



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Ekorren i Umeå

794000-0974

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ekorren i Umeå, 794000-0974 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 1978 på fastigheten Böle 7:20 och 7:21 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens finns på Björnbärsvägen och Nyponvägen i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenhetstyp

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Bostäder	140	13 236
Lokaler	1	12
Kvartershus	2	208
Garageplatser	109	
Bilplatser med motorvärmare.	114	
Varav laddplatser	20	

Föreningen har gjort om 12 besöksplatser till parkeringar med motorvärmarruttag och 6 nya p-platser har skapats.

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

2019 - Panelbyte, förrådsdörrar, övernattningsrum	2015 - Breddade parkeringsplatser samt flyttade motorvärmarstolpa
2019 - Balkongrenovering	2014 - Garagelängornas baksidor är ombyggda
2018 - Översyn o beskärn, avverkn av träd och buskar	2013 - Konvertering till vattenburet värmesystem
2017 - Spolning och kontroll av föreningens stammar	2013 - Uppskyltning av parkeringsplatserna för besökare
2016 - Ny ventilation i samtliga huskroppar	2012 - Asfaltering av cykel/gångbanor
2016 - Föreningens utebelysning bytt till led-armaturer	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 20 laddplatser för elbilar
- 6 nya p-platser
- Digital undercentraler har bytts ut
- Byte av dålig panel samt målning har påbörjats
- Påbörjat byte av entré-och förrådsdörrar

Föreningen har ansökt och fått beviljat bidrag från Naturvårdsverket med halva kostnaden för installationen av laddstolparna.

De ökade driftkostnaderna beror på att en reparation av vattenskada på tak pga utifrån kommande vatten har gjorts till en kostnad om cirka 122 000 kr. Föreningen har även haft ökade driftkostnader pga fuktskador i takfot främst i anslutning till balkonger.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast i 2020-05-21 då konstaterades att fastigheterna överlag är i gott skick.

Underhållsplanen ses årligen över och åtgärder görs utifrån den samt från fastighetsbesiktningen.

Avsättningen till yttre fond är anpassad till K3 regelverket.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 585 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade på ett höjningsbehov pga de omfattande renoveringarna och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 1,5% från och med 2021-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 593 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

John Gustafsson	ordförande
Kent Johansson	vice ordförande
Jennie Wallin	sekreterare
Åsa Wågström	vice sekreterare
Magnus Linder	ledamot
Agneta Andersson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Magnus Sjöström
Daniel Karlsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för John Gustafsson, Kent Johansson och Åsa Wågström samt bland suppleanterna Magnus Sjöström och Daniel Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit John Gustafsson, Kent Johansson, Jennie Wallin och som extern firmatecknare vicevärd Morgan Eriksson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Ylva Lestander med Linda Grill som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Lars Bodén (sammankallande) och Gun Friman, .

Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté består av Christina Lönnback och Hanna Erikslund. Maria Norman har skött uthyrningen av övernattningsrummet som har använts frekvent.

Pga Covid-19 har det inte anordnats några trivselaktiviteter under året.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit John Gustafsson samt Kent Johansson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 6 maj 2020. På stämman deltog 15 medlemmar av vilka 14 var röstberättigade.

En motion hade inkommit vilken handlade om antagande av policy gällande agerande vid våld - Stämman beslutade i enlighet med styrelsens rekommendation att motionen skulle avslås med hänvisning till §2 i bostadsrättsföreningens ändamål i stadgarna.

Väsentliga avtal

Trädgårdsarbete utöver fastighetsskötsel har upphandlats om markservice fick jobbet

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Ekorren äger 70 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 67 748 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 13,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 22 885 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 67 748 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2019 var 338 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 197 medlemmar och vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 200. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

De pågående arbetena med byte av panel, målning samt byte av entré- samt förrådsdörrar ska färdigställas. Vidare har styrelsen ambitionen att upphandla ett digitalt bokningssystem för tvättstugor, övernattningsrum mm.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel. Vicevärd har varit Morgan Eriksson.

