



# ÅRSREDOVISNING

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

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

*TM*



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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	Antal	Yta m <sup>2</sup>
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	

TM

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. Inköp torktumlare, byte armaturer porfyrvägen 6, flytt av expansionskärl i undercentral total kostnad 178 305 kr.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2018-11-01.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Fasadrenovering har påbörjats under 2018 och kommer att fortsätta 2019, byte armaturer till Led i samtliga fastigheter under 2019, samt OVK.

Föreningen berörs ej av den pågående stadsomvandlingen.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1 % from 2018-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2019 och beslutat att höja årsavgifterna med 1 % fr o m 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår då till i genomsnitt 888 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 479 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4 550 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Timo Vilgats	ordförande
Helena Söderlund	vice ordförande
Eva Pettersson	sekreterare
Jim Nordström	ledamot
Alexander Westergren	ledamot
Karola Fjällborg	ledamot
Patrik Wolvén	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Timo Vilgats, Helena Söderlund och Alexander Westergren.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Helena Söderlund, Eva Pettersson, Patrik Wolvén, Timo Vilgats två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Östen Pekkari med Leif Olsson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Eva Ågren (sk) och Sofie Stålnacke.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Timo Vilgats och Helena Söderlund som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 13 medlemmar.  
Beslut nr 2 HSB Normalstadgar 2011 version 5.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor Sverige AB
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Tekniska Verken i Kiruna

### Medlemsinformation

Under året har 25 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 238 (236) 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.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning i tkr	11 937	11 785	11 583	11 218	11 128
Resultat efter fin.poster i tkr	1 518	1 613	1 904	966	1 348
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	879	870	857	840	832
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	637	607	543	569	500
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 862	2 989	3 115	3 242	3 468
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	1,9	2,1	2,5	3,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	111	88	94	105	128
Sparande, kr/m2 totalyta *	215	232	258	186	225
Soliditet i %**	27,0	23,9	21,3	18,0	16,0

\* Sparande=Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 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 38 174 259 kr. Under året har föreningen amorterat 1 687 448 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 23 år.

TM

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	578 163	1 175 368	10 177 708	1 613 022
Egna lägenheter	-4 052			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2018-05-31			1 613 022	-1 613 022
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-178 305	178 305	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		479 000	-479 000	
Årets resultat				1 518 029
<b>Vid årets slut</b>	<b>574 111</b>	<b>1 476 063</b>	<b>11 490 035</b>	<b>1 518 029</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	11 490 035
Årets resultat	1 518 029
<b>Totalt att disponera</b>	<b>13 008 064</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **13 008 064**

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

*TM*

## 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	11 937 469	11 785 418
Övriga rörelseintäkter	3	491 051	456 258
		<u>12 428 520</u>	<u>12 241 676</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-8 490 797	-8 097 892
Underhåll	5	-178 305	-403 528
Övriga externa kostnader	6	-103 076	-117 592
Personalkostnader	7	-138 069	-161 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 176 447	-1 073 905
Övriga rörelsekostnader	9	-36 748	-
		<u>-10 123 441</u>	<u>-9 854 578</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 305 079</b>	<b>2 387 098</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 496	3 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-789 546	-778 029
		<u>-787 050</u>	<u>-774 076</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 518 029</b>	<b>1 613 022</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 518 029</b>	<b>1 613 022</b>
<b>Årets resultat</b>	12	<b>1 518 029</b>	<b>1 613 022</b>

## 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	13	44 894 659	43 635 432
Inventarier	14	98 726	96 726
Pågående nyanläggningar och förskott	15	1 317 113	1 181 021
		<u>46 310 498</u>	<u>44 913 179</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	16	203 323	225 902
		<u>203 823</u>	<u>226 402</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 514 321</b>	<b>45 139 581</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		101 368	60 403
Aktuell skattefordran		57 247	57 247
Avräkning HSB Norr ek för		8 064 086	10 723 004
Övriga fordringar	17	4 804	17 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	929 841	575 646
		<u>9 157 346</u>	<u>11 433 313</u>
<i>Kassa och bank</i>	19	3 759	3 838
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 161 105</b>	<b>11 437 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 675 426</b>	<b>56 576 732</b>

