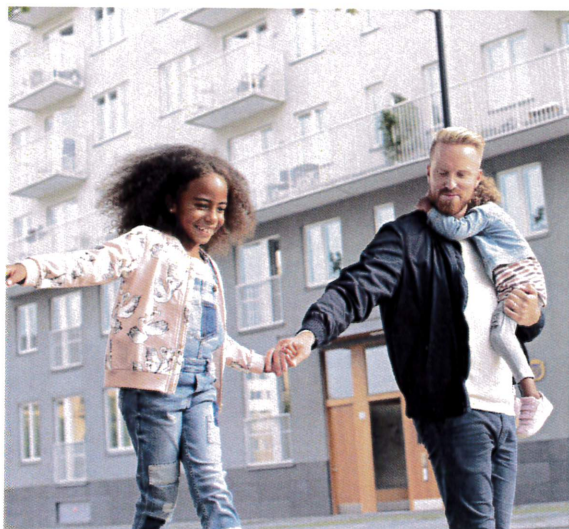




ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Krukan i Umeå
716415-3376

2018-01-01 - 2018-12-31



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA

HSB:s Bostadsrättsförening Krukan i Umeå

Tid: Tisdag den 4 juni 2019 kl. 19.00

Plats: Samlingslokalen

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter – mandattiden utgår för Peter Nordström, Mattias Westman samt för suppleant Tarja Jalkanen.
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
(Föreningen har möjlighet att välja en distriktrepresentant och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen. I grundtal beaktas bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheter som innehas av medlemmar i HSB-föreningen. Grundtalet fastställdes till 150 vid HSB Norr föreningsstämma 2018.)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen – 3 motioner samt styrelsens svar på motionerna bifogas, se bilagor 1-4
25. föreningsstämmans avslutande

Efter stämmans avslut bjuder styrelsen på fika !

Varmt välkommen!

STYRELSEN



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Krukan i Umeå, 716415-3376 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1987-1988 på fastigheten Stävan 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kärnvägen 1-269, udda nummer i Umeå. Säte är Umeå kommun.

HSB brf Krukans totala markyta omfattar 41 111 kvm. Inom denna yta är 2 195 m asfalterade kör-/cykel-/gångvägar med 3 meters bredd samt asfalterade parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Från och med 2018-01-01 ingår bostadsrättstillägg i försäkringen för samtliga lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Bostadsrätter	130	11 778
Bostäder	130	11 778
Lokaler	1	20
Garageplatser	88	
Bilplatser	84	

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

2018

- Bytt till ledarmaturer i gemensamma utrymmen och ytterbelysning
- Uppfört 3 st cykelgarage
- Byte av cirkulationspumpar och expansionskärl UC
- Byte av 2 soprumsdörrar
- Påbörjat takrenovering inkl tilläggsisolering, klart på 101-119
- Omasfaltering inkl underarbete, del av gästparkeringar har gjorts om till 5 parkeringsplatser för boende

2017

- Målning samt delvis renovering av fasad på garage samt målning av kretsloppsrum
- Plåtbeklädnad av balkonggavlar
- Ny och flyttad uppsamlingsplats för trädgårdsavfall samt markförbättringar på gamla platsen
- Avvecklat två av tre kylrum. OBS kylrum i hus 57 - 87 är fortfarande igång
- Spolning av dagvattenledningar och dräneringar

2016

- Byte av golvmatta i samlingslokal och i toalett och korridor i anslutning till tvätt/bastu och samlingslokal
- Renovering av huskropp 121 - 151 (hus K)
- Renovering av stödmur
- Påbörjat byte av köksfläktar (klart verksamhetsår 2017)
- Byte av fjärrvärmecentral (UC)

pa

- Ny värmeluftstumlare till tvättstuga
- Investering: Nytt digitalt bokningssystem

2015

- Duschrum till bastu: nya kaklade väggar och nytt golv
- 3 nya köksaggregat har monterats in i tre lägenheter på prov (Kv 15, 67, 131)
- Radonmätningar genomförda, alla resultat under gränsvärde
- 30 motorvärmare utbytta till digitala uttag (därmed alla utbytta)
- Skador på golv i garage reparerade (48 st)
- Två nya tvättmaskiner har inköpts till tvättstugan
- Inmontering av ventilationsskorstenar i garage på prov

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett partneravtal har tecknats med HSB gällande takrenovering och markarbeten och ett nytt avtal gällande teknisk förvaltning samt yttre och inre städning har tecknats med Samhall. Föreningen har även infört betalparkering via Parkster.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2018-05-22. Vid besikningen framkom att det är nödvändigt att byta garageportar, behov av asfaltering, förbättring av ytterbelysning, fasadskador finns samt diverse små justering i yttre miljö behövs.

