

# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Porfyren i Kiruna**  
797300-0198

**2020-01-01 - 2020-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Porfyren i Kiruna, 797300-0198 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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Porfyren 2 och 4-7 samt 52,3 % av Luossavaara g:1. På fastigheten har under år 1961 uppförts nio hus med adress Porfyrvägen 4-20 och innehåller 207 bostadsrätter och 8 lokaler. Föreningen har sitt säte i Kiruna kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	15	
2 rum och kök	42	
3 rum och kök	121	
4 rum och kök	27	
5 rum och kök	2	
Bostäder	207	12 954
Lokaler	8	383
Garageplatser	48	
Bilplatser med motorvärmare	42	
Bilplatser kallplatser	38	

Fastighetsskötsel och städning besörjs av HSB Norr

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

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

1971 Garagebyggnad	2018 Nytt sophus
1982 Energibesparande åtgärder	2018 Ventil och termostatbyten
1994 Ombyggn 92-94 fasad, fönster, balkonger, kök,bad	2018 Värmesystem
1995 Soprum	2018 Nyckelsystem
2005 Ombyggn lokal till hyreslägenhet	2018 Garageportar 48 st
2006 Ombyggn lokal till hyreslägenhet	
2006 Motorvärmarstyrning	
2010 Byte entré dörrar, bokningssystem tvättstugor	
2012 Relining källar avlopp	
2015 Branddörrar 20 st	
2015 Nya motorvärmare 20 st	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Målning av garage och miljöstation och samtliga cykelförråd.

Nytt snörasskydd och plåtarbeten nertill på garagebyggnaderna.

Påbörjat fasad byten som fick avbrytas pga. att utföraren bröt mot arbetsmiljölagen.

Fortsatta byten av all el armatur (byte av lampor och strömbrytare) i trappuppgångar och källarlokalerna mot mer energisnåla alternativ.

Byte av fläktsystem påbörjades i hus pv 20 resterande hus åtgärd under 2021.

Nytt fläktsystem kommer medföra betydande energibesparingar och säkrare drift.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var under år 2020. Då konstaterades att fläktsystem bör bytas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen byte av fläktsystem kostnad 7,3 miljoner, fortsätta arbetet med fasaderna beräknad kostnad 5 miljoner, samt besiktning av balkonger.

Föreningen har under verksamhetsåret momsregistrerats sig då föreningen bedriver momspliktig försäljning av individuell mått debiterad el.

Föreningen har sedan lång tid tillbaka haft gällande avtal med HSB vilka sades upp 2020-03-26. Tyvärr var det olika uppsägelsestider på avtalen och detta hade vi i styrelsen inte uppmärksammat, vilket resulterat i att vi inte kunde säga upp administrativa avtalet samt underhållsplanen. Dessa avtal kommer fortgå tre år till med betalningsansvar hos HSB på 274 000kr/år exkl moms. Det administrativa avtalet har vi flyttat till ny leverantör pga. att den tekniska förvaltningen och administrativa avtalet var i samma avtal hos den nya leverantören. Underhållsplanen hoppas vi att HSB fortsätter leverera till oss, vi har inte tecknat någon sådan ny tjänst hos den nya leverantören.

Extra stämman den 2020-09-29 beslutades det att vi ska ingå ett avtal med Riksbyggen, de blir vår nya förvaltare från 2021-02-01.

Totalt sett har styrelsen gjort bedömningen att avtal med Riksbyggen är att föredra.

Föreningen berörs ej av den pågående stadsomvandlingen.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat att höja årsavgifterna med 2 % from 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 905 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 540 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 730 kr/år av lägenhetsinnehavaren.



### **Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Timo Vilgats	ordförande
Jim Nordström	vice ordförande
Eva Pettersson	sekreterare
Viveka Englander	ledamot
Jukka Tampio	ledamot
Bertil Isaksson	ledamot
Marcus Forsberg	ledamot tom. 2020-11-26
Maria Vinsa	utsedd av HSB Norr fr.o.m 2021-02-18
Jenny Kvist	utsedd av HSB Norr tom. 2021-02-17

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Timo Vilgats, Bertil Isaksson, Viveka Englander samt Jukka Tampio.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### *Firmatecknare*

Firmatecknare har varit Jim Nordström, Eva Pettersson, och Timo Vilgats två i förening.