## 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		574 111	574 111
Yttre underhållsfond	20	1 476 063	1 175 368
		<u>2 050 174</u>	<u>1 749 479</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 490 035	10 177 708
Årets resultat		1 518 029	1 613 022
		<u>13 008 064</u>	<u>11 790 730</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 058 238</b>	<b>13 540 209</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	21,25	17 718 518	38 174 259
		<u>17 718 518</u>	<u>38 174 259</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	20 455 741	1 687 448
Leverantörsskulder		470 124	1 157 552
Fond för inre underhåll	23	391 759	416 479
Övriga skulder		4 860	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 576 186	1 600 785
		<u>22 898 670</u>	<u>4 862 264</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 675 426</b>	<b>56 576 732</b>



## 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).

#### *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 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. Jämförelsetalen mellan 2017 och 2018 är inte omräknade.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

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

#### *Intäktsredovisning*

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

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

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

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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 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 fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Avgifter	11 383 740	11 271 672
Hysesintäkter	558 597	519 876
Intäkter el	15 970	15 183
Intäkter vatten	4 027	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	44 266	51 684
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 000	6 250
	<b>12 016 600</b>	<b>11 864 665</b>
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-78 996	-78 996
Rabatter/Avdrag	-135	-251
	<b>11 937 469</b>	<b>11 785 418</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	9 450	9 898
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	481 601	446 360
	<b>491 051</b>	<b>456 258</b>

**Not 4 Drift**

	2018	2017
Fastighetsskötsel	1 193 328	1 247 792
Reparationer	1 695 338	1 362 805
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	766 199	843 502
Uppvärmning	1 940 059	1 867 610
Vatten	936 555	864 770
Renhållning	324 357	225 966
Förvaltningskostnader	711 943	738 427
Försäkring	239 924	266 011
Fastighetsskatt/avgift	240 589	240 589
Kommunikation och media		
Datakommunikation	309 900	309 900
Kabel-TV	132 605	130 520
	<b>8 490 797</b>	<b>8 097 892</b>

**Not 5 Underhåll**

	2018	2017
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	76 209	347 728
Utförd underhåll installationer	102 096	-
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	55 800
	<b>178 305</b>	<b>403 528</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018	2017
Förbrukningsmaterial och - inventarier	4 373	26 548
Telefon och porto mm, kreditupplysningar	6 400	9 158
Kundförluster	20 976	-
Risikkostnader	3 627	2 674
Bolagsverket, gåvor, kopiering årsredovisning	1 600	11 072
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	66 100	68 140
	<u>103 076</u>	<u>117 592</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2018	2017
Vicevärd har varit HSB Norr		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	98 400	87 233
Bilersättningar	-	1 258
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	3 000
Sociala kostnader förtroendevalda	30 927	26 850
Utbildning	-	1 250
	<u>130 827</u>	<u>119 591</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	1 600	21 250
Sociala kostnader	503	7 598
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	4 939	13 022
	<u>138 069</u>	<u>161 661</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018	2017
Byggnader	1 089 184	996 753
Inventarier	48 559	38 448
Markinventarier	38 704	38 704
	<u>1 176 447</u>	<u>1 073 905</u>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2018	2017
Restvärdesavskrivning	36 748	-
	<u>36 748</u>	<u>-</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2018	2017
Övriga ränteintäkter	2 496	3 953
<b>Summa</b>	<u>2 496</u>	<u>3 953</u>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018	2017
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	789 546	778 029
<b>Summa</b>	<b>789 546</b>	<b>778 029</b>

**Not 12 Årets resultat**

	2018	2017
Årets resultat	1 518 029	1 613 022
Reservering till yttre underhållsfond	-479 000	-320 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	178 305	403 528
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>1 217 334</b>	<b>1 696 550</b>

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

**Not 13 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	94 974 347	94 974 347
-Årets anskaffningar	1 242 842	-
-Omklassificering från pågående byggnation	1 181 021	-
-Årets utrangeringar	-114 641	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>97 283 569</b>	<b>94 974 347</b>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-51 534 115	-50 498 658
-Årets utrangering	77 893	-
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 127 888	-1 035 457
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 584 110</b>	<b>-51 534 115</b>

Bokfört värde byggnader	44 699 459	43 440 232
Bokfört värde mark	195 200	195 200
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>44 894 659</b>	<b>43 635 432</b>

Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 2, Porfyren 6 (värdeår 1977)	28 275 000	28 275 000
Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 4, Porfyren 5 (värdeår 1976)	26 141 000	26 141 000
Taxeringsvärde byggnader: Porfyren 7 (värdeår 1968)	6 285 000	6 285 000
Taxeringsvärde mark:	16 294 000	16 294 000

**Not 14 Inventarier**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	347 216	294 078
Årets anskaffningar	50 559	53 138
Årets utrangering	-92 483	-
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>305 292</b>	<b>347 216</b>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan*

Vid årets början	-250 490	-212 042
Årets utrangering	92 483	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-48 559	-38 448
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-206 566</b>	<b>-250 490</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>98 726</b>	<b>96 726</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 181 021	21 359
Omklassificering termostater, nyckelsystem	-1 181 021	1 159 662
Fasadrenovering	1 317 113	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 317 113</b>	<b>1 181 021</b>

**Not 16 Finansiella anläggningstillgångar**

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Porfyrens Samfällighetsförening	225 902	248 481
Avgående	-22 579	-22 579
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>203 323</b>	<b>225 902</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Ersättning vattenskada	-	12 210
Skattekonto	4 804	4 803
	<b>4 804</b>	<b>17 013</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Gemensamhetsel mv	4 570	4 852
Fastighetsförsäkring	243 882	239 924
Kabel-tv	33 868	33 148
Bredbandsbolaget	51 253	51 253
Fastighetsskötsel avtal	39 350	39 469
Företagsstöd	10 000	7 000
Ers vattenskada	544 512	200 000
Underhållsplan	2 406	-
	<b>929 841</b>	<b>575 646</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	3 759	3 838
	<b>3 759</b>	<b>3 838</b>

**Not 20 Fond för yttre underhåll**

	2018-12-31	2017-12-31
Fondbehållning vid årets början	1 175 368	1 258 896
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	479 000	320 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-178 305	-403 528
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>1 476 063</b>	<b>1 175 368</b>

**Not 21 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
SBAB	2020-06-08	2,15%	2 569 340	2 769 340
SBAB	2020-06-08	2,15%	2 882 640	3 094 020
SBAB	2020-06-08	2,10%	7 029 962	7 315 926
SBAB	2019-05-20	1,99%	7 101 453	7 387 417
SBAB	2019-09-16	2,14%	6 225 064	6 431 244
SBAB	2020-06-08	2,10%	6 182 900	6 431 880
SBAB	2019-05-20	1,99%	6 182 900	6 431 880
Avgår kortfristig del			-20 455 741	-1 687 448
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>17 718 518</b>	<b>38 174 259</b>

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	6 749 792	6 749 792
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	10 968 726	31 424 467
	<b>17 718 518</b>	<b>38 174 259</b>

Föreningen har kommunal borgen

**Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	946 324	1 687 448
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	19 509 417	-
	<b>20 455 741</b>	<b>1 687 448</b>

**Not 23 Fond för inre underhåll**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	416 479	432 951
Uttag under året	-24 720	-16 472
<b>Vid årets utgång</b>	<b>391 759</b>	<b>416 479</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Räntor	32 082	30 632
Förutbetalda avgifter/hyror	912 256	969 785
Borevision	16 800	15 900
El	78 256	84 959
Fjärrvärme	284 048	275 807
Renhållning	32 242	19 060
Vatten	79 216	72 597
Snörenhållning	4 593	22 981
Bevakningskostnader	4 193	3 772
Arvoden styrelsen	99 000	63 500
Arvoden revisor	2 500	2 000
Arbetsgivaravgifter	31 000	20 000
Förvaltartjänst	-	19 792
	<b>1 576 186</b>	<b>1 600 785</b>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	-	-
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i> <i>TM</i>

Kiruna 2019-03-07



Timo Vilgats



Helena Söderlund



Eva Pettersson



Karola Fjällborg



Patrik Wolvén

Jim Nordström



Alexander Westergren



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019-04-29



Östen Pekkari

Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson

Av HSBs Riksförbund utsedd revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Porfyren i Kiruna, org.nr. 797300-0198

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Porfyren i Kiruna 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 osäkerhetsfaktor 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 HSBs brf Porfyren i Kiruna 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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.

Kiruna den 29/4 2019



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Östen Pekkari

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

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

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