



# ÅRSREDOVISNING

**HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå**  
797000-0472

**2019-01-01 - 2019-12-31**  
*TM*



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå, 797000-0472 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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 fastigheten Snöklockan 16. På fastigheten har under 1961 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Källgatan 5-7, Sjögatan 5 och 7 A-B och innehåller 90 bostadsrätter. Föreningens säte är i Luleå kommun

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

| Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|---|-------|--------------------|
| 1 rum och kök                                       | 24    | 756                |
| 2 rum och kök                                       | 30    | 1 566              |
| 3 rum och kök                                       | 36    | 2 655              |
| Bostäder  | 90    | 4 977              |
| Garageplatser                                       | 28    |                    |
| Bilplatser med motorvärmare.                        | 39    |                    |

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

|   |   |
|---|---|
| 1993 Omb badrum ink stambyte                    | 2012 Målning sophus, förrådsbyggnad och staket            |
| 2000 Omb ventilation                            | 2013 Målning av fasadelement och plåtdetaljer             |
| 2006 Gemensamhetsel                             | 2014 Byte och injustering av stamventiler                 |
| 2007 Motorvärmarstyrning                        | 2015 Ny takbeläggning på samtliga huskroppar samt sophus  |
| 2009 Fasadrenovering samt ommålning trapphus    | 2015 Underhåll av tegelfasad samtliga huskroppar          |
| 2011 Belysning trapphus och källare             | 2017 Renovering bastu med tillhörande relax.              |
| 2011 Målning tvättstugor ink ny tvättutrustning | 2017 Ommålning av källargångar samt tvättstugor           |
| 2011 Nya garageportar                           | 2019 Tilläggsisolering på vindsbjälklag                   |
|   | 2019 Byte av styr och reglerteknik i undercentral         |
|   | 2019 Installation av värmekabel i hängrännor och struprör |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar:

- Tilläggsisolering på vindsbjälklag
- Byte av styr och reglerteknik i undercentral
- Installation av värmekabel i hänggrännor och stuprör

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-10-19, endast brister av mindre karaktär.

Styrelsen reviderar och uppdaterar årligen den digitala underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Omfattande upprustning av fastighetens yttre miljö.
- Anläggning av parkering med 17 bilplatser och motorvärmare.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna- och lånade medel

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 2 % from 2019-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020 och beslutat att höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna uppgår under 2019 till i genomsnitt 537 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Vid jämförelse med andra HSB bostadsrättsföreningar byggda på 60-70 talet är föreningens driftskostnader/m<sup>2</sup> något högre. Medlemmarnas månadsavgift/m<sup>2</sup> är lägre och föreningens låneskuld/m<sup>2</sup> är väsentligt lägre än jämförbara HSB föreningar.

Årets avsättning till underhållsfond 82 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 4650 kr/år av lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Edde Hjerpe      | ordförande         |
| Ulf Gyllefjord   | vice ordförande    |
| Iris Fredriksson | sekreterare        |
| Milla Barsk      | ledamot            |
| Per-Erik Wallin  | ledamot            |
| David Granqvist  | utsedd av HSB Norr |

Suppleanter

Joel Bergström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Iris Fredriksson och Milla Barsk samt bland suppleanterna Joel Bergström.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Edde Hjerpe, Ulf Gyllefjord, och Iris Fredriksson, två i förening.

### Revisorer

Revisor har varit Erik Björnfort, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

OK

### Valberedning

Valberedning har varit Henrik Eriksson och Emma Öhrwall med Henrik Eriksson som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Edde Hjerpe samt Ulf Gyllefjord som suppleant.

### Studie och fritidsverksamhet

Studieorganisations har varit Edde Hjerpe

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06. Vid stämman deltog 15 medlemmar.

### Väsentliga avtal

| <i>Avtalstyp</i>   | <i>Leverantör</i> |
|--------------------|-------------------|
| Dataskommunikation | Telenor           |
| Kabel-TV           | ComHem            |
| Administration     | HSB Norr          |
| Fastighetsskötsel  | HSB Norr          |
| El                 | Luleå energi      |
| Fjärrvärme         | Luleå energi      |

### Medlemsinformation

Under året har 10 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 (124) 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

|  | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  |
|--|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr                  | 3 152 | 3 118 | 3 094 | 3 090 | 3 044 |
| Resultat efter fin.poster i tkr        | 597   | 579   | -213  | 577   | 241   |
| Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta | 537   | 527   | 527   | 520   | 512   |
| Driftskostnad, kr/m2 totalyta          | 453   | 457   | 531   | 452   | 441   |
| Låneskuld, kr/m2 totalyta              | 337   | 346   | 355   | 420   | 434   |
| Genomsnittlig ränta lån i %            | 1,3   | 1,3   | 1,4   | 1,8   | 2,2   |
| Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta   | 152   | 135   | 119   | 185   | 170   |
| Likviditet i %*                        | 108   | 243   | 144   | 281   | 186   |
| Soliditet**                            | 63    | 58    | 50    | 51    | 44    |
| Sparande, kr/m2 totalyta***            | 149   | 142   | 62    |       |       |

\* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 676 303 kr. Under året har föreningen amorterat 44 652 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 37,5 år. 

