlemmar.

## Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i>             |
|-------------------|-------------------------------|
| Datakommunikation | Telenor                       |
| Kabel-TV          | ComHem                        |
| Administration    | HSB Norr                      |
| Fastighetsskötsel | Samordningen Anderstorp       |
| El                | Luleå energi/Skellefteå Kraft |
| Fjärrvärme        | Skellefteå Kraft              |

## Medlemsantal

Under året har 15 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 191 (188) 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.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

|                                        | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 6 476 | 6 485 | 6 416 | 6 350 | 6 286 |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 408   | 663   | 1 792 | -76   | 754   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 539   | 539   | 534   | 526   | 526   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 308   | 284   | 255   | 278   | 268   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 2 600 | 2 483 | 2 052 | 2 114 | 2 179 |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,3   | 1,2   | 1,3   | 1,9   | 3,0   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 195   | 189   | 187   | 159   | 251   |
| Sparande, kr/m2 totalyta*              | 162   | 165   | 221   |       |       |
| Soliditet i %**                        | 26,3  | 26,5  | 29,2  | 24,9  | 25,0  |

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 31 591 873 kr. Föreningen har under året tagit ett nytt lån på 2 500 000 kr. Under året har föreningen amorterat 1 086 264 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

## Förändring i eget kapital

|                                                        | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 1 808 200                     | 2 299 638                       | 6 702 899                      | 663 078               |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2019-05-16  |                               |                                 | 663 078                        | -663 078              |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               | -533 358                        | 533 358                        |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               | 601 000                         | -601 000                       |                       |
| Årets resultat                                         |                               |                                 |                                | 408 340               |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>1 808 200</b>              | <b>2 367 280</b>                | <b>7 298 335</b>               | <b>408 340</b>        |

pa

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

7 298 335

408 340

**7 706 675**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**7 706 675**

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 475 939                         | 6 484 988                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 18 696                            | 86 434                            |
|                                                   |            | <u>6 494 635</u>                  | <u>6 571 422</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift                                             | 4          | -3 745 354                        | -3 449 698                        |
| Underhåll                                         | 5          | -533 358                          | -512 228                          |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -108 713                          | -126 659                          |
| Personalkostnader                                 | 7          | -258 542                          | -240 631                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -1 031 471                        | -824 342                          |
| Övriga rörelsekostnader                           | 9          | -                                 | -421 949                          |
|                                                   |            | <u>-5 677 437</u>                 | <u>-5 575 506</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <u>817 198</u>                    | <u>995 916</u>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 10         | 504                               | 548                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11         | -409 362                          | -333 386                          |
|                                                   |            | <u>-408 858</u>                   | <u>-332 838</u>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <u>408 340</u>                    | <u>663 078</u>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>408 340</u>                    | <u>663 078</u>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>408 340</u>                    | <u>-</u>                          |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 12         | 42 977 349        | 41 265 790        |
| Inventarier                                  | 13         | -                 | 7 669             |
|                                              |            | 42 977 349        | 41 273 459        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 111 136           | 111 136           |
|                                              |            | 111 136           | 111 136           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>43 088 485</b> | <b>41 384 595</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 40                | 6 075             |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 1 947 622         | 1 796 546         |
| Övriga fordringar                            | 14         | 8 285             | 10 084            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15         | 118 836           | 128 730           |
|                                              |            | 2 074 783         | 1 941 435         |
| <i>Kassa och bank</i>                        | 16         | 5 284             | 1 771             |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>2 080 067</b>  | <b>1 943 206</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>45 168 552</b> | <b>43 327 801</b> |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 1 808 200         | 1 808 200         |
| Yttre underhållsfond                         |            | 2 367 280         | 2 299 638         |
|                                              |            | 4 175 480         | 4 107 838         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 7 298 335         | 6 702 899         |
| Årets resultat                               |            | 408 340           | 663 078           |
|                                              |            | 7 706 675         | 7 365 977         |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |            | <b>11 882 155</b> | <b>11 473 815</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17,22      | 20 787 042        | 25 019 168        |
|                                              |            | 20 787 042        | 25 019 168        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 18         | 10 804 833        | 5 158 971         |
| Leverantörsskulder                           |            | 223 390           | 319 974           |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 130 551           | 66 489            |
| Fond för inre underhåll                      | 20         | 710 363           | 683 754           |
| Övriga skulder                               | 19         | 71 460            | 73 125            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21         | 558 758           | 532 505           |
|                                              |            | 12 499 355        | 6 834 818         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>45 168 552</b> | <b>43 327 801</b> |

