



# ÅRSREDOVISNING

**HSB Brf Ekorren i Umeå**

794000-0974

**2018-01-01 - 2018-12-31**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Ekorren i Umeå, 794000-0974 får härmed avge årsredovisning för 2018.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 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.	96	

#### Underhåll

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

##### *Gjorda underhåll och investeringar*

Spolning och kontroll av föreningens samtliga stammar  
Konvertering till vattenburet värmesystem  
Uppskyltning av parkeringsplatserna för besökare  
Asfaltering av cykel/gångbanor  
Garagelängornas baksidor är ombyggda  
Breddade parkeringsplatser samt flyttade motorvärmarstolpar  
Föreningens utebelysning är bytt till moderna led-armaturer  
Ny ventilation i samtliga huskroppar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Översyn och beskärning, avverkning av föreningens träd och buskar

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast i 2018-08-29 då konstaterades att fastigheterna överlag är i gott skick men en del av ytterpanelerna behöver bytas i samband med ommålning.

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 579 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter men styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 1 % från och med 2019-01-01. Den genomsnittliga årsavgiften blir då 585 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Taxeringsvärdet för småhus har i samband med fastighetstaxering 2018 höjts till 83 140 000 kr från att tidigare ha varit 61 762 000 kr, vilket har inneburit ökade kostnader för fastighetsskatt med ca 36 tkr jämfört med år 2017.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

John Gustafsson	ordförande
Kent Johansson	vice ordförande
Amanda Tapani	sekreterare
Åsa Wågström	vice sekreterare
Magnus Linder	ledamot
Joakim Eklöf	utsedd av HSB Norr

#### Suppleanter

Marie Friberg Hallberg  
Daniel Karlsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för John Gustafsson, Kent Johansson samt bland suppleanterna Marie Friberg Hallberg och Daniel Karlsson. Sekreterare Amanda Tapani har flyttat och kommer att sluta vid årsstämman 2019.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit John Gustafsson, Kent Johansson, Amanda Tapani och Åsa Wågström, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Erika Söderlund 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, .

*Handwritten mark*

### Studie och fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté har bestått av Kicki Lönnback, Maria Norman och Hanna Erikslund. Under året anordnades kvartarsstädnings den 30 maj. Vädret var perfekt och man bjöd deltagarna på fika. Barnens dag anordnades den 19 augusti då föreningen ordnat med hoppborg, tipsunda och att fiska i fiskdamm dessutom bjöds det på fika.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls torsdagen den 16 maj. På stämman deltog 32 medlemmar samt 29 röstberättigade. Man tog beslut 2 vad gäller ändring av stadgar. Det hade inkommit 6 motioner:

- Motion 1 Föreningens hemsida: Styrelsens förslag till beslut bifölls.
- Motion 2 Badrumsrenovering: Styrelsens förslag till beslut bifölls.
- Motion 3 Gästparkeringar: Styrelsens förslag till beslut bifölls.
- Motion 4 Kapning/fällning av träden längs Fruktvägen: Styrelsens förslag till beslut bifölls.
- Motion 5 Planteringar: Styrelsens förslag till beslut bifölls.
- Motion 6 Återinföra punkten övriga frågor på dagordningen på årsstämman: Styrelsens förslag till beslut bifölls.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget/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 62 476 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 913 kWh per andel (893 kWh). HSB Vinds elpris under 2018 var 44,0 öre/kWh exkl energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2017 och gällde som pris för 2018. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 12,5 kg CO<sub>2</sub>e (11,9 kg) vilket är 0,2 gram per kWh.

### Medlemsinformation

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets ingång hade föreningen 200 medlemmar. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 197. 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.

### Framtida underhåll

De närmaste åren planerar styrelsen:

- Målning och till viss del utbyte av panel
- Översyn/byte av förrådsdörrar
- Åtgärdande av rostgenomslag på balkonger.

Planerade åtgärder finansieras med uttag ur fond för yttre underhåll och egna medel. Vicevärd har varit Mikael Enqvist, anställd på deltid.

För att förbättra tillgängligheten har vicevärd samt representanter från styrelsen sedan hösten 2018 funnits tillgängliga i samlingslokalen för frågor/samtal första måndagen varje månad.