För att förbättra tillgängligheten finns vicevärd samt representanter från styrelsen tillgängliga i samlingslokalen för frågor/samtal första måndagen varje månad så fort smittoläget tillåter det.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 043 600	7 751 907	10 540 156	2 052 178
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-05-06			2 052 178	-2 052 178
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 024 964	1 024 964	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		942 000	-942 000	
Årets resultat				714 858
Vid årets slut	3 043 600	7 668 943	12 675 298	714 858

Flerårsöversikt

	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Nettoomsättning i tkr	8 935	9 128	9 017	8 872	7 989
Resultat efter fin.poster i tkr	715	2 052	2 070	1 938	1 792
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	585	585	579	573	570
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	387	346	328	321	322
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 350	2 420	2 482	2 536	2 591
Genomsnittlig ränta lån i %	1,17	1,26	1,75	2,11	2,33
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	570	576	557	526	509
Sparande, kr/m2 totalyta*	222	279	267	258	141
Soliditet i %**	41,3	40,2	37,9	35,1	32,2

* 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 31 624 891 kr. Under året har föreningen amorterat 939 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 34 år.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

12 675 298

714 858

13 390 156

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

13 390 156

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 935 415	9 127 954
Övriga rörelseintäkter	3	3	3 962
		<u>8 935 418</u>	<u>9 131 916</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 203 703	-4 651 941
Underhåll	5	-1 024 964	-36 730
Övriga externa kostnader	6	-93 175	-69 633
Personalkostnader	7	-295 321	-238 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 248 890	-1 086 412
Övriga rörelsekostnader	9	-	-582 540
		<u>-7 866 053</u>	<u>-6 665 796</u>
Rörelseresultat		1 069 365	2 466 120
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	21 932	2 083
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-376 439	-416 025
		<u>-354 507</u>	<u>-413 942</u>
Resultat efter finansiella poster		714 858	2 052 178
Resultat före skatt		714 858	2 052 178
Årets resultat	25	714 858	2 052 178

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	50 401 145	51 070 313
Inventarier	13	189 012	-
Pågående nyanläggningar och förskott	14	1 954 441	-
		<u>52 544 598</u>	<u>51 070 313</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för/HSB Vind ek för	16	462 500	462 500
		<u>462 500</u>	<u>462 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>53 007 098</u>	<u>51 532 813</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26	1 585
Avräkning HSB Norr ek för		1 393 997	3 043 510
Övriga fordringar	15	614 695	321 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	278 391	214 914
		<u>2 287 109</u>	<u>3 581 244</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 022 903	3 001 171
Summa omsättningstillgångar		<u>5 310 012</u>	<u>6 582 415</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>58 317 110</u>	<u>58 115 228</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 043 600	3 043 600
Yttre underhållsfond	18	7 668 943	7 751 907
		<u>10 712 543</u>	<u>10 795 507</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 675 298	10 540 156
Årets resultat		714 858	2 052 178
		<u>13 390 156</u>	<u>12 592 334</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		24 102 699	23 387 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	30 685 891	19 272 391
		<u>30 685 891</u>	<u>19 272 391</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	939 000	13 291 500
Leverantörsskulder		1 351 675	825 329
Aktuell skatteskuld		71 004	96 732
Fond för inre underhåll	19	189 361	200 666
Övriga skulder	22	2 533	3 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	974 947	1 037 310
		<u>3 528 520</u>	<u>15 454 996</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 317 110	58 115 228

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader och markanläggningar

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 1,8 % 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 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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 1 429 kr/lgh för 2020, 8349 kr för småhus 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 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 20 715 982 kr

Yttre underhållsfond

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	7 737 300	7 737 300
Hysesintäkter	488 691	484 194
Intäkter el	-19 179	-16 020
Intäkter Minol/Brunata mätteknik, vatten, el, värme mätning	701 945	903 724
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 658	18 756
	8 935 415	9 127 954
<i>Avgår</i>	8 935 415	9 127 954