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

- Takrenovering
- Markarbeten
- Fasadrenovering
- Byte av garageportar 2019

Planerade åtgärder ska finansieras av uttag ur fond för yttre underhåll, egna medel och eventuellt banklån.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat om oförändrade årsavgifter men p-platser kommer att höjas till 200 kr/mån och garage till 400 kr/mån från 1 april 2019. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 587 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Efter att föreningen har gått över till redovisningsmetod K3 visar underhållsplanen att ingen avsättning behöver göras under år 2018, därför bokas ingen avsättning till underhållsfonden under år 2018.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen hittills inte tagit ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Peter Nordström	ordförande
Mattias Westman	vice ordförande
Susanne Tiger	sekreterare
Dan Ringemo	ledamot
Dorotea Kessler	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Tarja Jalkanen
Maria Jägare

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ordinarie ledamöterna Peter Nordström, Mattias Westman samt för Tarja Jalkanen(suppleant).

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.



Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Nordström, Mattias Westman och Dan Ringemo, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Liljan Brännström med Lena Högberg som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Zarah Lundberg, Mikael Stenbom och Curt Brännström med Zarah Lundberg som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Peter Nordström samt Mattias Westman som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. Vid stämman deltog 39 medlemmar varav 32 röstberättigade. Det hade inkommit en motion gällande inköp av hjärtstartare för placering i gymlokal. Förslag från styrelsen att bevilja motionen men med ändring av placeringen. Styrelsens motivation beviljades muntligt på stämman. Andra beslutet togs för att ändra till nya stadgar, HSB normalstadgar 2011 version 5.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredband 2
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Samhall
El	Umeå energi
Fjärrvärme	Umeå energi

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 187 (184) 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.

HSB Vind i Umeå ek för

HSB Brf Krukan äger 127 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 115 926 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 913 kWh per andel (893 kWh). HSB Vinds elpris under 2018 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2017 och gällde som pris för 2018. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 23,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 7 744 kg CO₂e.

pa

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	7 612	7 395	7 394	7 753	8 125
Resultat efter fin.poster i tkr	857	775	630	-61	1 034
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	587	573	573	603	635
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	289	283	310	295	284
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 112	5 196	5 247	5 353	5 548
Genomsnittlig ränta lån i %	0,6	0,5	0,7	2,1	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	838	888	945	951	917
Sparande, kr/m2 totalyta*	303	303			
Soliditet i %**	26,2	25,3	24,2	23,5	22,8

*Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 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 60 305 576 kr. Under året har föreningen amorterat 1 002 052 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 60 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 950 978	10 476 923	4 066 823	775 305
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-16			775 305	-775 305
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-587 624	587 624	
Årets resultat				856 548
Vid årets slut	5 950 978	9 889 299	5 429 752	856 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 429 752
Årets resultat	856 548
Totalt att disponera	6 286 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **6 286 300**

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

Vpa

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	2	7 611 702	7 395 010
Övriga rörelseintäkter	3	7 385	-
		<u>7 619 087</u>	<u>7 395 010</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift	4	-3 418 978	-3 345 598
Underhåll	5	-587 624	-744 793
Övriga externa kostnader	6	-98 559	-85 401
Personalkostnader	7	-185 750	-65 022
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 133 120	-2 060 571
		<u>-6 424 030</u>	<u>-6 301 385</u>
Rörelseresultat		1 195 057	1 093 625
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 577	3 063
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-346 086	-321 383
		<u>-338 509</u>	<u>-318 320</u>
Resultat efter finansiella poster		856 548	775 305
Resultat före skatt		856 548	775 305
Årets resultat	24	856 548	775 305

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	80 341 186	80 418 505
Inventarier	12	115 562	168 961
Pågående nyanläggningar och förskott	13	2 076 358	-
		<u>82 533 106</u>	<u>80 587 466</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	848 700	848 700
		<u>848 700</u>	<u>848 700</u>
Summa anläggningstillgångar		83 381 806	81 436 166
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 219	432
Övriga fordringar	14	43 128	45 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	261 727	302 486
		<u>312 074</u>	<u>347 949</u>
<i>Kassa och bank</i>	17	652 561	2 326 078
Summa omsättningstillgångar		964 635	2 674 027
SUMMA TILLGÅNGAR		84 346 441	84 110 193