### Förändring i eget kapital

|  | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>underhållsfond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början                                       | 196 065                       | 672 479                         | 1 621 706                      | 579 194               |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut 2019-05-06  |                               |                                 | 579 193                        | -579 194              |
| Ianspråktagande av yttre fond<br>enligt styrelsebeslut |                               | -                               |                                |                       |
| Reservering till yttre fond<br>enligt styrelsebeslut   |                               | 82 000                          | -82 000                        |                       |
| Årets resultat   |                               |                                 |                                | 596 713               |
| <b>Vid årets slut</b>                                  | <b>196 065</b>                | <b>754 479</b>                  | <b>2 118 899</b>               | <b>596 713</b>        |

### Egen kontroll

Brf Snöklockan har ansvar för dokumentation av sin verksamhet enligt de krav myndigheterna beslutat. Luleå kommun är tillsynsmyndighet och utför inspektion av föreningens tekniska verksamhet och egen kontroll.

### Framtidsutveckling

De bostadsrätter som kommer ut på den öppna marknaden till försäljning är eftertraktade objekt. Prisbilden för bostadsrätter är gynnsam för föreningens medlemmar med en god värdetillväxt.

### Framtidsvision

Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall vara ett trivsamt bostadsområde med attraktiva lägenheter. Med god boendekomfort för medlemmarna skall föreningen verka för självförsörjning inom energiområdet.

### Mål

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall med bibehållen god ekonomi förverkliga framtidsvisionen och stimulera till inflyttning av nya medlemmar i föreningen.

### Resultatdisposition

|  | <i>Belopp i kr</i> |
|--|--------------------|
| <b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b> |                    |
| Balanserat resultat efter reservering till yttre fond        | 2 118 899          |
| Årets resultat   | 596 713            |
| <b>Totalt att disponera</b>                                  | <b>2 715 612</b>   |

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **2 715 612**

*T.M.*

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

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> | <i>2018-01-01-<br/>2018-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 151 687                         | 3 117 535                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 4 707                             | 34 246                            |
|   |            | <u>3 156 394</u>                  | <u>3 151 781</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift   | 4          | -2 255 437                        | -2 275 770                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -40 366                           | -58 709                           |
| Personalkostnader                                 | 6          | -80 136                           | -88 939                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7          | -143 976                          | -127 338                          |
| Övriga rörelsekostnader                           |            | -18 548                           | -                                 |
|   |            | <u>-2 538 463</u>                 | <u>-2 550 756</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>617 931</b>                    | <b>601 025</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 214                               | 133                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8          | -21 432                           | -21 964                           |
|   |            | <u>-21 218</u>                    | <u>-21 831</u>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>596 713</b>                    | <b>579 194</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>596 713</b>                    | <b>579 194</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                             | 9          | <b>596 713</b>                    | <b>579 194</b>                    |

T/M

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 10         | 4 358 139         | 3 945 663         |
|  |            | <u>4 358 139</u>  | <u>3 945 663</u>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |            |                   |                   |
| Andel i HSB Norr ek för                      |            | 450               | 450               |
|  |            | <u>450</u>        | <u>450</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>4 358 589</b>  | <b>3 946 113</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 2 473             | 4 867             |
| Aktuell skattefordran                        |            | -                 | 16 140            |
| Avräkning HSB Norr ek för                    |            | 1 345 527         | 1 203 480         |
| Övriga fordringar                            | 11         | 829               | 828               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12         | 132 497           | 133 964           |
|  |            | <u>1 481 326</u>  | <u>1 359 279</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 481 326</b>  | <b>1 359 279</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>5 839 915</b>  | <b>5 305 392</b>  |