### **Revisorer**

Revisorer har varit Niklas Landström vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

### **Valberedning**

Valberedning har varit Sofie Stålnacke.

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

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Timo Vilgats och Jim Nordström som suppleant.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 15 medlemmar.

### **Extra föreningsstämma**

Extra föreningsstämma har hållits 2020-09-29. I stämman deltog 29 medlemmar.

Extra stämma hölls angående byte av förvaltare.

Extra stämman beslutar att ingå avtal med Riksbyggen ang administrativ och ekonomiskförvaltning from. 2021-02-01.

### **Väsentliga avtal**

#### ***Avtalstyp***

Datakommunikation  
Kabel-TV  
Administration  
Fastighetsskötsel  
El  
Fjärrvärme

#### ***Leverantör***

Telenor Sverige AB  
ComHem  
HSB Norr  
HSB Norr  
Luleå energi  
Tekniska Verken i Kiruna

*uu*

### Medlemsinformation

Under året har 24 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 236 (239) 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.

De närmsta åren planerar styrelsen byte av fläktsystem samt byte av fasad.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	11 971	11 992	11 937	11 785	11 583
Resultat efter fin.poster i tkr	1 405	745	1 518	1 613	1 904
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	888	887	879	870	857
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	623	616	637	607	543
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 609	2 736	2 862	2 989	3 115
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	2,1	2,0	1,9	2,1
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	91	82	111	88	94
Sparande, kr/m2 totalyta *	222	208	215	232	258
Soliditet i %**	32,5	29,8	27,0	23,9	21,3

\* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 799 363 kr. Under året har föreningen amorterat 1 687 448 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 21 år.

### Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	578 163	960 948	1 099 841	13 384 286	744 523
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-16				744 523	-744 523
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-402 368	402 368	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			511 000	-511 000	
Årets resultat					1 405 401
<b>Vid årets slut</b>	<b>578 163</b>	<b>960 948</b>	<b>1 208 473</b>	<b>14 020 177</b>	<b>1 405 401</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

14 020 177

Årets resultat

1 405 401

**Totalt att disponera**

**15 425 578**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**15 425 578**

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

*lu*

## 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>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 971 386	11 991 946
Övriga rörelseintäkter	3	257 736	54 764
		<u>12 229 122</u>	<u>12 046 710</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-8 304 383	-8 217 743
Underhåll	5	-402 368	-854 222
Övriga externa kostnader	6	-91 686	-152 528
Personalkostnader	7	-129 962	-128 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 154 078	-1 172 657
		<u>-10 082 478</u>	<u>-10 526 053</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 146 644</b>	<b>1 520 657</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	640	7 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-741 883	-783 599
		<u>-741 243</u>	<u>-776 134</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 405 401</b>	<b>744 523</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 405 401</b>	<b>744 523</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>1 405 401</b>	<b>744 523</b>

*en*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,24	42 640 540	43 766 764
Inventarier	13	26 110	53 964
Pågående nyanläggningar och förskott	14	1 408 382	1 317 113
		<u>44 075 032</u>	<u>45 137 841</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	15	158 165	180 744
		<u>158 665</u>	<u>181 244</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 233 697</b>	<b>45 319 085</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	83 444
Avräkning HSB Norr ek för		11 234 663	9 711 890
Övriga fordringar	16	7 776	873 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	402 883	362 317
		<u>11 645 322</u>	<u>11 030 955</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	24 393	3 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 669 715</b>	<b>11 034 714</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 903 412</b>	<b>56 353 799</b>

*ms*



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		578 163	578 163
Upplåtelseavgift		960 948	960 948
Yttre underhållsfond	19	1 208 473	1 099 841
		<u>2 747 584</u>	<u>2 638 952</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 020 177	13 384 286
Årets resultat		1 405 401	744 523
		<u>15 425 578</u>	<u>14 128 809</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>18 173 162</b>	<b>16 767 761</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	24 20	27 505 391	5 812 704
		<u>27 505 391</u>	<u>5 812 704</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	7 293 972	30 674 107
Leverantörsskulder		906 232	1 072 487
Aktuell skatteskuld		16 957	6 193
Fond för inre underhåll	22	374 777	380 328
Övriga skulder		1 080	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 631 841	1 640 219
		<u>10 224 859</u>	<u>33 773 334</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 903 412</b>	<b>56 353 799</b>

*m*

## 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).

### *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 % 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 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.

