



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Skvadronen i Umeå
769606-8522

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Skvadronen i Umeå, 769606-8522 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 2002 på fastigheten Krubban 1 och Dragonfältet 11 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Olof Palmes gata 3-11 (udda nr) och Brogatan 25-29 (udda nr). Säte är Umeå kommun.

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

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

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m ² |
|---|-------|--------------------|
| Lägenheter (bostäder) | 63 | 4 671,5 |
| Bostäder | 63 | 4 671,5 |

På föreningens fastigheter finns 70 garage och 40 parkeringsplatser, varav 6 är gästparkering plus en handikappplats. Parkeringsplatserna förvaltas av Samfälligheten Stallet till 51 % ägd av HSB brf Skvadronen och 49 % av HSB brf Kavalleristen.

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

- 2014 Ombyggnad styrelserum och trappa Olof Palmes gata 9
- 2015 Oljat in trä på uteplatser, nya handikappramper, målat soprum
- 2016 Behandlat fasader mot påväxt av alger mm, målat gårdshuset, filminspekterat avlopp, spolat dräneringar
- 2017 Kompletterande fasadbehandling, spolat dränering till gårdshus, huvudingångar försedda med täckplåt
- 2018 Lagning och målning av fasad, installation av dörrautomatik, byte centraldator
- 2020 Målning fasad och montering sidoplåtar fönster bottenvåning. Nya larmtelefoner isamtliga sju hissar. Plattsättning vid cykeltak. Renovering gästlägenhet. Vattenläcka mellan Brogatan 25 och Olof Palmes gata 7 åtgärdas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-10-26.

Vid besiktningen konstaterades att punktinsatser på fasaden är nödvändiga. Snedtakets papp bör besiktigas.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att fortsätta med punktinsatser på fasader och tak.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 821 kr/m² bostadslägenhetsyta. Utifrån den för år 2021 upprättade budgeten, beslutade styrelsen om oförändrade avgifter.

Årets avsättning till underhållsfond 747 000 kr överensstämmer enligt budget.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ingmar Håkans
Lena Casselryd
Paula Luoma
Nils Lindgren
Olle Karlsson

ordförande
vice ordförande
sekreterare
vice sekreterare
utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Anette Fjällström
Henrik Öhman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Ingmar Håkans och Lena Casselryd samt bland suppleanterna Anette Fjällström och Henrik Öhman.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ingmar Håkans, Lena Casselryd, Paula Luoma och Nils Lindgren, två i förening.

Revisorer har varit Rolf Andersson med Krister Sandqvist som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedningen har varit Ingmar Håkans som sammankallande, samt Paula Luoma.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Anette Fjällström samt Ingmar Håkans som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-08. På stämman deltog 10 medlemmar.

Inkommen motion:

Automatiska dörröppnare till varje handikappingång (sju st), vilket stämman enhälligt avslag.

| <i>Avtalstyp</i> | <i>Leverantör</i> |
|-------------------|-------------------|
| Datakommunikation | Telenor |
| Kabel-TV | Com Hem |
| Administration | HSB Norr |
| Fastighetsskötsel | FMT Förvaltning |
| El | Umeå Energi |
| Fjärrvärme | Umeå Energi |

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB brf Skvadronen äger 85 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 82 265 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 16,5 kg CO2e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 27 789 kg CO2e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 82 265 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 6 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 87 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 85. 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.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning i tkr | 3 852 | 3 857 | 3 855 | 3 841 | 3 930 |
| Resultat efter fin.poster i tkr | -85 | 422 | 418 | 424 | 130 |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 821 | 821 | 821 | 821 | 821 |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta* | 480 | 447 | 452 | 405 | 470 |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta | 9 948 | 10 025 | 10 128 | 10 230 | 10 205 |
| Genomsnittlig ränta lån i % | 0,96 | 0,81 | 0,47 | 1,24 | 1,59 |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta | 756 | 662 | 573 | 559 | 502 |
| Soliditet i %** | 45,9 | 45,7 | 45,2 | 44,8 | 44,2 |
| Sparande, kr/m2 totalyta*** | 231 | 290 | 309 | 270 | - |

* Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

***Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

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 46 471 210 kr. Under året har föreningen amorterat 360 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 129 år.