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |            | 196 065           | 196 065           |
| Yttre underhållsfond                         | 13         | 754 479           | 672 479           |
|  |            | <u>950 544</u>    | <u>868 544</u>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 2 118 899         | 1 621 706         |
| Årets resultat                               |            | 596 713           | 579 194           |
|  |            | <u>2 715 612</u>  | <u>2 200 900</u>  |
| <b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b> |            | <b>3 666 156</b>  | <b>3 069 444</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14         | 807 273           | 1 676 303         |
|  |            | <u>807 273</u>    | <u>1 676 303</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 15         | 869 030           | 44 652            |
| Leverantörsskulder                           |            | 98 304            | 162 296           |
| Aktuell skatteskuld                          |            | 9 470             | -                 |
| Övriga skulder                               | 16         | 33 626            | 40 027            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17         | 356 056           | 312 670           |
|  |            | <u>1 366 486</u>  | <u>559 645</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>5 839 915</b>  | <b>5 305 392</b>  |

TW



## 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 1,2 % 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.

### *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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *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 1 377 kr/lgh för 2019, 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.

### *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.

TM

**Not 2 Nettoomsättning**

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| Avgifter  | 2 674 704        | 2 622 049        |
| Hysesintäkter                                       | 187 500          | 186 423          |
| Intäkter el   | 134 128          | 140 675          |
| Intäkter bredband                                   | 135 000          | 135 000          |
| Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 20 375           | 33 411           |
|   | <u>3 151 707</u> | <u>3 117 558</u> |
| <i>Avgår</i>  |                  |                  |
| Rabatter/Avdrag                                     | -20              | -23              |
|   | <u>3 151 687</u> | <u>3 117 535</u> |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|  | 2019-12-31   | 2018-12-31    |
|--|--------------|---------------|
| Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm | 4 707        | 34 246        |
|  | <u>4 707</u> | <u>34 246</u> |

**Not 4 Drift**

|                                     | 2019             | 2018             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                   | 292 262          | 349 318          |
| Snöröjning och halkbekämpning       | 62 621           | 114 196          |
| Reparationer                        | 78 029           | 84 476           |
| Taxebundna utgifter och uppvärmning |                  |                  |
| El                                  | 215 962          | 229 574          |
| Uppvärmning                         | 499 299          | 488 021          |
| Vatten                              | 189 113          | 187 190          |
| Renhållning                         | 128 228          | 130 919          |
| Förvaltningskostnader               | 354 723          | 293 504          |
| Försäkring                          | 49 281           | 43 925           |
| Fastighetsskatt/avgift              | 140 370          | 114 760          |
| Kommunikation och media             |                  |                  |
| Datakommunikation                   | 139 605          | 136 200          |
| Kabel-TV                            | 105 944          | 103 687          |
|                                     | <u>2 255 437</u> | <u>2 275 770</u> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial och - inventarier           | 2 600         | 5 045         |
| Telefon och porto mm                             | 5 376         | 18 309        |
| Bank - och konsultkostnader                      | 390           | 555           |
| Bolagsverket, övrigt                             | 1 000         | 3 800         |
| Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB | 31 000        | 31 000        |
|  | <u>40 366</u> | <u>58 709</u> |

*TM*

**Not 6 Personalkostnader**

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| Vicevärd har varit HSB Norr                                   |               |               |
| <b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b> |               |               |
| <i>Kostnader för arvoden</i>                                  |               |               |
| Arvoden enligt stämmobeslut                                   | 64 900        | 68 100        |
| Revisionsarvode enligt stämmobeslut                           | 4 000         | 4 000         |
| Sociala kostnader förtroendevalda                             | 11 036        | 13 770        |
|   | <u>79 936</u> | <u>85 870</u> |
| <i>Kostnader för löner</i>                                    |               |               |
| Pensionskostnader   | 200           | 200           |
| Övriga personalkostnader                                      |               | 2 869         |
|   | <u>80 136</u> | <u>88 939</u> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|           | 2019           | 2018           |
|-----------|----------------|----------------|
| Byggnader | 143 976        | 127 338        |
|           | <u>143 976</u> | <u>127 338</u> |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | 2019          | 2018          |
|---|---------------|---------------|
| Räntekostnader för fastighetsanknutna lån | 21 366        | 21 964        |
| Övriga finansiella kostnader              | 66            |               |
| <b>Summa</b>                              | <u>21 432</u> | <u>21 964</u> |

**Not 9 Årets resultat**

|  | 2019           | 2018           |
|--|----------------|----------------|
| Årets resultat   | 596 713        | 579 194        |
| Reservering till yttre underhållsfond                            | -82 000        | -79 000        |
| <b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b> | <u>514 713</u> | <u>500 194</u> |

