



# ÅRSREDOVISNING

**2609 HSB:s brf Sälen i Skellefteå**  
794700-1017

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



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för 2609 HSB:s brf Sälen i Skellefteå, 794700-1017 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 Sälen 1 och Uranus 5. På fastigheten har under 1948-1950 uppförts sju hus med adress Storgatan 105 A-B, 107 A-B, 109 A-B, Nygatan 108 A-B, 106 A-C, 111, 113 och innehåller 93 bostadsrättslägenheter, 7 lokaler, 34 carportplatser och 32 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | <i>Antal</i> | <i>Yta m2</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------|
| 1 rum och kök                                       | 6            | 212,5         |
| 2 rum och kök                                       | 38           | 2 094         |
| 3 rum och kök                                       | 37           | 2 705         |
| 4 rum och kök                                       | 12           | 1 150         |
| Bostäder                                            | 93           | 6 161,5       |
| Lokaler                                             | 6            | 272,5         |
| Carport                                             | 34           |               |
| Bilplatser med motorvärmare.                        | 32           |               |

### Underhåll

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

|           |                                       |      |                                             |
|-----------|---------------------------------------|------|---------------------------------------------|
| 1982      | Diverse ombyggnationer                | 2003 | Trapphusen målas om                         |
| 1983      | Kabel TV                              | 2004 | Skärmtak och hänggränsor över entrén        |
| 1983      | Fasader 105-107 putsas och målas      | 2005 | Fasader 105-109                             |
| 1984      | Energisparande åtgärder               | 2006 | Nya fönster på gamla Bibo                   |
| 1985      | Fjärrvärme                            | 2007 | Fasader 106-108                             |
| 1987      | Fasader och tilläggsisolering 111-113 | 2007 | Rep föreningslokal                          |
| 1987      | Nytt tak på 108                       | 2008 | Fastighetsboxar                             |
| 1987      | Nya portdörrar                        | 2009 | Ny ventilation 111-113                      |
| 1988      | Nytt tak 105-109 och dela av 106      | 2010 | Nya carportar med motorvärmastyrning        |
| 1988      | Nya soprum                            | 2011 | Ventilation 105-109                         |
| 1990      | Parkering öster om 108                | 2011 | Nya källarfönster                           |
| 1992      | Om och tillbyggnad kök                | 2011 | Renovering av tvättstugor och torkrum       |
| 1992      | Fasader 106-108                       | 2013 | Ny el draget i vind, källare och i trapphus |
| 1993      | Parkering med mv 111                  | 2014 | Relining under källarplattan                |
| 1995      | Nya fönster                           | 2015 | Nytt tak ÖN 113                             |
| 1996      | Stambyte, renovering badrum           | 2016 | Nytt tak ÖN 111                             |
| 2001-2002 | Renovering av balkonger               | 2017 | Målning av källrutrymmen                    |
| 2002      | Ventilation runt toadörr              | 2018 | Dränering 106, 108 norra sidan              |
| 2002      | Plåtarbeten runt skorstenar           | 2018 | Dränering 107 östra sidan                   |

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Året underhåll består byte injusteringsventiler på vvc led samt ny torktumlare. Dessutom har föreningen investerat i nya balkonger på kvarteret Sälen 1 och det projektet blir klar hösten 2019. Kostnaden för etapp 1 blir ca 12 miljoner.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Nya balkonger på kvarteret Uranus 5 är planerade så fort det blir klart med bygglov hos kommunen.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast 2019-04-01 pga de nya balkongerna. Styrelsen har fastställt budgeten för år 2019-2020 beslutat om oförändrade årsavgifter fr o m 2019-07-01. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 757 kr/m<sup>2</sup>.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Mattias Lindberg     | ordförande         |
| Torbjörn Lindholm    | vice ordförande    |
| Maria Eriksson       | sekreterare        |
| Alexander Pettersson | ledamot            |
| Helen Eliasson       | ledamot            |
| Erling Lindmark      | miljöansvarig      |
| Lasse Karjalainen    | utsedd av HSB Norr |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Maria Eriksson, Alexander Pettersson, Erling Lindmark och Helen Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Torbjörn Lindholm, Mattias Lindberg, Maria Eriksson och Erling Lindmark, två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Anna-Karin Berggren, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Valberedning har varit styrelsen.