### *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, 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 26 833 727 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*u*

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	11 498 087	11 496 492
Hyresintäkter	495 217	504 075
Intäkter el*	8 961	22 995
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	43 007	37 130
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 250	10 250
	<u>12 049 522</u>	<u>12 070 942</u>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-6 095	-78 996
Rabatter/Avdrag	-72 041	-
	<u>11 971 386</u>	<u>11 991 946</u>

\*Fr.o.m. 2020-07-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag. Avisering el mv okt-dec aviseras av Riksbyggen 2021-02-01.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	5 100	7 100
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyningar mm	252 636	47 664
	<u>257 736</u>	<u>54 764</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 300 920	1 377 371
Snöröjning och halkbekämpning	305 361	240 176
Reparationer	574 770	580 959
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	790 281	729 924
Uppvärmning	2 064 703	2 093 648
Vatten	1 115 624	1 005 328
Renhållning	392 036	445 117
Förvaltningskostnader	739 873	751 911
Försäkring	256 101	243 882
Fastighetsskatt/avgift	314 793	304 029
Kommunikation och media		
Datakommunikation	311 100	309 900
Kabel-TV	138 821	135 498
	<u>8 304 383</u>	<u>8 217 743</u>

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	127 193	779 221
Utförd underhåll installationer	-	63 800
Utfört underhåll huskropp utvändigt	230 661	-
Utfört underhåll mark	44 514	-
Utfört underhåll garage och parkering	-	11 201
	<u>402 368</u>	<u>854 222</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	738	12 971
Telefon och porto mm, kreditupplysningar	5 200	2 400
Kundförluster	-	15 284
Riskkostnader	16 466	55 073
Bolagsverket, gåvor, kopiering årsredovisning	3 182	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	66 100	66 100
	<b>91 686</b>	<b>152 528</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Vicevärd har varit HSB Norr		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	96 500	95 320
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	500
Sociala kostnader förtroendevalda	26 762	26 894
	<b>124 762</b>	<b>122 714</b>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	5 000	5 989
	<b>129 962</b>	<b>128 903</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	1 087 520	1 089 191
Inventarier	27 854	44 762
Markinventarier	38 704	38 704
	<b>1 154 078</b>	<b>1 172 657</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	640	7 465
<b>Summa</b>	<b>640</b>	<b>7 465</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	741 883	783 599
<b>Summa</b>	<b>741 883</b>	<b>783 599</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	1 405 401	744 523
Reservering till yttre underhållsfond	-511 000	-478 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	402 368	854 222
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>1 296 769</b>	<b>1 120 745</b>

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

*lu*

**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	97 283 569	97 283 569
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>97 283 569</b>	<b>97 283 569</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-53 712 005	-52 584 110
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 126 224	-1 127 895
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 838 229</b>	<b>-53 712 005</b>
 Bokfört värde byggnader	42 445 340	43 571 564
Bokfört värde mark	195 200	195 200
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>42 640 540</b>	<b>43 766 764</b>
 Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 2, Porfyren 6 (värdeår 1977)	37 145 000	37 145 000
Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 4, Porfyren 5 (värdeår 1976)	33 706 000	33 706 000
Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 7 (värdeår 1968)	8 571 000	8 571 000
Taxeringsvärde mark:	24 662 000	24 662 000

**Not 13 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	305 292	305 292
Årets utrangering	-9 200	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>296 092</b>	<b>305 292</b>
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-251 328	-206 566
Årets utrangering	9 200	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-27 854	-44 762
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 982</b>	<b>-251 328</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 110</b>	<b>53 964</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början fasadrenovering	1 317 113	1 317 113
Fasadrenovering	91 269	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 408 382</b>	<b>1 317 113</b>

**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Fordran Porfyrens Samfällighetsförening	180 744	203 323
Avgående	-22 579	-22 579
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>158 165</b>	<b>180 744</b>