Belopp i kr om inget annat anges.

## **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 BFAR 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 1,7% på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 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.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

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

#### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### *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 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings räntetäkter 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. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underkott uppgående till 32 117 070 kr.

#### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                     | 2019             | 2018             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 6 551 256        | 6 554 613        |
| Hysesintäkter                                       | 33 600           | 31 800           |
| Intäkter el                                         | 15 183           | 13 172           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 22 489           | 34 321           |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 5 100            | 1 800            |
|                                                     | <b>6 627 628</b> | <b>6 635 706</b> |

### Avgår

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Avsättning för fond för inre underhåll | -105 173         | -105 173         |
| Avgiftsbortfall                        | -40 740          | -40 741          |
| Rabatter/Avdrag                        | -5 776           | -4 804           |
|                                        | <b>6 475 939</b> | <b>6 484 988</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                          | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | 18 696        | 86 434        |
|                                                          | <b>18 696</b> | <b>86 434</b> |

## Not 4 Drift

|                                     | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 1 104 095        | 743 088          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 29 025           | 5 775            |
| Reparationer                        | 679 904          | 833 508          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 135 080          | 132 837          |
| Uppvärmning                         | 28 387           | 21 994           |
| Vatten                              | 49 174           | 46 467           |
| Renhållning                         | 431 976          | 416 108          |
| Förvaltningskostnader               | 553 124          | 544 442          |
| Försäkring                          | 130 790          | 128 178          |
| Fastighetsskatt/avgift              | 303 930          | 286 368          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 238 048          | 222 413          |
| Kabel-TV                            | 61 821           | 68 520           |
|                                     | <b>3 745 354</b> | <b>3 449 698</b> |

## Not 5 Underhåll

|                                                                     | 2019           | 2018           |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, torkskåp                     |                | 23 562         |
| Utfört underhåll installationer, kortläsare, lås uthyrningsrum m.m. | 75 740         | 79 353         |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt, vindskydd och delar av balkong | 457 618        |                |
| Utfört underhåll mark, omasfaltering gångbanor                      |                | 409 313        |
|                                                                     | <b>533 358</b> | <b>512 228</b> |

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                                                  | 2019           | 2018           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Garageplatser extern, förbrukningsmtrl           | 52 762         | 54 875         |
| Telefon och porto mm                             | 4 936          | 19 499         |
| Kundförluster                                    | 77             |                |
| Risikkostnader                                   | 999            |                |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm         | 2 000          | 4 485          |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 47 939         | 47 800         |
|                                                  | <b>108 713</b> | <b>126 659</b> |

## Not 7 Personalkostnader

Vicevärd har varit Viljo Liukku

### Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

#### Kostnader för arvoden

|                                     | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden enligt stämmobeslut         | 113 121        | 110 384        |
| Vicevärd                            | 79 500         | 73 200         |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 1 666          | 1 866          |
| Sociala kostnader förtroendevalda   | 49 962         | 50 263         |
|                                     | <u>244 249</u> | <u>235 713</u> |

#### Kostnader för löner

|                               |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala kostnader             | 3 833          |                |
| Försäkring/medlemskap Fastigo | 890            | 823            |
| Övriga personalkostnader      | 9 570          | 4 095          |
|                               | <u>258 542</u> | <u>240 631</u> |