Förändring i eget kapital

| | Inbetalda insatser | Yttre underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|--------------------|----------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början | 35 640 000 | 3 093 844 | 946 549 | 422 389 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-08 | | | 422 389 | -422 389 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | | -308 603 | 308 603 | |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | | 747 000 | -747 000 | |
| Årets resultat | | | | -85 481 |

AK

| | | | | |
|----------------|------------|-----------|---------|---------|
| Vid årets slut | 35 640 000 | 3 532 241 | 930 541 | -85 481 |
|----------------|------------|-----------|---------|---------|

Resultatdisposition

| | | | | |
|---|--|--|--|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel | | | | <i>Belopp i kr</i> |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond | | | | 930 541 |
| Årets resultat | | | | -85 481 |
| Totalt att disponera | | | | <hr/> 845 060 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | | | | |
|-------------------------|--|--|--|---------|
| Balanseras i ny räkning | | | | 845 060 |
|-------------------------|--|--|--|---------|

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

Handwritten initials

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 | 3 852 337 | 3 856 871 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 89 828 | 154 256 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 942 165 | 4 011 127 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -2 552 968 | -2 169 649 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -41 707 | -61 093 |
| Personalkostnader | 6 | -129 200 | -130 061 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -855 005 | -847 894 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 578 880 | -3 208 697 |
| Rörelseresultat | | 363 285 | 802 430 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 48 | 139 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -448 814 | -380 180 |
| Summa finansiella poster | | -448 766 | -380 041 |
| Resultat efter finansiella poster | | -85 481 | 422 389 |
| Resultat före skatt | | -85 481 | 422 389 |
| Årets resultat | 10 | -85 481 | 422 389 |

100
2

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 | 11,21 | 79 821 999 | 80 664 717 |
| Inventarier | 12 | 81 881 | 94 168 |
| | | <u>79 903 880</u> | <u>80 758 885</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i intresseföretag | 13 | 561 000 | 561 500 |
| Andel i HSB Norr ek för | | 500 | - |
| | | <u>561 500</u> | <u>561 500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>80 465 380</u> | <u>81 320 385</u> |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 1 183 | 1 163 |
| Övriga fordringar | 14 | 6 541 433 | 6 099 694 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 255 231 | 255 897 |
| | | <u>6 797 847</u> | <u>6 356 754</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>6 797 847</u> | <u>6 356 754</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>87 263 227</u> | <u>87 677 139</u> |

KA

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> | | | |
| Medlemsinsatser | | 35 640 000 | 35 640 000 |
| Yttre underhållsfond | 16 | 3 532 241 | 3 093 844 |
| | | <u>39 172 241</u> | <u>38 733 844</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 930 541 | 946 549 |
| Årets resultat | | -85 481 | 422 389 |
| | | <u>845 060</u> | <u>1 368 938</u> |
| Eget kapital vid räkenskapsårets slut | | <u>40 017 301</u> | <u>40 102 782</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17,21 | 45 991 210 | 20 000 000 |
| | | <u>45 991 210</u> | <u>20 000 000</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 18 | 480 000 | 26 831 210 |
| Leverantörsskulder | | 264 831 | 267 020 |
| Aktuell skatteskuld | | 8 957 | 7 023 |
| Övriga skulder | 19 | 21 661 | 25 294 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 20 | 479 267 | 443 810 |
| | | <u>1 254 716</u> | <u>27 574 357</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>87 263 227</u> | <u>87 677 139</u> |

Handwritten signature

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år och skrivs av i snitt med 1,13 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 12,4% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

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.

Intäkteredovisning

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

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 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 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 537 140 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 budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

111 24

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| Avgifter | 3 835 752 | 3 835 752 |
| Intäkter el | 3 000 | 3 000 |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 10 385 | 15 319 |
| Intäkter gemensamhetsutrymmen | 3 200 | 2 800 |
| | <u>3 852 337</u> | <u>3 856 871</u> |
| <i>Avgår</i> | | |
| | <u>3 852 337</u> | <u>3 856 871</u> |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Försäkringsersättningar | | 55 949 |
| Stallet Samfällighet | 89 828 | 98 307 |
| | <u>89 828</u> | <u>154 256</u> |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetskötsel | 387 897 | 336 818 |
| Snöröjning och halkbekämpning | 37 200 | 58 850 |
| Reparationer | 299 541 | 175 168 |
| Periodiskt underhåll | 308 603 | 82 915 |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning | | |
| El | 117 907 | 116 273 |
| Uppvärmning | 576 131 | 596 011 |
| Vatten | 215 654 | 203 193 |
| Renhållning | 106 243 | 119 037 |
| Förvaltningskostnader | 154 140 | 146 794 |
| Försäkringar | 59 592 | 50 112 |
| Fastighetsskatt/avgift | 90 027 | 86 751 |
| Kommunikation och media | | |
| Datakommunikation | 117 171 | 116 871 |
| Kabel-TV | 82 862 | 80 856 |
| | <u>2 552 968</u> | <u>2 169 649</u> |