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

*TM*

**Not 10 Byggnader och mark**

|   | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>     |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | 11 215 834        | 10 997 084        |
| -Årets anskaffningar                                  | 575 000           | 218 750           |
| -Årets utrangeringar                                  | -35 086           |                   |
| <b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b> | <b>11 755 748</b> | <b>11 215 834</b> |
| <br><i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>    |                   |                   |
| -Vid årets början                                     | -7 508 941        | -7 381 603        |
| -Årets utrangering                                    | 16 538            |                   |
| -Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet  | -143 976          | -127 338          |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>               | <b>-7 636 379</b> | <b>-7 508 941</b> |
| <br>Bokfört värde byggnader                           | <b>4 119 369</b>  | <b>3 706 893</b>  |
| Bokfört värde mark                                    | 238 770           | 238 770           |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>         | <b>4 358 139</b>  | <b>3 945 663</b>  |
| <br>Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):          | 34 607 000        | 25 483 000        |
| Taxeringsvärde mark:                                  | 14 437 000        | 9 793 000         |

**Not 11 Övriga fordringar**

|             | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------|------------|------------|
| Skattekonto | 829        | 828        |
|             | <b>829</b> | <b>828</b> |

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|----------------|----------------|----------------|
| Gemensamhetsel | 44 297         | 47 897         |
| Försäkring     | 35 266         | 31 650         |
| Kabeltv        | 27 136         | 26 483         |
| Bredband       | 22 501         | 22 501         |
| Övrigt         | 3 297          | 5 433          |
|                | <b>132 497</b> | <b>133 964</b> |

**Not 13 Fond för yttre underhåll**

|   | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Fondbehållning vid årets början                   | 672 479        | 593 479        |
| Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut | 82 000         | 79 000         |
| <b>Fondbehållning vid årets slut</b>              | <b>754 479</b> | <b>672 479</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

|  | <i>Ränte konv. datum</i> | <i>Ränta</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|--------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek   | 2020-04-30               | 1,07         | 844 378           | 864 378           |
| Swedbank   | 2021-08-25               | 1,45         | 831 925           | 856 577           |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>1 676 303</b>  | <b>1 720 955</b>  |
| Nästa års amortering                                   |                          |              | -44 652           | -44 652           |
| Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till         |                          |              | -178 608          | -178 608          |
| <b>Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till</b> |                          |              | <b>1 453 043</b>  | <b>1 497 695</b>  |
| <b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>                 |                          |              | <b>1 676 303</b>  | <b>1 720 955</b>  |
| Avgår kortfristig del                                  |                          |              | -869 030          | -44 652           |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>  |                          |              | <b>807 273</b>    | <b>1 676 303</b>  |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld       |                   |                   |
| Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar | 44 652            | 44 652            |
| Lån att omförhandla nästa räkenskapsår     | 824 378           | -                 |
|  | <b>869 030</b>    | <b>44 652</b>     |

**Not 16 Övriga skulder**

|                              | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Personalens källskatt        | 20 670            | 21 630            |
| Upplupna arbetsgivaravgifter | 11 036            | 13 770            |
| Övriga kortfristiga skulder  | 1 920             | 4 627             |
|                              | <b>33 626</b>     | <b>40 027</b>     |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                             | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntor                      | 2 411             | 2 499             |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 241 714           | 197 343           |
| Borevision                  | 9 400             | 9 135             |
| El                          | 19 855            | 24 905            |
| Fjärrvärme                  | 65 350            | 70 140            |
| Övrigt                      | 17 326            | 8 648             |
|                             | <b>356 056</b>    | <b>312 670</b>    |

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|  | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|--|-------------------|-------------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder | 3 000 000         | 3 000 000         |
| <b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>              | <b>3 000 000</b>  | <b>3 000 000</b>  |
| <i>Eventalförpliktelser</i>  | <i>Inga</i>       | <i>Inga</i>       |

Luleå 2020-02-18-.....



Edde Hjerpe



Ulf Gyllefjord



Iris Fredriksson



Milla Barsk



Per-Erik Wallin



David Granqvist

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-21-.....



Erik Björntoft  
Av föreningen vald revisor



Tommy Mårtensson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSBs brf Snöklockan i Luleå, org.nr. 7970000472

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs brf Snöklockan i Luleå för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs brf Snöklöckan i Luleå för år 2019 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. 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 tryggnadssätt.

### 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 överträdelse 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.

Luleå den 21/2 2020



Tommy Mårtensson

Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Erik Björnrot

Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING

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

### Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

### Resultaträkningen

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

### Balansräkningen

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

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

### Driftkostnader

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

### Underhållskostnader

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

### Värdehöjande underhåll

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

### Avskrivningar

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

### Anläggningstillgångar

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

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### **Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, 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 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.