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar mm	3	3 962
	3	3 962

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	548 655	504 799
Snöröjning och halkbekämpning	252 848	426 400
Reparationer	974 115	152 481
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	193 448	176 883
Uppvärmning	1 144 984	1 264 555
Vatten	345 780	417 480
Renhållning	234 828	247 003
Förvaltningskostnader	307 494	288 550
Försäkring	184 741	179 330
Fastighetsskatt/avgift	663 040	639 888
Kommunikation och media		
Datakommunikation	225 069	225 268
Kabel-TV	50 681	50 658
Övriga driftskostnader	78 020	78 646
	5 203 703	4 651 941

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder, byte golvbrunnar	5 000	5 000
Utfört underhåll gem.utrymmen - byte förrådsdörr o panelbyte	42 597	
Utfört underhåll installationer - byte undercentraler, ducclar	256 875	
Utfört underhåll huskropp utvändigt - målning fasader	150 892	
Utfört underhåll mark - kabelgrävning	3 350	31 730
Utfört underhåll garage och parkering - renovering p-platser	566 250	
	1 024 964	36 730

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Farthinder Berlex	34 551	320
Telefon, kreditupplysn mm	5 199	5 558
Bankkostnader, Alektum	3 989	727
Bolagsverket, årsredovisningar, fika mm	2 800	3 957
Förenings-och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	46 636	59 071
	93 175	69 633

Not 7 Personalkostnader

2020

2019

Vicevärd har varit Morgan Eriksson

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	151 256	104 810
Vicevärd	77 483	65 347
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 600	4 600
Sociala kostnader förtroendevalda	48 181	50 448
	<u>281 520</u>	<u>225 205</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel		3 875
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	13 601	9 261
	<u>295 321</u>	<u>238 541</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2020

2019

Byggnader	1 104 572	948 400
Inventarier	2 124	
Markanläggningar	142 194	138 012
	<u>1 248 890</u>	<u>1 086 412</u>

Not 9 Övriga rörelsekostnader

2020

2019

Restvärdesavskrivning balkongrenovering		582 540
		<u>582 540</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2020

2019

Ränteintäkter Collector Bank	21 732	1 171
Övriga ränteintäkter	200	912
	<u>21 932</u>	<u>2 083</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

2020

2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	376 439	416 025
	<u>376 439</u>	<u>416 025</u>

Not 12 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	67 102 311	62 832 054
-Årets anskaffningar - 20 st laddstolpar	255 573	
-Årets anskaffningar - 6 nya p-platser	322 025	
-Årets anskaffningar - Balkongrenovering		4 238 369
-Årets anskaffningar - Panelbyte, förrådsdörrar, övern.rum		703 351
-Årets utrangeringar - Restvärdesavskrivn balkongrenovering		-671 463
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	67 679 909	67 102 311
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-18 179 388	-17 181 899
-Årets utrangeringar - Restvärdesavskrivn balkongrenovering		88 923
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 246 766	-1 086 412
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 426 154	-18 179 388
Bokfört värde byggnader	48 253 755	48 922 923
Bokfört värde mark	2 147 390	2 147 390
Summa bokfört värde byggnader och mark	50 401 145	51 070 313
Värdeår 1978		
Taxeringsvärde småhus 2018:	57 540 000	57 540 000
Taxeringsvärde småhus mark 2018:	25 600 000	25 600 000
Taxeringsvärde hyreshus 2019:	55 803 000	55 803 000
Taxeringsvärde mark 2019:	19 007 000	19 007 000

Not 13 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	7 156	7 156
-Nyanskaffningar - Postlådor inkl belysning	191 136	
	198 292	7 156
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-7 156	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-2 124	
	-9 280	
Redovisat värde vid årets slut	189 012	7 156

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		37 141
Omklassificeringar balkongrenovering		-37 141
Renovering fasader inkl målning	1 954 441	
Redovisat värde vid årets slut	1 954 441	-