Specificering periodiskt underhåll

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Utfört underhåll installationer | 41 728 | |
| Utfört underhåll huskropp utvändigt | 186 250 | |
| Utfört underhåll mark | 80 625 | 82 915 |
| | <u>308 603</u> | <u>82 915</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns) | 4 054 | 14 328 |
| Telefon och porto mm | 10 010 | 13 891 |
| Risikostnader | 1 185 | 814 |
| Bolagsverket, gåvor | 2 838 | 3 143 |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 23 620 | 28 917 |
| | <u>41 707</u> | <u>61 093</u> |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020 | 2019 |
|---|-----------------|----------------|
| Vicevärd har varit Paula Luoma | | |
| Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter | | |
| <i>Kostnader för arvoden</i> | | |
| Arvoden enligt stämmobeslut | | |
| Vicevärd | 70 768 | 78 288 |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut | 28 042 | 22 500 |
| Sociala kostnader förtroendevalda | 5 900 | 3 800 |
| | <u>22 636</u> | <u>22 193</u> |
| | 127 346 | 126 781 |
| <i>Kostnader för löner</i> | | |
| Sociala kostnader | 314 | 797 |
| Övriga personalkostnader | 1 540 | 2 483 |
| | <u>1 29 200</u> | <u>130 061</u> |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020 | 2019 |
|-------------|----------------|----------------|
| Byggnader | 842 718 | 842 720 |
| Inventarier | 12 287 | 5 174 |
| | <u>855 005</u> | <u>847 894</u> |

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2020 | 2019 |
|----------------------|-----------|------------|
| Övriga ränteintäkter | 48 | 139 |
| | <u>48</u> | <u>139</u> |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 448 601 | 379 872 |
| Övriga finansiella kostnader | 213 | 308 |
| | <u>448 814</u> | <u>380 180</u> |

Not 10 Årets resultat

| | 2020 | 2019 |
|--|-----------------|--------------|
| Årets resultat | -85 481 | 422 389 |
| Reservering till yttre underhållsfond | -747 000 | -498 000 |
| Ianspråktagande av yttre underhållsfond | 308 603 | 82 915 |
| + Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll | <u>-523 878</u> | <u>7 304</u> |

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

Not 11 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i> | | |
| -Vid årets början | 74 510 738 | 74 457 222 |
| -Årets anskaffningar, cykelgarage | | 53 516 |
| Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader | 74 510 738 | 74 510 738 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -6 612 021 | -5 769 301 |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet | -842 718 | -842 720 |
| Summa ackumulerade avskrivningar | -7 454 739 | -6 612 021 |
| Bokfört värde byggnader | 67 055 999 | 67 898 717 |
| Bokfört värde mark | 12 766 000 | 12 766 000 |
| Summa bokfört värde byggnader och mark | 79 821 999 | 80 664 717 |
| Taxeringsvärde byggnader: (värdeår 2002) | 57 000 000 | 57 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 28 000 000 | 28 000 000 |

Not 12 Inventarier

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i> | | |
| -Vid årets början | 99 342 | |
| -Nyanskaffningar (torkskåp/tvättmaskin) | | 99 342 |
| | 99 342 | 99 342 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> | | |
| -Vid årets början | -5 174 | |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -12 287 | -5 174 |
| | -17 461 | -5 174 |
| Redovisat värde vid årets slut | 81 881 | 94 168 |

