



# ÅRSREDOVISNING

**2608 HSB:s brf Eken i Skellefteå**  
**794700-1157**

**2018-07-01 - 2019-06-30**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Eken i Skellefteå, 794700-1157 får härmed avge årsredovisning för 2018-07-01--2019-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eken 8 och Granen 1. På fastigheten har under 1946 uppförts två hus med adress Oskarsvägen 9,11,13,15 och 12 A-C och innehåller 37 bostadsrättslägenheter, två lokaler, fyra garage samt 32 bilplatser varav 4 gjordes hösten 2018. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår ej bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

| Lägenhetstyp  | Antal | Yta m2 |
|---------------|-------|--------|
| 1 rum och kök | 1     | 55     |
| 2 rum och kök | 6     | 264    |
| 3 rum och kök | 30    | 1 893  |
| Bostäder      | 37    | 2 212  |
| Lokaler       |       | 188,5  |

### Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhåll och investeringar i fastigheterna.

#### Gjorda underhåll och investeringar

|      |                             |      |                                      |
|------|-----------------------------|------|--------------------------------------|
| 1986 | Fjärrvärme                  | 2010 | Nya lägenhetsdörrar                  |
| 1990 | Rotvinvesteringar           | 2011 | Renovering av tvättstuga och torkrum |
| 1995 | Stambyte och köksrenovering | 2013 | Ventilation                          |
| 2004 | Ombyggnad el                | 2013 | Nya balkonger                        |
| 2004 | Gemensamhetsel              | 2018 | Nya P-platser                        |
|      |                             | 2018 | Ny fjärrvärmepanna                   |

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets periodiskt underhåll under räkenskapsåret består av byte värmeväxlare, samt investerat i ny fjärrvärmepanna och nya P-platser.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen 2019-05-08 och konstaterade att taken måste ses över.

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

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2014-07-01 med 7%. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019-2020 och beslutat om oförändrade årsavgifter med fr o m 2019-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 825 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen tar en avgift vid andrahandupplåtelse men 10% av prisbasbeloppet.

AMC

## Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nina Larsson Åström | ordförande         |
| Håkan Lindberg      | ledamot            |
| Bertil Markstedt    | ledamot            |
| Lovisa Lidgren      | sekreterare        |
| Alva Vestberg       | ledamot            |
| Henrik Hellberg     | utsedd av HSB Norr |

Suppleanter  
Ida Ekholm

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Nina Larsson Åström, Bertil Markstedt och Alva Vestberg.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

## Firmatecknare

Firmatecknare har varit Nina Larsson Åström, Håkan Lindberg, Alva Vestberg och Bertil Markstedt, två i förening.

## Revisorer

Revisorer har varit Jakob Lindström och Patrik Vilén som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

## Valberedning

Valberedning har varit Christer Westerlund och Ing-Marie Dahlqvist med Christer Westerlund som sammankallande.

## Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Nina Larsson Åström och Håkan Lindberg som suppleant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 november 2018. I stämman deltog 15 medlemmar.

## Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>  | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Bredbandsbolaget  |
| Kabel-TV          | ComHem            |
| Administration    | HSB Norr          |
| Fastighetsskötsel | HSB Norr          |
| El                | Luleå energi      |
| Fjärrvärme        | Skellefteå Kraft  |
| Städning          | Samhall           |

## Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 48 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

|                                 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning i tkr           | 2 104     | 2 094     | 2 092     | 2 088     | 2 088     |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 265       | 221       | 243       | 268       | 306       |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2     | 825       | 825       | 825       | 825       | 825       |
| Driftskostnad, kr/m2            | 571       | 570       | 535       | 504       | 499       |
| Låneskuld, kr/m2                | 1 751     | 1 951     | 2 139     | 3 010     | 3 073     |
| Genomsnittlig ränta lån i %     | 1,8       | 2,6       | 3,2       | 3,2       | 3,2       |
| Yttre underhållsfond, kr/m2     | 1 014     | 995       | 958       | 911       | 843       |
| Sparande, kr/m2 totalyta *      | 233       | 201       | -         | -         | -         |
| Soliditet i %**                 | 44        | 40        | 36        | 28        | 25        |

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016-2017 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än 2015-2016. 2015-2016 års nyckeltal har räknats om men 2014-2015 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 204 074 kr. Under året har föreningen amorterat 480 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