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Minol/Brunata nov och dec	221 414	236 161
Bidrag laddstolpar Naturvårdsverket	255 573	
NCC sönderkörd postlåda	1 859	
Umia k-nota	60 584	
HSB k-nota	4 977	
Skattekonto	70 288	85 074
	614 695	321 235

Not 16 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	462 000	462 000
	462 500	462 500

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Telenor januari	19 278	17 500
Com Hem Q1	12 674	12 673
Fastighetsförsäkring 2021	188 912	184 741
Vakin januari	57 527	
	278 391	214 914

Not 18 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 751 907	7 491 637
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	942 000	297 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 024 964	-36 730
Fondbehållning vid årets slut	7 668 943	7 751 907

Not 19 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	200 666	200 666
Uttag under året	-11 305	-
Vid årets slut	189 361	200 666

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 2951174909	2024-01-11	1,19	7 239 994	7 647 994
Stadshypotek 633407	2025-01-30	1,0	12 352 500	-
Stadshypotek 491099	2020-01-30	1,19	-	12 487 500
Stadshypotek 553888	2023-01-30	1,3	6 779 812	7 003 812
Stadshypotek 521453	2022-01-30	1,36	5 252 585	5 424 585
Totala skulder på bokslutsdagen			31 624 891	32 563 891
Nästa års amortering			-939 000	-939 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 756 000	-3 216 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			26 929 891	28 408 891
Totala skulder på bokslutsdagen			31 624 891	32 563 891
Avgår kortfristig del			-939 000	-13 291 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	30 685 891	19 272 391
---	-------------------	-------------------

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	939 000	939 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	12 352 500
	939 000	13 291 500

Not 22 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 890	1 689
Upplupna arbetsgivaravgifter	643	1 770
	2 533	3 459

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Arvode	11 227	-
Social avgifter arvode	3 527	-
Räntor	62 261	68 165
Förutbetalda avgifter/hyror	648 375	631 788
Borevision	12 700	12 500
El	41 943	43 807
Fjärrvärme	157 740	159 509
Renhållning	-	4 917
Snöröjning	22 174	62 613
Gate ducar	15 000	54 011
	974 947	1 037 310

Not 24 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	43 466 391	43 466 391

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	43 466 391	43 466 391
---	-------------------	-------------------

Eventualförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

Not 25 Årets resultat

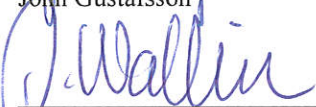
	2020	2019
Årets resultat	714 858	2 052 178
Reservering till yttre underhållsfond	-942 000	-297 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 024 964	36 730
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	797 822	1 791 908

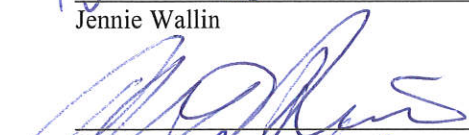
Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

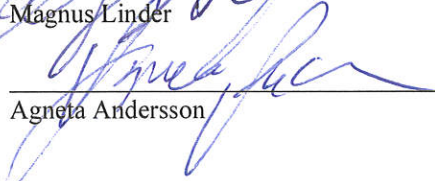
Underskrifter

Umeå 2021-03-16

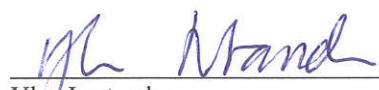

John Gustafsson


Jennie Wallin


Magnus Linder


Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-01


Ylva Lestander
Av föreningen vald revisor


Kent Johansson


Åsa Wågström


Pia Andersson

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Ekorren, org.nr. 7940000974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Ekorren för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Ekorren för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt 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 1/4 2021



Pia Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ylva Lestander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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

Balansräkningen

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

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

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

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

Värdehöjande underhåll

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

Avskrivningar

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

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Soliditet

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

Föreningens underhållsfond

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

Ställda säkerheter

Avser 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 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 tidsbegränsning. 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 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.