



# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB:s Brf Herkules i Boden**

798500-0384

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Herkules i Boden, 798500-0384 får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter är belägna i kv Herkules 4 och 10 i Bodens kommun med adresser Herkulesgatan 1. Husen färdigställdes år 1965 för en sammanlagd produktionskostnad av 4 556 553 kronor och innehåller 55 bostäder om 4 675,5 m<sup>2</sup> samt 10 lokaler om 119,5 m<sup>2</sup>. Föreningen har sitt säte i Bodens Kommun.

På föreningens fastigheter finns 40 garageplatser och 22 bilmotorvärmplatser.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Fastighetsskötseln utförs i huvudsak av köpt tjänst via TREAB, en mindre del av medlemmar. Städningen besörjs av Sandra Blomqvist (anställd).

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m<sup>2</sup></i>
2 rum och kök	20	1 421,0
3 rum och kök	19	1 582,5
4 rum och kök	12	1 186,0
5 rum och kök	4	486
Bostäder	55	4 675,5
Lokaler inkl. förråd	10	
Garageplatser	40	
Bilplatser med motorvärmare.	22	

### Underhåll

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

#### *Utfört underhåll och investeringar*

1992	Rot-investering
2000	Bredbandsinstallation
2003	Stambyte/gemensamhets-el
2005	Nyanläggning parkering
2006	Källsorteringsanläggning
2011	Relining dagvattenledning, renovering lokalvårdsutrymmen
2012	Ombyggnad fest- och möteslokal
2013	Byte två tvättmaskiner, cirkulationspumpar
2014	Ny tjärpapp tak, åtgärder takluckor
2015	Byte styrventiler, tätning entréplattor
2017	Inglasade balkonger, el uppgraderat till 3-fas, nya branddörrar i garage

- 2018 Byte garageventilation, dränering av vägg i underjordsgarage, åtgärdat 17 spisfläktar, OVK, radonmätning, byte ventiler och termostat i samtliga element
- 2019 Nytt staket, blåstring och ommålning av fasad, byte belysningsarmatur, byte expansionskärl

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen flyttat vicevärdskontoret och utfört elarbeten i samband med det. Föreningen har även utfört renoveringsarbete i övernattningsrum och styrelserummet.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2020-08-25. Då konstaterades att det är läckage av vatten i garage vid regn i B-ingången.

Föreningen har en webbaserad underhållsplan som uppdateras fortlöpande. De närmsta åren planerar styrelsen följande åtgärder:

- översyn av värmeledningar
- relining källarplan

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

#### Ekonomi

Senast avgifterna höjde var 2020-01-01 då med 0,5 %. Avgifterna uppgår till i genomsnitt 574 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2021 och beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 0,5%. Hyra av parkeringsplats inkl. el kostar 200 kr/månad och garageplatserna kostar 300 kr/månad.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen ut en avgift. Avgiften är dock inte fastställd då andrahandsupplåtelse ej varit aktuellt.

Årets avsättning till underhållsfond 186 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

#### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Göran Norman	ordförande
Ove Jansson	ledamot
Sofie Matsson	sekreterare
Karl-Gustaf Hedberg	ledamot
Felix Oskarsson	ledamot
Anette Enbom	ledamot
Pär Nordberg	utsedd av HSB Norr

#### Suppleanter

Christer Spaak  
Eva Smedetun

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för ledamöterna Göran Norman, Ove Jansson och Felix Oskarsson samt för suppleanterna Christer Spaak och Eva Smedetun.

Styrelsen har under året hållit 12 styrelsemöten.

#### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Göran Norman, Ove Jansson, Sofie Matsson och Karl-Gustaf Hedberg, två i förening.

#### Revisorer

Revisorer har varit Lars-Erik Lundsten med Tomas Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

*R*

### Valberedning

Valberedningen har varit Agneta Sjögren och Anders Khemi med Agneta Sjögren som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Sofie Matsson samt Göran Norman som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. Som komplement till stämman hade föreningen också poströstning. På stämman deltog 5 medlemmar. Inga motioner var inkomna till stämman.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	TREAB
Elhandel	Luleå Energi, Bodens Energi, Home Solution elavläsning
Fjärrvärme	Bodens Energi

### Medlemsinformation

Under året har 4 (5) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 76 (75) 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 724	3 752	3 766	3 625	3 506
Resultat efter fin.poster i tkr	714	334	155	182	1 069
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	574	571	568	560	560
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	351	395	410	439	351
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 557	3 683	3 808	3 946	4 061
Genomsnittlig ränta lån i %	2,0	2,0	2,1	2,1	1,8
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	113	95	128	185	139
Sparande, kr/m2 totalyta %*	269	224	208	145	-
Soliditet i %**	26	23	21	20	18