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|             | 2019             | 2018           |
|-------------|------------------|----------------|
| Byggnader   | 1 023 802        | 811 886        |
| Inventarier | 7 669            | 12 456         |
|             | <u>1 031 471</u> | <u>824 342</u> |

## Not 9 Övriga rörelsekostnader

|                            | 2019     | 2018           |
|----------------------------|----------|----------------|
| Restvärdesavskrivning, tak | -        | 421 949        |
|                            | <u>-</u> | <u>421 949</u> |

## Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

|                      | 2019       | 2018       |
|----------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 504        | 548        |
|                      | <u>504</u> | <u>548</u> |

## Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                           | 2019           | 2018           |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 409 362        | 333 368        |
| Övriga finansiella kostnader              | -              | 18             |
|                                           | <u>409 362</u> | <u>333 386</u> |

## Not 12 Byggnader och mark

|                                                       | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                    |                    |
| - Vid årets början                                    | 56 783 516         | 48 935 667         |
| - Årets anskaffningar, renovering förråd              | 2 735 361          | 9 348 474          |
| - Årets utrangeringar                                 |                    | -1 500 625         |
|                                                       | <u>59 518 877</u>  | <u>56 783 516</u>  |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>        |                    |                    |
| - Vid årets början                                    | -17 466 426        | -17 733 216        |
| - Årets utrangering                                   |                    | 1 078 676          |
| - Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -1 023 802         | -811 886           |
|                                                       | <u>-18 490 228</u> | <u>-17 466 426</u> |
| Bokfört värde byggnader                               | <u>41 028 649</u>  | <u>39 317 090</u>  |

|                                           |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bokfört värde mark                        | 1 948 700         | 1 948 700         |
|                                           | <b>42 977 349</b> | <b>41 265 790</b> |
| Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1979): | 43 688 000        | 39 088 000        |
| Taxeringsvärde mark:                      | 14 236 000        | 12 982 000        |

### Not 13 Inventarier

|                                                          |            |              |
|----------------------------------------------------------|------------|--------------|
|                                                          | 2019-12-31 | 2018-12-31   |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>                  |            |              |
| -Vid årets början                                        | 232 316    | 232 316      |
|                                                          | 232 316    | 232 316      |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>           |            |              |
| -Vid årets början                                        | -224 647   | -212 191     |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -7 669     | -12 456      |
|                                                          | -232 316   | -224 647     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>-</b>   | <b>7 669</b> |

### Not 14 Övriga fordringar

|                                |              |               |
|--------------------------------|--------------|---------------|
|                                | 2019-12-31   | 2018-12-31    |
| Övriga kortfristiga fordringar |              | 1 800         |
| Skattekonto                    | 8 285        | 8 284         |
|                                | <b>8 285</b> | <b>10 084</b> |

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                  |                |                |
|------------------|----------------|----------------|
|                  | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
| Telenor          | 18 250         | 18 250         |
| Comhem           | 8 206          | 14 165         |
| Länsförsäkringar | 92 380         | 84 599         |
| Övrigt           | -              | 11 716         |
|                  | <b>118 836</b> | <b>128 730</b> |

### Not 16 Kassa och bank

|       |              |              |
|-------|--------------|--------------|
|       | 2019-12-31   | 2018-12-31   |
| Kassa | 5 284        | 1 771        |
|       | <b>5 284</b> | <b>1 771</b> |

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

|                                 | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                    | 2020-03-30               | 1,60%        | 1 588 219         | 1 605 815         |
| Stadshypotek                    | 2020-06-30               | 0,89%        | 5 256 230         | 5 304 514         |
| Stadshypotek                    | 2020-09-01               | 1,10%        | 2 925 000         | 2 985 000         |
| Stadshypotek                    | 2021-10-30               | 1,01%        | 3 690 276         | 4 190 276         |
| Stadshypotek                    | 2022-06-30               | 1,38%        | 2 886 978         | 2 952 170         |
| Stadshypotek                    | 2022-12-01               | 1,43%        | 2 740 000         | 3 000 000         |
| Stadshypotek                    | 2023-06-01               | 1,55%        | 5 932 463         | 5 997 655         |
| Stadshypotek - nytt lån         | 2023-06-30               | 1,06%        | 2 475 000         | -                 |
| Stadshypotek                    | 2027-12-01               | 1,15%        | 4 097 707         | 4 142 707         |
| Totala skulder på bokslutsdagen |                          |              | 31 591 873        | 30 178 137        |