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

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Mattias Lindberg samt Torbjörn Lindholm som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-06. Vid stämman deltog 23 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  |
| Förvaltaravtal    | HSB Norr          |

### Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 125 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           | 4 697     | 4 628     | 4 611     | 4 617     | 4 574     |
| Resultat efter fin.poster i tkr | 362       | 506       | 336       | 678       | 625       |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2     | 714       | 701       | 706       | 705       | 702       |
| Driftskostnad, kr/m2            | 506       | 492       | 452       | 440       | 421       |
| Låneskuld, kr/m2                | 4 460     | 2 677     | 2 888     | 2 918     | 2 483     |
| Genomsnittlig ränta lån i %     | 1,4       | 1,8       | 2,0       | 2,3       | 3,0       |
| Yttre underhållsfond, kr/m2     | 160       | 124       | 99        | 127       | 93        |
| Sparande, kr/m2 totalyta *      | 157       | 161       |           |           |           |
| Soliditet i %**                 | 10        | 13        | 11        | 9         | 7         |

\* 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 28 828 732 kr. Under året har föreningen ökat sin belåning med 11 523 648 kr. Föreningens amorteringstakt är 54 år.

#### Förändring i eget kapital

|                                                     | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                    | 136 573                   | 798 813                     | 1 379 616                  | 505 779               |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-11-06  |                           |                             | 505 779                    | -505 779              |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut |                           | -97 080                     | 97 080                     |                       |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut   |                           | 333 000                     | -333 000                   |                       |
| Årets resultat                                      |                           |                             |                            | 362 387               |
| <b>Vid årets slut</b>                               | <b>136 573</b>            | <b>1 034 733</b>            | <b>1 649 475</b>           | <b>362 387</b>        |

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

**Totalt att disponera**

*Belopp i kr*

1 649 475

362 387

**2 011 862**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**2 011 862**

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>2018-07-01-<br/>2019-06-30</i> | <i>2017-07-01-<br/>2018-06-30</i> |
|--------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                            | 2          | 4 697 123                         | 4 628 019                         |
| Övriga rörelseintäkter                     | 3          | 31 301                            | 9 463                             |
|                                            |            | 4 728 424                         | 4 637 482                         |
| <b><i>Fastighetskostnader</i></b>          |            |                                   |                                   |
| Drift                                      | 4          | -3 273 534                        | -3 177 649                        |
| Underhåll                                  | 5          | -97 080                           | -                                 |
| Övriga externa kostnader                   | 6          | -71 799                           | -41 206                           |
| Personalkostnader                          | 7          | -48 595                           | -52 961                           |
| Avskrivningar                              | 8          | -556 006                          | -532 922                          |
|                                            |            | -4 047 013                        | -3 804 737                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                     |            | <b>681 411</b>                    | <b>832 745</b>                    |
| <b><i>Finansiella poster</i></b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 9          | 144                               | 417                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 10         | -319 168                          | -327 383                          |
|                                            |            | -319 024                          | -326 966                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |            | <b>362 387</b>                    | <b>505 779</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                      |            | <b>362 387</b>                    | <b>505 779</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  | 19 247 037        | 19 803 043        |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | 13  | 8 471 713         | 43 451            |
|                                              |     | <u>27 718 750</u> | <u>19 846 494</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                      |     | 500               | 500               |
|                                              |     | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>27 719 250</b> | <b>19 846 994</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                   |                   |
| Kundfordringar                               |     | 33                | -                 |
| Aktuell skattefordran                        |     | 12 762            | 36 311            |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |     | 5 441 325         | 1 361 011         |
| Övriga fordringar                            | 12  | 2 172             | 2 171             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14  | 118 117           | 120 512           |
|                                              |     | <u>5 574 409</u>  | <u>1 520 005</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>5 574 409</b>  | <b>1 520 005</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>33 293 659</b> | <b>21 366 999</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                           |       | 136 573           | 136 573           |
| Yttre underhållsfond                         |       | 1 034 733         | 798 813           |
|                                              |       | <u>1 171 306</u>  | <u>935 386</u>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |       | 1 649 475         | 1 379 616         |
| Årets resultat                               |       | 362 387           | 505 779           |
|                                              |       | <u>2 011 862</u>  | <u>1 885 395</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |       | <b>3 183 168</b>  | <b>2 820 781</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15,20 | 17 789 723        | 16 858 732        |
|                                              |       | <u>17 789 723</u> | <u>16 858 732</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 16    | 11 039 009        | 446 352           |
| Leverantörsskulder                           |       | 312 930           | 278 870           |
| Fond för inre underhåll                      | 17    | 450 131           | 449 014           |
| Övriga skulder                               | 18    | 2 700             | 3 540             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19    | 515 998           | 509 710           |
|                                              |       | <u>12 320 768</u> | <u>1 687 486</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>33 293 659</b> | <b>21 366 999</b> |