*lu*

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Såld brf 2207-3-21	-	868 500
Skattekonto	4 804	4 804
Moms	2 972	-
	<u>7 776</u>	<u>873 304</u>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Gemensamhetsel mv	-	7 813
Fastighetsförsäkring	274 334	256 101
Kabel-tv	35 160	34 704
Bredbandsbolaget	51 253	51 253
Förvaltartjänst Riksbyggen	22 917	-
Företagsstöd	8 000	10 000
Securitas	8 726	-
Underhållsplan	2 493	2 446
	<u>402 883</u>	<u>362 317</u>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	3 510	3 759
Bank	20 883	-
	<u>24 393</u>	<u>3 759</u>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 099 841	1 476 063
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	511 000	478 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-402 368	-854 222
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 208 473</b>	<b>1 099 841</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	2022-05-09	2,07%	2 169 340	2 369 340
SBAB	2022-05-09	2,07%	2 459 880	2 671 260
SBAB	2022-05-09	2,07%	6 458 034	6 743 998
SBAB	2022-05-09	2,06%	6 529 525	6 815 489
SBAB	2021-10-11	2,01%	5 812 704	6 018 884
SBAB	2022-05-09	2,06%	5 684 940	5 933 920
SBAB	2022-05-09	2,07%	5 684 940	5 933 920
Totala skulder på bokslutsdagen			<u>34 799 363</u>	<u>36 486 811</u>
Nästa års amortering			-1 687 448	-1 687 448
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			<u>-6 749 792</u>	<u>-6 749 792</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			26 362 123	28 049 571
Totala skulder på bokslutsdagen			34 799 363	36 486 811
Avgår kortfristig del			<u>-7 293 972</u>	<u>-30 674 107</u>
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>27 505 391</b>	<b>5 812 704</b>

Föreningen har kommunal borgen

*em*

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 687 448	1 687 448
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	5 606 524	28 986 659
	<u>7 293 972</u>	<u>30 674 107</u>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	380 328	391 759
Uttag under året	-5 551	-11 431
<b>Vid årets utgång</b>	<u>374 777</u>	<u>380 328</u>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	27 528	29 497
Förutbetalda avgifter/hyror	947 677	959 597
Borevision	17 300	17 000
El	94 000	73 096
Fjärrvärme	284 829	270 674
Renhållning	35 320	35 384
Vatten	93 687	85 735
Snörenhållning	-	29 616
Bevakningskostnader	-	8 120
Arvoden styrelsen	99 000	99 000
Arvoden revisor	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	31 000	31 000
	<u>1 631 841</u>	<u>1 640 219</u>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

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

**Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut**

	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Föreningen har kommunal borgen

*lu*

Kiruna 2021-04-08

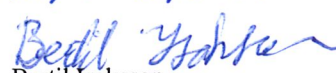
  
Timo Vilgats

  
Eva Pettersson


  
Jukka Tampio

Jim Nordström<sup>x</sup>  
Avgö H 13/2-21

Viveka Englander<sup>x</sup>  
Avgö H 29/3-21

  
Bertil Isaksson

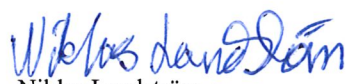
Maria Vinsa



x sitter ej längre  
med i styrelsen

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-08

Vi har i den avstyrkt att stämman beviljar ansvarsfrihet för styrelsen

  
Niklas Landström  
Av föreningen vald revisor

 2021-04-21  
Eva-Riitta Salminen  
Av HSBs Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Porfyren i Kiruna, org.nr. 797300-0198

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Porfyren i Kiruna 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden *och uttalande med avvikande mening*

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker vi att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Styrelsen har under räkenskapsåret tecknat förvaltningsavtal med en ny leverantör. Uppsägning har inte skett av samtliga befintliga förvaltningsavtal. Årlig kostnad för de avtal som inte är uppsagda uppgår till 274 000 kronor exklusive mervärdesskatt. Villkor anger att avtalen är förlängda tre år från och med den 1 februari 2021 om uppsägning inte har skett inom föreskriven tid. Vi anser att styrelsen agerat oaktsamt genom att teckna nya avtal utan att säga upp befintliga avtal och ser en risk för att agerandet kan förorsaka föreningen en väsentlig ekonomisk skada.

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Kiruna den 14/4 2021

21/4 2021

Eeva-Riitta Salminen

Eeva-Riitta Salminen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Niklas Landström

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

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

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

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

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