|                                                       |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nästa års amortering                                  | -10 804 833       | -5 158 971        |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        | -4 645 056        | -4 245 056        |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       | 16 141 984        | 20 774 110        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       | 31 591 875        | 30 178 139        |
| Avgår kortfristig del                                 | -10 804 833       | -5 158 971        |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> | <b>20 787 042</b> | <b>25 019 168</b> |

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 1 161 264         | 1 061 264         |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 9 643 569         | 4 097 707         |
|                                            | <b>10 804 833</b> | <b>5 158 971</b>  |

**Not 19 Övriga skulder**

|                              | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt        | 40 804            | 43 946            |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 31 016            | 29 179            |
| Övriga kortfristiga skulder  | -360              | -                 |
|                              | <b>71 460</b>     | <b>73 125</b>     |

**Not 20 Fond för inre underhåll**

|                  | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 683 754           | 634 841           |
| Årets avsättning | 105 173           | 105 173           |
| Uttag under året | -78 564           | -56 260           |
|                  | <b>710 363</b>    | <b>683 754</b>    |

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                   | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                            | 28 880            | 29 127            |
| Förutbetalda avgifter/hyror       | 487 100           | 453 943           |
| Borevision                        | 12 300            | 12 300            |
| El Luleå Energi, Skellefteå Kraft | 16 164            | 18 194            |
| Fjärrvärme Skellefteå Kraft       | 3 147             | 5 152             |
| Stena Recycling                   | 11 167            | 11 749            |
| Övrigt                            | -                 | 2 040             |
|                                   | <b>558 758</b>    | <b>532 505</b>    |

*pa*

**Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                                                         | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                               |                   |                   |
| Uttagna panter i fastighet                              | <u>37 135 000</u> | <u>37 135 000</u> |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b> | <b>37 135 000</b> | <b>37 135 000</b> |
| <br><i>Eventualförpliktelser</i>                        | <br><i>Inga</i>   | <br><i>Inga</i>   |

Skellefteå <sup>28</sup> / 4 2020



Lars Båtsta



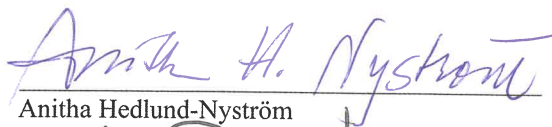
Sonja Karlsson



Daniel Degerman



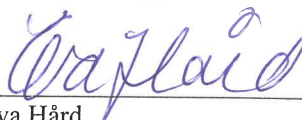
Malin Bohman



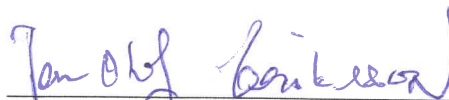
Anitha Hedlund-Nyström



Anders Burström



Eva Hård



Jan Olof Eriksson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-27.



Vera Utter

Av föreningen vald revisor



Per Andersson

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf Bladet i Skellefteå, org.nr. 7164151412

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf Bladet i Skellefteå för år 2019.

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 2019 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. Revisorernas 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:s brf Bladet i Skellefteå för år 2019 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 revisorssed 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.

### 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:

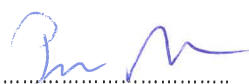
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Skellefteå den 27/5 2020



Rik-Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Vera Utter

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

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

### Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll 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 omföring 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 den säkerhet som lämnats för erhålla lån. Detta sker genom pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består av 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 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 tidbegränsning. 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 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 föreningen 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 föreningens 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.