\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

\*\*Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 058 251 kr. Under året har föreningen amorterat 601 400 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 29 år.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	403 500	456 851	4 311 424	333 632
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-08			333 632	-333 632
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-98 581	98 581	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		186 000	-186 000	
Årets resultat				714 110
<b>Vid årets slut</b>	<b>403 500</b>	<b>544 270</b>	<b>4 557 637</b>	<b>714 110</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 557 637
Årets resultat	714 110
<b>Totalt att disponera</b>	<b>5 271 747</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **5 271 747**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 723 683	3 751 929
Övriga rörelseintäkter	3	20 405	26 073
		<u>3 744 088</u>	<u>3 778 002</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-1 682 456	-1 892 049
Underhåll	5	-98 581	-270 237
Övriga externa kostnader	6	-79 920	-56 008
Personalkostnader	7	-340 801	-388 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-478 661	-470 940
		<u>-2 680 419</u>	<u>-3 078 031</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 063 669</b>	<b>699 971</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	45	312
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-349 604	-366 651
		<u>-349 559</u>	<u>-366 339</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>714 110</b>	<b>333 632</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>714 110</b>	<b>333 632</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>714 110</b>	<b>333 632</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,25	20 653 275	21 123 179
Inventarier	13	23 049	31 806
		<u>20 676 324</u>	<u>21 154 985</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
Andra långfristiga fordringar	14	950 000	950 000
		<u>950 500</u>	<u>950 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 626 824</b>	<b>22 105 485</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 192	962
Avräkning HSB Norr ek för		1 593 036	1 230 793
Övriga fordringar	15	13 116	11 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	151 479	157 643
		<u>1 769 823</u>	<u>1 400 442</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	17	800 000	800 000
<i>Kassa och bank</i>	18	3 717	3 434
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 573 540</b>	<b>2 203 876</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 200 364</b>	<b>24 309 361</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		403 500	403 500
Yttre underhållsfond	19	544 270	456 851
		<u>947 770</u>	<u>860 351</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 557 637	4 311 424
Årets resultat		714 110	333 632
		<u>5 271 747</u>	<u>4 645 056</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>6 219 517</b>	<b>5 505 407</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	15 300 954	11 970 751
		<u>15 300 954</u>	<u>11 970 751</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	1 757 297	5 688 900
Leverantörsskulder		80 286	233 905
Aktuell skatteskuld		25 863	15 691
Fond för inre underhåll	22	247 401	306 608
Övriga skulder	23	11 841	14 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	557 205	573 878
		<u>2 679 893</u>	<u>6 833 203</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 200 364</b>	<b>24 309 361</b>



## 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 1,5% på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Skulder till kreditinstitut*

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.

### *Övriga tillgångar och skulder*

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

### *Intäktsredovisning*

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

### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 429 kr/lgh för 2020, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%. Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 4 256 257 kronor.

### *Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2020	2019
Avgifter	2 682 756	2 669 340
Hysesintäkter	191 820	201 740
Intäkter el*	115 730	143 525
Intäkter bredband	82 500	82 500
Intäkter kabel-tv	42 240	42 240
Intäkter balkonger	604 812	604 812
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 675	5 572
Intäkter gemensamhetsutrymmen	4 150	2 200
	<b>3 733 683</b>	<b>3 751 929</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-10 000	-
	<b>3 723 683</b>	<b>3 751 929</b>

\*Fr.o.m. 2020-01-01 började föreningen ta ut moms på individuellt mätt och debiterad el. Föreningen har minskat debiteringen för el med motsvarande momspåslag.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Lönebidrag och företagsstöd	195	-
Försäkringsersättningar, bonus, bostadsrättstillägg m.m.	20 210	26 073
	<b>20 405</b>	<b>26 073</b>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	185 596	243 703
Snöröjning och halkbekämpning	47 937	42 774
Reparationer	179 716	222 372
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	196 839	207 032
Uppvärmning	436 522	472 946
Vatten	154 306	210 769
Renhållning	86 280	89 227
Förvaltningskostnader	135 200	146 474
Försäkring	53 700	52 131
Fastighetsskatt/avgift	81 980	81 515
Kommunikation och media		
Datakommunikation	83 700	83 400
Kabel-TV	40 680	39 706
	<b>1 682 456</b>	<b>1 892 049</b>

**Not 5 Underhåll**

	2020	2019
Utförd underhåll gemensamhetsutrymmen - renovering gemensamhetsrum	98 581	-
Utförd underhåll installationer - ny belysning källare	-	62 028
Utförd underhåll huskropp utvändigt - målning	-	208 209
	<b>98 581</b>	<b>270 237</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier	39 390	15 119
Telefon och porto, kontorsmateriel mm	10 826	7 972
Kundförluster	120	-
Risikkostnader, konsultarvoden	7 785	1 005
Bolagsverket, övrigt	1 299	5 811
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	20 500	26 101
	<b>79 920</b>	<b>56 008</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
Föreningen har en lokalvårdare.		
Vicevärd har varit Marjatta Hedberg		
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för förtroendevalda</i>		
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	67 799	104 395
Vicevärd	49 725	40 307
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	999	999
Sociala kostnader förtroendevalda	33 458	42 908
	<b>151 981</b>	<b>188 609</b>