~
pa

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 950 978	5 950 978
Yttre underhållsfond	18	9 889 299	10 476 923
		<u>15 840 277</u>	<u>16 427 901</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 429 752	4 066 823
Årets resultat		856 548	775 305
		<u>6 286 300</u>	<u>4 842 128</u>
Summa eget kapital		<u>22 126 577</u>	<u>21 270 029</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	-	59 904 892
		-	<u>59 904 892</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 305 576	1 402 736
Leverantörsskulder		859 797	539 811
Aktuell skatteskuld		9 199	6 339
Fond för inre underhåll	20	137 362	140 060
Övriga skulder	21	13 784	11 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	894 146	835 052
		<u>62 219 864</u>	<u>2 935 272</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 346 441</u>	<u>84 110 193</u>

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Under 2018 har mindre omklassificeringar skett i balans- och resultaträkningsposterna. Jämförelsetalen för 2017 har omräknats.

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 2,5% 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

Av föreningens lån förfaller 60 306 tkr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

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 1 337 kr/lgh för 2018, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 30 421 019 kr

Yttre underhållsfond

~
pa

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Avgifter	6 916 080	6 747 396
Hysesintäkter	436 746	421 614
Intäkter bredband	226 200	226 200
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 927	-
Intäkter gemensamhetsutrymmen	13 749	-200
	7 611 702	7 395 010
<i>Avgår</i>	7 611 702	7 395 010

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Bonus HSB Norr mm	7 385	-
	7 385	-

Not 4 Drift

	2018	2017
Fastighetsskötsel	405 617	365 758
Reparationer	242 372	307 449
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	146 795	149 668
Uppvärmning	1 140 717	1 129 664
Vatten	423 389	384 476
Renhållning	173 821	156 674
Förvaltningskostnader	215 431	189 745
Försäkring	123 124	102 180
Fastighetsskatt/avgift	202 810	199 950
Kommunikation och media		
Datakommunikation	191 564	210 902
Kabel-TV	145 724	146 632
Övriga driftskostnader	7 614	2 500
	3 418 978	3 345 598

Not 5 Periodisk underhåll

	2018	2017
Byte filter	107 275	
Byte soprumsdörrar	32 550	-
Ombyggnad vägg bastu	6 012	-
Byte armaturer	98 267	-
Montage nytt räcke motorvärmare	35 305	-
Oljning ytterdörrar	67 650	-
Beskärn äppelträd	72 562	-
Cirkulationspump	168 003	
Målning garage, soprum		297 250
Plåtbeklädnad balkonggavlar		144 611
Byte panel garage		95 609
Spolning brunnar, stuprör, dränering		79 844
Byte luftfuktare		47 360
Markarbeten		41 683
Byte golvbrunnar		18 277
Renovering cykelförråd		13 588
Byte diskmaskin, kvarterslokal		4 533
Övrigt genomfört planerat underhåll		2 038

587 624 744 793

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Ny mangel, vägmärken mm	39 624	8 989
Telefon och porto mm	7 011	7 125
Bankkostnader, Alektum mm	8 324	24 582
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	600	-
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	43 000	44 705
	<u>98 559</u>	<u>85 401</u>

Not 7 Personalkostnader

2018 2017

Vicevärd har varit S-E Olofsson till november och därefter Curth Brännström

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	103 324	-
Vicevärd	37 000	37 000
Bilersättningar	574	833
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	7 000	-
Sociala kostnader förtroendevalda	35 657	6 053
	<u>183 555</u>	<u>43 886</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	-	14 600
Sociala kostnader	-	2 387
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	1 995	3 949
	<u>185 750</u>	<u>65 022</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	2 056 483	1 997 283
Inventarier	53 399	53 399
Markanläggningar	23 238	9 889
	<u>2 133 120</u>	<u>2 060 571</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter Collector bank	7 128	2 457
Övriga ränteintäkter	449	606
	<u>7 577</u>	<u>3 063</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	345 936	321 310
Övriga finansiella kostnader	150	73
	<u>346 086</u>	<u>321 383</u>

~
pa

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	92 862 150	90 003 638
Markarbeten asfaltering mm	2 002 402	
Byte lägenhetsaggregat		4 440 012
-Årets utrangeringar		-1 581 500
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	94 864 552	92 862 150
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 265 702	-15 840 030
-Årets utrangering		1 581 500
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 079 721	-2 007 172
Summa ackumulerade avskrivningar	-18 345 423	-16 265 702
Bokfört värde byggnader	76 519 129	76 596 448
Bokfört värde mark	3 822 057	3 822 057
Summa bokfört värde byggnader och mark	80 341 186	80 418 505
Värdeår 1987		
Taxeringsvärde byggnader:	79 264 000	79 264 000
Taxeringsvärde mark:	25 036 000	25 036 000