### 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	7 078 492	7 205 747	1 937 641
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-16			1 937 641	-1 937 641
Janspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-267 855	267 855	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		681 000	-681 000	
Årets resultat				2 070 183
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 043 600</b>	<b>7 491 637</b>	<b>8 730 243</b>	<b>2 070 183</b>

### Flerårsöversikt

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>
Nettoomsättning i tkr	9 017	8 872	7 989		
Resultat efter fin.poster i tkr	2 070	1 938	1 792	1 505	1 485
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	579	573	570	565	554
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	336	321	322		
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 482	2 536	2 591		
Genomsnittlig ränta lån i %	1,75	2,11	2,33	2,66	2,65
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	557	526	509		
Sparande, kr/m2 totalyta*	267	258	141		
Soliditet i %**	37,9	35,1	32,2	29,3	26,7

\* 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 33 400 891 kr. Under året har föreningen amorterat 723 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

*Belopp i kr*

8 730 243

Årets resultat

2 070 183

**Totalt att disponera**

**10 800 426**

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning**

**10 800 426**

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

*pa*

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 016 670	8 872 077
Övriga rörelseintäkter	3	47 322	360
		<u>9 063 992</u>	<u>8 872 437</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-4 525 192	-4 402 084
Underhåll	5	-267 855	-283 085
Övriga externa kostnader	6	-133 526	-62 350
Personalkostnader	7	-222 969	-206 563
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 252 333	-1 252 333
		<u>-6 401 875</u>	<u>-6 206 415</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 662 117</b>	<b>2 666 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	320	463
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-592 254	-728 844
		<u>-591 934</u>	<u>-728 381</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 070 183</b>	<b>1 937 641</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 070 183</b>	<b>1 937 641</b>
<b>Årets resultat</b>	22	<b>2 070 183</b>	<b>1 937 641</b>

W  
pa

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	47 797 545	49 049 878
Pågående nyanläggningar och förskott	12	37 141	-
		<u>47 834 686</u>	<u>49 049 878</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	462 500	462 500
		<u>462 500</u>	<u>462 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 297 186</b>	<b>49 512 378</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 218	3 492
Avräkning HSB Norr ek för		7 448 012	4 827 043
Övriga fordringar	13	309 436	304 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	209 490	292 820
		<u>7 973 156</u>	<u>5 427 988</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 973 156</b>	<b>5 427 988</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 270 342</b>	<b>54 940 366</b>

W  
pa



## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		3 043 600	3 043 600
Yttre underhållsfond	16	7 491 637	7 078 492
		<u>10 535 237</u>	<u>10 122 092</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 730 243	7 205 747
Årets resultat		2 070 183	1 937 641
		<u>10 800 426</u>	<u>9 143 388</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>21 335 663</b></u>	<u><b>19 265 480</b></u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	24 915 897	33 568 891
		<u>24 915 897</u>	<u>33 568 891</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 484 994	555 000
Leverantörsskulder		344 658	468 624
Aktuell skatteskuld		65 063	34 162
Fond för inre underhåll	18	200 666	200 666
Övriga skulder	19	4 773	8 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	918 628	838 663
		<u>10 018 782</u>	<u>2 105 995</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>56 270 342</b></u>	<u><b>54 940 366</b></u>

W  
pa

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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

#### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,5% på anskaffningsvärdet.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

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

#### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### *Intäktsredovisning*

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

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 337 kr/lgh för 2018 och för småhus 7812 kr, 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 22 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 fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Avgifter	7 660 380	7 584 780
Hysesintäkter	481 368	472 808
Intäkter el	-16 020	-16 020
Intäkter balkonger	868 028	830 509
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 932	-
	<u>9 016 688</u>	<u>8 872 077</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-18	-
	<u>9 016 670</u>	<u>8 872 077</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringsersättningar, bonus mm	47 322	360
	<u>47 322</u>	<u>360</u>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	747 427	760 342
Reparationer	174 704	231 720
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	188 403	168 516
Uppvärmning	1 246 837	1 254 143
Vatten	440 885	394 104
Renhållning	257 352	229 634
Förvaltningskostnader	292 132	261 683
Försäkring	166 548	163 799
Fastighetsskatt/avgift	618 110	578 177
Kommunikation och media		
Datakommunikation	226 608	225 654
Kabel-TV	50 613	50 583
Övriga driftskostnader	115 573	83 729
	<u>4 525 192</u>	<u>4 402 084</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll bostäder, btte golvbrunnar, byte dörr	47 588	283 085
Utfört underhåll mark, justering brunnar utomhus, trädfalln o stubbfräsning	220 267	-
	<u>267 855</u>	<u>283 085</u>