### Förändring i eget kapital

| Inbetalda insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------|---------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| 44 787             | 288 898             | 2 389 679            | 419 309             | 220 755        |
|                    |                     |                      | 220 755             | -220 755       |
|                    |                     | -25 527              | 25 527              |                |
|                    |                     | 70 000               | -70 000             |                |
|                    |                     |                      |                     | 265 361        |
| <b>44 787</b>      | <b>288 898</b>      | <b>2 434 152</b>     | <b>595 591</b>      | <b>265 361</b> |

### Resultatdisposition

|                                                              | Belopp i kr    |
|--------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 595 591        |
| Årets resultat                                               | 265 361        |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>860 952</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **860 952**

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

## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2018-07-01-<br>2019-06-30 | 2017-07-01-<br>2018-06-30 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 2 104 346                 | 2 094 091                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 12 534                    | 1 497                     |
|                                                   |     | <u>2 116 880</u>          | <u>2 095 588</u>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift                                             | 4   | -1 371 765                | -1 369 003                |
| Underhåll                                         | 5   | -25 527                   | -                         |
| Övriga externa kostnader                          | 6   | -30 439                   | -30 368                   |
| Personalkostnader                                 | 7   | -74 739                   | -87 947                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8   | -269 233                  | -261 024                  |
|                                                   |     | <u>-1 771 702</u>         | <u>-1 748 342</u>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>345 178</b>            | <b>347 246</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         | 9   | 219                       | 128                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10  | -80 036                   | -126 619                  |
|                                                   |     | <u>-79 817</u>            | <u>-126 491</u>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>265 361</b>            | <b>220 755</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>265 361</b>            | <b>220 755</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>265 361</b>            | <b>220 755</b>            |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                  |                  |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 11  | 8 015 518        | 7 996 916        |
|                                              |     | 8 015 518        | 7 996 916        |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                  |                  |
| Andel i HSB Norr ek för                      |     | 500              | 500              |
|                                              |     | 500              | 500              |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>8 016 018</b> | <b>7 997 416</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                  |                  |
| Kundfordringar                               |     | 1 375            | 106              |
| Aktuell skattefordran                        |     | -                | 6 609            |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |     | 212 450          | 357 721          |
| Övriga fordringar                            | 12  | -                | 1 597            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13  | 58 690           | 58 698           |
|                                              |     | 272 515          | 424 731          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>272 515</b>   | <b>424 731</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>8 288 533</b> | <b>8 422 147</b> |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not   | 2019-06-30              | 2018-06-30              |
|----------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                         |                         |
| <i>Eget kapital</i>                          |       |                         |                         |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                         |                         |
| Inbetalda insatser                           |       | 44 787                  | 44 787                  |
| Upplåtelseavgift                             |       | 288 898                 | 288 898                 |
| Yttre underhållsfond                         |       | 2 434 152               | 2 389 679               |
|                                              |       | <u>2 767 837</u>        | <u>2 723 364</u>        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                         |                         |
| Balanserat resultat                          |       | 595 591                 | 419 309                 |
| Årets resultat                               |       | 265 361                 | 220 755                 |
|                                              |       | <u>860 952</u>          | <u>640 064</u>          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <u><b>3 628 789</b></u> | <u><b>3 363 428</b></u> |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                         |                         |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14,19 | 891 250                 | 4 204 074               |
|                                              |       | <u>891 250</u>          | <u>4 204 074</u>        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                         |                         |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15    | 3 312 824               | 480 000                 |
| Leverantörsskulder                           |       | 154 300                 | 83 159                  |
| Aktuell skatteskuld                          |       | 8 025                   | -                       |
| Fond för inre underhåll                      | 16    | 71 554                  | 69 289                  |
| Övriga skulder                               | 17    | 19 228                  | 26 400                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18    | 202 563                 | 195 797                 |
|                                              |       | <u>3 768 494</u>        | <u>854 645</u>          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <u><b>8 288 533</b></u> | <u><b>8 422 147</b></u> |

## Not 1 Redovisnings- och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

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

### *Materiella anläggningstillgångar*

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

### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9% 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.

### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018-2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2016-2017 och 2017-2018 är inte omräknade.