Not 12 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	290 424	290 424
	290 424	290 424
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-121 463	-68 064
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-53 399	-53 399
	-174 862	-121 463
Redovisat värde vid årets slut	115 562	168 961

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	2 969 804
Omklassificeringar		-2 969 804
Byte garageportar	150 391	
Takbyte	1 925 967	
Redovisat värde vid årets slut	2 076 358	-

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	231	2 204
Skattekonto	42 897	42 827
	43 128	45 031

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	848 200	848 200
	848 700	848 700

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Länsförsäkringar	133 769	123 124
Vakin	47 222	48 276
Com Hem Q1	36 137	36 129
Bredband 2 Q1	44 599	52 500
HSB Norr adm förv Q1		39 973
Radiotjänst		605
Securitas avtal Q1		1 879
	261 727	302 486

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	776	942
Bank	651 785	2 325 136
	652 561	2 326 078

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	10 476 923	11 130 716
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	-	91 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-587 624	-744 793
Fondbehållning vid årets slut	9 889 299	10 476 923

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Nordea 39788834337	2019-05-23	0,56	30 406 999	
Nordea 39788772501	2019-04-17	0,78	14 979 945	15 041 313
Nordea 39788834345	2019-04-25	0,56	14 918 632	
Nordea 39788778798				31 226 999
Nordea 39788772498				15 039 316
Avgår kortfristig del			-60 305 576	-1 402 736
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			-	59 904 892

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	3 605 472	5 610 944
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	56 700 104	54 293 948
	60 305 576	59 904 892

Not 20 Fond för inre underhåll

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	140 060	154 185
Uttag under året	-2 698	-14 125
Vid årets slut	137 362	140 060

✓
pa

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	6 075	6 375
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 312	3 476
Momsskuld	3 437	-
Övriga kortfristiga skulder	960	1 423
	13 784	11 274

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Arvode S-E Olofsson extra	13 467	-
Contractor byte garageportar	64 250	-
Samhall	-	1 025
Räntor	52 406	52 962
Förutbetalda avgifter/hyror	586 651	567 302
Borevision	11 224	10 950
HSB Riksförbund	-	12 500
El	24 777	16 702
Fjärrvärme	141 371	151 053
Vatten	-	-
Renhållning	-	1 851
Snöröjning	-	15 401
Umedalens el	-	5 306
	894 146	835 052

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	85 929 000	85 929 000

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut

85 929 000 85 929 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

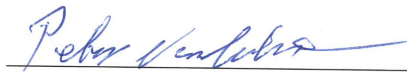
Not 24 Årets resultat

	2018	2017
Årets resultat	856 548	775 305
Reservering till yttre underhållsfond	-	-91 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	587 624	744 793
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 444 172	1 429 098

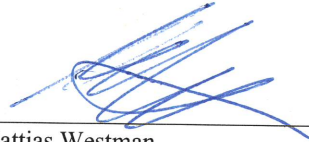
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Underskrifter

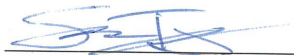
Umeå 2019-05-06



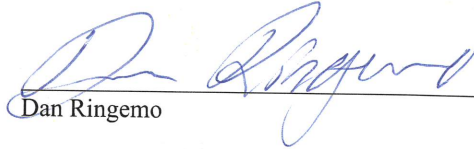
Peter Nordström



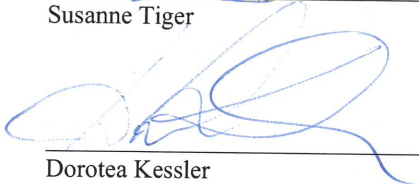
Mattias Westman



Susanne Tiger

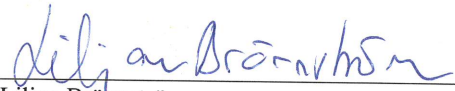


Dan Ringemo



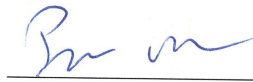
Dorotea Kessler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 -05-08



Liljan Brännström

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Krukan i Umeå, org.nr. 7164153376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Krukan i Umeå för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. Risken 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 brf Krukan i Umeå år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Umeå den 8 / 5 2019



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Lena Högberg
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 av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

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

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

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

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

Ägare

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

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

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

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

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

Hur fungerar ekonomin?

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

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

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

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

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

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

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

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

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.