## Noter

### 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 1,45% 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.

#### *Intäkteredovisning*

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 4 760 845 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/budget. 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                                            | 4 397 121        | 4 318 884        |
| Hysesintäkter                                       | 314 692          | 311 649          |
| Intäkter el                                         | 17 031           | 18 798           |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 17 187           | 25 928           |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen                       | 2 500            | 5 100            |
|                                                     | <b>4 748 531</b> | <b>4 680 359</b> |
| <i>Avgår</i>                                        |                  |                  |
| Avsättning för fond för inre underhåll              | -51 408          | -51 408          |
| Rabatter/Avdrag                                     | -                | -932             |
|                                                     | <b>4 697 123</b> | <b>4 628 019</b> |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                                 | 2019-06-30    | 2018-06-30   |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Uthyrning föreningslokal, andrahandsuthyrningar | 31 301        | 9 463        |
|                                                 | <b>31 301</b> | <b>9 463</b> |

## Not 4 Drift

|                                     | 2018/2019        | 2017/2018        |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 523 806          | 494 257          |
| Reparationer                        | 170 836          | 123 336          |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 145 911          | 141 865          |
| Uppvärmning                         | 1 124 624        | 1 114 755        |
| Vatten                              | 350 100          | 353 217          |
| Renhållning                         | 147 621          | 132 078          |
| Övrigt                              | -                | 6 841            |
| Förvaltningskostnader               | 372 257          | 402 628          |
| Försäkring                          | 81 186           | 77 460           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 128 687          | 105 138          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 145 440          | 144 540          |
| Kabel-TV                            | 83 066           | 81 534           |
|                                     | <b>3 273 534</b> | <b>3 177 649</b> |

## Not 5 Underhåll

|                                 | 2018/2019     | 2017/2018 |
|---------------------------------|---------------|-----------|
| Utfört underhåll installationer | 97 080        | -         |
|                                 | <b>97 080</b> | <b>-</b>  |

## Not 6 Övriga externa kostnader

|                                          | 2018/2019     | 2017/2018     |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsinventarier                  | 10 636        | 1 198         |
| Telefon och porto mm                     | 1 000         | -             |
| Inkassokostnader                         | 15 953        | -             |
| Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm | 12 068        | 2 008         |
| Medlemskap HSB                           | 32 142        | 38 000        |
|                                          | <b>71 799</b> | <b>41 206</b> |

**Not 7 Personalkostnader**

|                                                               | 2018/2019     | 2017/2018     |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| <i>Kostnader för förtroendevalda</i>                          |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 35 700        | 37 800        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 2 500         | 2 500         |
| Sociala kostnader förtroendevalda                             | 10 395        | 12 661        |
|                                                               | <b>48 595</b> | <b>52 961</b> |

**Not 8 Avskrivningar**

|           | 2018/2019      | 2017/2018      |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | 556 006        | 532 922        |
|           | <b>556 006</b> | <b>532 922</b> |

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                      | 2018/2019  | 2017/2018  |
|----------------------|------------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 144        | 417        |
|                      | <b>144</b> | <b>417</b> |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                           | 2018/2019      | 2017/2018      |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 319 168        | 327 383        |
|                                           | <b>319 168</b> | <b>327 383</b> |

**Not 11 Byggnader och mark**

|                                                       | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | 36 677 868        | 35 137 933        |
| -Årets anskaffningar, dränering                       |                   | 1 539 935         |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>36 677 868</b> | <b>36 677 868</b> |

*Akkumulerade avskrivningar enligt plan:*

|                                                      |                    |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| -Vid årets början                                    | -17 065 325        | -16 532 403        |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -556 006           | -532 922           |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>              | <b>-17 621 331</b> | <b>-17 065 325</b> |

|                                               |                   |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bokfört värde byggnader                       | 19 056 537        | 19 612 543        |
| Bokfört värde mark                            | 190 500           | 190 500           |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b> | <b>19 247 037</b> | <b>19 803 043</b> |

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Taxeringsvärde byggnader: | 34 752 000 | 25 733 000 |
| Taxeringsvärde mark:      | 11 976 000 | 8 368 000  |

**Not 12 Övriga fordringar**

|             | 2019-06-30   | 2018-06-30   |
|-------------|--------------|--------------|
| Skattekonto | 2 172        | 2 171        |
|             | <b>2 172</b> | <b>2 171</b> |