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *Intäktsredovisning*

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

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 377 kr/lgh för 2019, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Skatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 793 432 kr.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.om. 2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta är en förändring jämfört med tidigare år då stämman fattade beslut om reservering och disposition. Ändringen är baserad på ny tolkning av stadgarna.



## Not 2 Nettoomsättning

|                                                     | 2018/2019        | 2017/2018        |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avgifter                                            | 1 825 632        | 1 825 632        |
| Hysesintäkter                                       | 156 651          | 144 342          |
| Intäkter el                                         | 62 776           | 64 961           |
| Intäkter bredband                                   | 54 000           | 54 000           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 10 098           | 9 945            |
|                                                     | <b>2 109 157</b> | <b>2 098 880</b> |

### Avgår

|                                        |                  |                  |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Avsättning för fond för inre underhåll | -4 765           | -4 765           |
| Rabatter/Avdrag                        | -46              | -24              |
|                                        | <b>2 104 346</b> | <b>2 094 091</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                       | 2019-06-30    | 2018-06-30   |
|-----------------------|---------------|--------------|
| Andrahandsuthyrningar | 12 534        | 1 497        |
|                       | <b>12 534</b> | <b>1 497</b> |

## Not 4 Drift

|                                     | 2018/2019        | 2017/2018        |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 186 868          | 188 360          |
| Reparationer                        | 136 908          | 125 761          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 126 450          | 127 504          |
| Uppvärmning                         | 424 826          | 446 392          |
| Vatten                              | 111 445          | 113 962          |
| Renhållning                         | 80 557           | 81 507           |
| Förvaltningskostnader               | 117 666          | 114 813          |
| Försäkring                          | 29 524           | 28 183           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 57 239           | 42 872           |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 66 000           | 66 000           |
| Kabel-TV                            | 34 282           | 33 649           |
|                                     | <b>1 371 765</b> | <b>1 369 003</b> |

## Not 5 Periodisk underhåll

|                                                    | 2018/2019     | 2017/2018 |
|----------------------------------------------------|---------------|-----------|
| Utfört underhåll installationer, byte värmeväxlare | 25 527        |           |
|                                                    | <b>25 527</b> |           |

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                                          | 2018/2019     | 2017/2018     |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmtrl                         | 2 107         | 854           |
| Telefon och porto mm                     | 8 869         | 9 767         |
| Kundförluster                            | 15            |               |
| Inkassokostnader                         |               | 225           |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm | 4 348         | 4 422         |
| Medlemska i HSB                          | 15 100        | 15 100        |
|                                          | <b>30 439</b> | <b>30 368</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

2018/2019 2017/2018

Vicevärd har varit Christer Westerlund

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter**

*Kostnader för förtroendevalda*

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden enligt stämmobeslut         | 30 200        | 41 800        |
| Vicevärd                            | 30 000        | 27 500        |
| Bilersättningar                     | 285           |               |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 1 000         | 2 000         |
| Sociala kostnader förtroendevalda   | 13 254        | 16 647        |
|                                     | <b>74 739</b> | <b>87 947</b> |

**Not 8 Avskrivningar**

2018/2019 2017/2018

|                 |                |                |
|-----------------|----------------|----------------|
| Byggnader       | 264 410        | 261 024        |
| Markinventarier | 4 823          |                |
|                 | <b>269 233</b> | <b>261 024</b> |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

2018/2019 2017/2018

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 219        | 128        |
|                      | <b>219</b> | <b>128</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

2018/2019 2017/2018

|                                           |               |                |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 80 036        | 126 619        |
|                                           | <b>80 036</b> | <b>126 619</b> |

**Not 11 Byggnader och mark**

2019-06-30 2018-06-30

*Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:*

|                                                       |                   |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| -Vid årets början                                     | 13 621 427        | 13 621 427        |
| -Årets anskaffningar, p-platser, fjärrvärme           | 287 835           | -                 |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>13 909 262</b> | <b>13 621 427</b> |

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

|                                                      |                   |                   |
|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| -Vid årets början                                    | -5 665 144        | -5 404 120        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -269 233          | -261 024          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-5 934 377</b> | <b>-5 665 144</b> |

|                                               |                  |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bokfört värde byggnader                       | 7 974 885        | 7 956 283        |
| Bokfört värde mark                            | 40 633           | 40 633           |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b> | <b>8 015 518</b> | <b>7 996 916</b> |