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Andel i HSB Norr | 500 | 500 |
| Andel i HSB Vind Umeå | 561 000 | 561 000 |
| | 561 500 | 561 500 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Avräkningskonto HSB Norr | 6 497 780 | 6 063 289 |
| Skattekonto | 43 653 | 36 405 |
| | 6 541 433 | 6 099 694 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Schindler | | 10 448 |
| Comhem | 20 821 | 20 715 |
| FMT Teknisk förvaltning | 16 301 | 15 889 |
| Telenor Bredband | 28 350 | 28 350 |
| VAKIN | 19 185 | 18 016 |
| Stallet | 92 519 | 101 070 |
| Dragonparken | 21 066 | - |

| | | |
|----------------------|----------------|----------------|
| SKV | - | 7 248 |
| Fastighetsförsäkring | 56 989 | 54 161 |
| | <u>255 231</u> | <u>255 897</u> |

Not 16 Fond för yttre underhåll

| | | |
|---|------------------|------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Fondbehållning vid årets början | 3 093 844 | 2 678 759 |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | 747 000 | 498 000 |
| Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut | -308 603 | -82 915 |
| Fondbehållning vid årets slut | 3 532 241 | 3 093 844 |

Not 17 Skulder till kreditinstitut

| | | | | |
|---|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Nordea, 39788998895 | 2022-09-21 | 0,62 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Nordea, 39788894313 | 2022-02-16 | 0,92 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Nordea, 39788998887 | 2022-09-21 | 0,62 | 6 471 210 | 6 831 210 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 46 471 210 | 46 831 210 |
| Nästa års amortering | | | -480 000 | -480 000 |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till | | | -1 920 000 | -1 920 000 |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till | | | 44 071 210 | 44 431 210 |
| Totala skulder på bokslutsdagen | | | 46 471 210 | 46 831 210 |
| Avgår kortfristig del | | | -480 000 | -26 831 210 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | 45 991 210 | 20 000 000 |

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|--|----------------|-------------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 480 000 | 480 000 |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår | - | 26 351 210 |
| | <u>480 000</u> | <u>26 831 210</u> |

Not 19 Övriga skulder

| | | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Personalens källskatt | 12 508 | 15 292 |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 9 153 | 10 002 |
| | <u>21 661</u> | <u>25 294</u> |

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Räntor | 56 239 | 19 998 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 311 058 | 300 731 |
| BoRevision | 9 500 | 9 400 |
| El | 14 971 | 15 097 |
| Fjärrvärme | 72 146 | 76 446 |
| Renhållning | - | 4 897 |
| Snöröjning | 15 353 | 14 677 |
| Övrigt | - | 2 564 |
| | <u>479 267</u> | <u>443 810</u> |

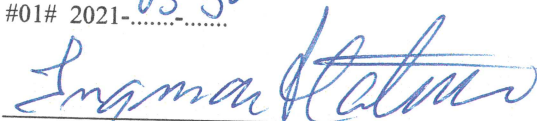
12


Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

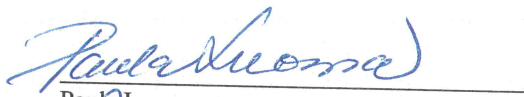
| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 52 352 800 | 52 352 800 |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 52 352 800 | 52 352 800 |
| <i>Eventualförpliktelser</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

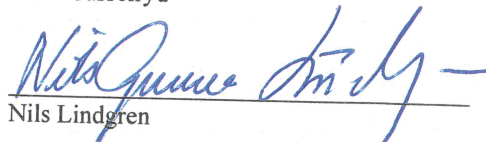
Underskrifter

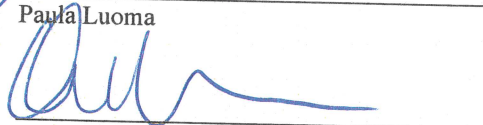
#01# 2021-03-30


Ingmar Håkans



Lena Casselryd

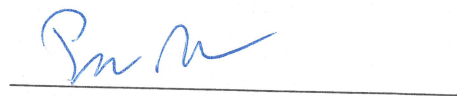

Paula Luoma


Nils Lindgren


Olle Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-08


Rolf Andersson
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Skvadronen i Umeå, org.nr. 7696068522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Skvadronen i Umeå 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. 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 8/4 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rolf Andersson

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 (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetsslån 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, t.ex. 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 (s.k. 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 (s.k. 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. Bostadsrätthavarna 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 bostadsrättsföretagare 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 bostadsrättsföretagaren 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 bostadsrättsföretagare 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.