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

|                                       | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                      | 43 451            | -                 |
| Investering i balkonger               | 8 428 262         | 43 451            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>8 471 713</b>  | <b>43 451</b>     |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                         | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kabel tv, Bredband, medlemskap i HSB mm | 118 117           | 120 512           |
|                                         | <b>118 117</b>    | <b>120 512</b>    |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

|                                                       | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek                                          | 2021-09-30               | 1,12         | 1 651 963         | 1 669 871         |
| Stadshypotek                                          | 2020-03-01               | 1,72         | 2 632 975         | 2 660 475         |
| Stadshypotek                                          | 2019-12-01               | 1,94         | 1 843 432         | 1 862 736         |
| Stadshypotek                                          | 2021-09-30               | 1,38         | 1 420 670         | 1 570 670         |
| Stadshypotek                                          | 2022-09-30               | 1,47         | 1 624 738         | 1 641 978         |
| Stadshypotek                                          | 2019-10-30               | 2,01         | 2 875 092         | 2 905 196         |
| Stadshypotek                                          | 2020-01-30               | 1,74         | 3 112 362         | 3 146 658         |
| Stadshypotek                                          | 2020-09-01               | 1,05         | 1 697 500         | 1 847 500         |
| Stadshypotek                                          | 2024-01-30               | 1,32         | 5 970 000         | -                 |
| Stadshypotek                                          | 2024-09-30               | 1,10         | 6 000 000         | -                 |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 28 828 732        | 17 305 084        |
| Nästa års amortering                                  |                          |              | -686 352          | -446 352          |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till        |                          |              | -2 625 408        | -1 785 408        |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till       |                          |              | 25 516 972        | 15 073 324        |
| Totala skulder på bokslutsdagen                       |                          |              | 28 828 732        | 17 305 084        |
| Avgår kortfristig del                                 |                          |              | -11 039 009       | -446 352          |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                          |              | <b>17 789 723</b> | <b>16 858 732</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                            | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 686 352           | 446 352           |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 10 352 657        | -                 |
|                                            | <b>11 039 009</b> | <b>446 352</b>    |

**Not 17 Fond för inre underhåll**

|                  | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 449 014           | 433 913           |
| Årets avsättning | 51 408            | 51 408            |
| Uttag under året | -50 291           | -36 307           |
|                  | <b>450 131</b>    | <b>449 014</b>    |

**Not 18 Övriga skulder**

|                                | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld till HSB och Skeå kommun | 2 700             | 3 540             |
|                                | <b>2 700</b>      | <b>3 540</b>      |

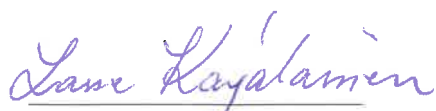
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <i>2019-06-30</i> | <i>2018-06-30</i> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                          | 38 819            | 32 674            |
| Förutbetalda avgifter/hyror     | 356 701           | 355 728           |
| Borevision                      | 9 091             | 8 794             |
| Fjärrvärme, el, styrelsearvoden | 111 387           | 112 514           |
|                                 | <b>515 998</b>    | <b>509 710</b>    |

**Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

|                                                                      | 2019-06-30        | 2018-06-30        |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                                            |                   |                   |
| Uttagna panter i fastighet                                           | 29 947 000        | 19 026 000        |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>29 947 000</b> | <b>19 026 000</b> |
| <b>Eventualförpliktelser</b>                                         | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |

Skellefteå 2019 -10-01

  
Lasse Karjalainen

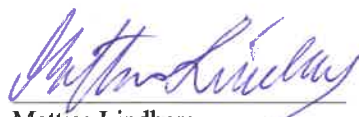
  
Alexander Pettersson

  
Maria Eriksson

  
Helen Eliasson

  
Torbjörn Lindholm

  
Erling Lindmark

  
Mattias Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-16

  
Anna-Karin Berggren  
Av föreningen vald revisor

  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Sälén i Skellefteå, org.nr. 7947001017

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Sälén 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.

*Handwritten signature*

## 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. Sålen 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. 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 provar 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 21/10 2019

16/10 2019

  
Anna Maria Christiansson

Anna Maria Christiansson

Anna-Karin Berggren

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till förningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

#### **Måste man vara medlem i föreningen?**

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

#### **Ägare**

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

#### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

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

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

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

#### **Hur fungerar ekonomin?**

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

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

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

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

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

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som 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.