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnader: | 14 010 000 | 10 099 000 |
| Taxeringsvärde mark:      | 4 924 000  | 3 179 000  |

**Not 12 Övriga fordringar**

2019-06-30 2018-06-30

|             |  |              |
|-------------|--|--------------|
| Fordran HSB |  | 1 513        |
| Skattekonto |  | 84           |
|             |  | <b>1 597</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                                | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Eldebitering, försäkring, kabel TV, medlemskap i HSB, bredband | 58 690        | 58 698        |
|                                                                | <b>58 690</b> | <b>58 698</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2019-06-30       | 2018-06-30       |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek                                          | 2019-09-04               | 1,15         | 747 824          | 747 824          |
| Stadshypotek                                          | 2019-09-01               | 1,03         | 2 165 000        | 2 245 000        |
| Stadshypotek                                          | 2021-04-30               | 3,39         | 1 291 250        | 1 691 250        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | <b>4 204 074</b> | <b>4 684 074</b> |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -480 000         | -480 000         |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -1 211 250       | -1 611 250       |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 2 512 824        | 2 592 824        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 4 204 074        | 4 684 074        |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -3 312 824       | -480 000         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>891 250</b>   | <b>4 204 074</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | 2019-06-30       | 2018-06-30     |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                  |                |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 480 000          | 480 000        |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 2 832 824        | -              |
|                                            | <b>3 312 824</b> | <b>480 000</b> |

**Not 16 Fond för inre underhåll**

|                         | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början        | 69 289        | 67 524        |
| Årets avsättning        | 4 765         | 4 765         |
| Uttag under året        | -2 500        | -3 000        |
| <b>Vid årets utgång</b> | <b>71 554</b> | <b>69 289</b> |

**Not 17 Övriga skulder**

|                              | 2019-06-30    | 2018-06-30    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Personalens källskatt        | 10 110        | 13 888        |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 8 758         | 12 092        |
| Övriga kortfristiga skulder  | 360           | 420           |
|                              | <b>19 228</b> | <b>26 400</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

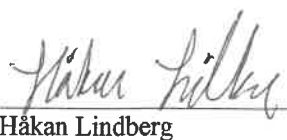
|                                  | 2019-06-30     | 2018-06-30     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Räntor                           | 6 097          | 7 004          |
| Förutbetalda avgifter/hyror      | 158 441        | 149 965        |
| Borevision                       | 9 091          | 8 794          |
| El, fjärrvärme, årsredovisningar | 28 934         | 30 034         |
|                                  | <b>202 563</b> | <b>195 797</b> |

**Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

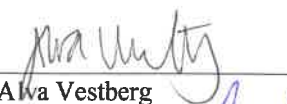
|                                                                      | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                            |                   |                   |
| Uttagna panter i fastighet                                           | <u>7 539 600</u>  | <u>7 539 600</u>  |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>7 539 600</b>  | <b>7 539 600</b>  |
| <b><i>Eventualförpliktelser</i></b>                                  | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |

Skelelftå 2019-10-16...

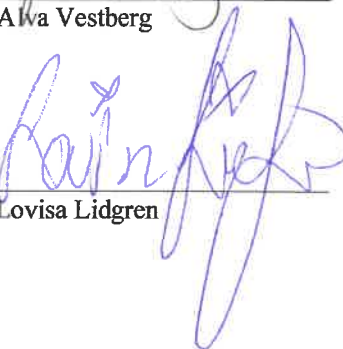
  
Henrik Hellberg

  
Håkan Lindberg

  
Bertil Markstedt

  
Awa Vestberg

  
Nina Larsson Åström

  
Lovisa Lidgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-16.

  
Jakob Lindström  
Av föreningen vald revisor

  
**Anna Maria Christiansson**  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Eken i Skellefteå, org.nr. 7947001157

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Eken i Skellefteå för år 2018-2019.

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 30 juni 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 för föreningen.

### 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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. Eken i Skellefteå år 2018-2019 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

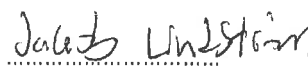
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 16 / 10 2019



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Jakob Lindström

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/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 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.

### Likviditet

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

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?



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

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

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 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 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 men ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

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

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi 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 förfallana 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.