*Handwritten mark*

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	21 082	-
Telefon och porto mm	7 983	3 817
Bankkostnader mm	754	4 773
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 100	-
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB, Björnbärsvägen samf	102 607	53 760
	<u>133 526</u>	<u>62 350</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2018	2017
Vicevärd har varit Mikael Enkvist anställd på deltid		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	96 161	89 576
Vicevärd	64 707	62 004
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 500	4 550
Sociala kostnader förtroendevalda	49 488	47 197
	<u>214 856</u>	<u>203 327</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Sociala kostnader	954	366
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	6 959	2 670
	<u>222 969</u>	<u>206 563</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018	2017
Byggnader	1 114 321	1 114 321
Markanläggningar	138 012	138 012
	<u>1 252 333</u>	<u>1 252 333</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	320	463
	<u>320</u>	<u>463</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	592 254	728 844
	<u>592 254</u>	<u>728 844</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	62 832 054	62 832 054
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>62 832 054</b>	<b>62 832 054</b>
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-15 929 566	-14 677 233
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 252 333	-1 252 333
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 181 899</b>	<b>-15 929 566</b>
Bokfört värde byggnader	45 650 155	46 902 488
Bokfört värde mark	2 147 390	2 147 390
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>47 797 545</b>	<b>49 049 878</b>
Värdeår 1978		
Taxeringsvärde småhus 2018:	57 540 000	39 362 000
Taxeringsvärde småhus mark 2018:	25 600 000	22 400 000
Taxeringsvärde hyreshus 2016:	47 460 000	47 460 000
Taxeringsvärde mark 2016:	17 393 000	17 393 000

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	-	-
Balkongrenovering	37 141	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>37 141</b>	<b>-</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar, Minol nov och dec	224 362	234 990
Skattekonto	85 074	69 643
	<b>309 436</b>	<b>304 633</b>

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	2018-12-31	2017-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	462 000	462 000
	<b>462 500</b>	<b>462 500</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	-	166 548
Förutbetalda kostnader, fastighetsförsäkring mm	209 490	126 272
	<b>209 490</b>	<b>292 820</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 078 492	6 843 577
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	681 000	518 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-267 855	-283 085
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>7 491 637</b>	<b>7 078 492</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2018-12-31	2017-12-31
Stadshypotek 491099	2020-01-30	1,19	12 622 500	12 757 500
Stadshypotek 521453	2022-01-30	1,36	5 596 585	5 768 585
Stadshypotek 553888	2023-01-30	1,3	7 227 812	
Nordea 39788287883	2019-01-16	3,25	7 953 994	8 201 994
Nordea 39788287875		2,95		7 395 812
Avgår kortfristig del			-8 484 994	-555 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>24 915 897</b>	<b>33 568 891</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	3 756 000	2 220 000
	<b>3 756 000</b>	<b>2 220 000</b>

**Not 18 Fond för inre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	200 666	212 917
Uttag under året	-	-12 251
<b>Vid årets slut</b>	<b>200 666</b>	<b>200 666</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	1 657	4 894
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 736	3 461
Övriga kortfristiga skulder	1 380	525
	<b>4 773</b>	<b>8 880</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Räntor	54 310	39 723
Förutbetalda avgifter/hyror	605 719	531 445
Övrigt	258 599	267 495
	<b>918 628</b>	<b>838 663</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	43 466 391	43 466 391

<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>43 466 391</b>	<b>43 466 391</b>
---	-------------------	-------------------

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

pa

**Not 22 Årets resultat**

	2018	2017
Årets resultat	2 070 183	1 937 641
Reservering till yttre underhållsfond	-681 000	-518 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	267 855	283 085
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>1 657 038</b>	<b>1 702 726</b>

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

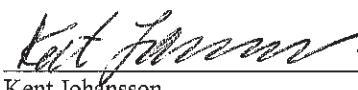
W  
pa

Underskrifter

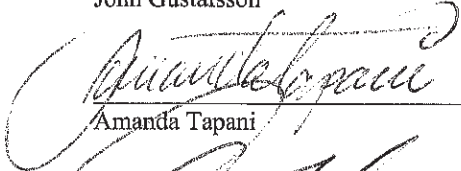
Umeå 2019-03-24



John Gustafsson



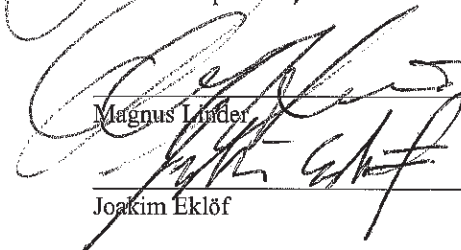
Kent Johansson



Amanda Tapani



Åsa Wågström



Magnus Linder

Joakim Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-28



Erika Söderlund

Av föreningen vald revisor



Pia Andersson

BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 i Umeå år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 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 28/13 2019



Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Erika Söderlund

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfattas 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 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. Innehåller 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, förvaltningsarvodet, 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 sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.