*Kostnader för fastighetsskötsel*

Löner för fastighetsskötsel	140 188	142 866
Sociala kostnader	33 627	43 025
Pensionskostnader	7 984	7 380
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 021	6 917
	<b>340 801</b>	<b>388 797</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	428 612	420 891
Inventarier	8 757	8 757
Markinventarier	41 292	41 292
	<b>478 661</b>	<b>470 940</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	45	312
<b>Summa</b>	<b>45</b>	<b>312</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	349 354	366 651
Övriga finansiella kostnader	250	-
<b>Summa</b>	<b>349 604</b>	<b>366 651</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	714 110	333 632
Reservering till yttre underhållsfond	-186 000	-112 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	98 581	270 237
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>626 691</b>	<b>491 869</b>

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

**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	30 523 660	30 404 035
- Mark	204 878	204 878
- Årets anskaffningar - smidesstaket	-	75 000
- Årets anskaffningar - expansionskärl	-	44 625
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>30 728 538</b>	<b>30 728 538</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-9 605 359	-9 143 176
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-469 904	-462 183
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 075 263</b>	<b>-9 605 359</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 653 275</b>	<b>21 123 179</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1965):	20 128 000	20 128 000
Taxeringsvärde mark:	5 850 000	5 850 000

**Not 13 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	386 522	362 043
Årets anskaffningar - vattendammsugare	-	24 479
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>386 522</b>	<b>386 522</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-354 716	-345 959
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärdet	-8 757	-8 757
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-363 473</b>	<b>-354 716</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 049</b>	<b>31 806</b>

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<i>Marknadsvärde</i>	2020-12-31	2019-12-31
Folksam kapitalförsäkring	1 323 185	950 000	950 000
		<b>950 000</b>	<b>950 000</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Skattekontot	13 116	11 044
	<b>13 116</b>	<b>11 044</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Gemensamhetsel	41 498	53 361
Ränteintäkter	22 914	22 914
Fastighetsförsäkring	57 581	53 700
Telenor	13 751	13 751
ComHem	10 303	10 170
Home Solutions	1 506	1 883
Securitas	1 946	1 864
Förutbetalad moms	1 980	-
	<b>151 479</b>	<b>157 643</b>

**Not 17 Kortfristiga placeringar**

	<i>Marknadsvärde</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Skandia Framtid livförvaltning	1 827 441	800 000	800 000
		<b>800 000</b>	<b>800 000</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Checkkonto Handelsbanken	-	1
Företagskonto Swedbank	3 717	3 433
	<b>3 717</b>	<b>3 434</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fondbehållning vid årets början	456 851	615 088
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	186 000	112 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-98 581	-270 237
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>544 270</b>	<b>456 851</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2026-06-17	2,29%	4 650 000	4 750 000
Swedbank	2025-12-22	0,99%	5 087 500	5 197 500
Swedbank	2021-09-24	1,45%	1 155 897	1 155 897
Stadshypotek	2023-03-30	3,94%	937 564	1 228 964
Swedbank	2022-05-25	1,78%	577 290	577 290
Swedbank	2023-09-25	1,85%	4 650 000	4 750 000
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>17 058 251</b>	<b>17 659 651</b>
Nästa års amortering			-601 400	-601 400
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 895 650	-2 405 600
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			14 561 201	14 652 651
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>17 058 251</b>	<b>17 659 651</b>
Avgår kortfristig del			-1 757 297	-5 688 900
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>15 300 954</b>	<b>11 970 751</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	601 400	601 400
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 155 897	5 087 500
	<u>1 757 297</u>	<u>5 688 900</u>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	306 608	372 121
Uttag under året	-59 207	-65 513
<b>Vid årets slut</b>	<u>247 401</u>	<u>306 608</u>

**Not 23 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	2 823	3 680
Upplupna arbetsgivaravgifter	3 578	5 305
Löneskatt	4 240	2 836
Mottagna depositioner	1 200	2 400
	<u>11 841</u>	<u>14 221</u>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Lön och arvoden	68 798	73 397
Semesterlöneskuld	34 435	34 335
Räntor	36 666	38 143
Förutbetalda avgifter/hyror	292 577	316 943
Borevision	9 850	9 500
El	11 672	20 107
Fjärrvärme	56 283	51 086
Renhållning	2 853	3 339
Snöröjning	12 687	10 313
Övrigt	31 384	16 715
	<u>557 205</u>	<u>573 878</u>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

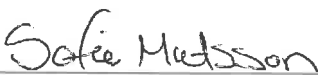
	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	19 676 000	19 676 000

**Eventualförpliktelser**

Fora	2760	2678
------	------	------

Boden 2021-~~01-01~~-<sup>04-24</sup>


  
Göran Norman

  
Sofie Matsson

  
Felix Oskarsson


  
Pär Nordberg

  
Ove Jansson

  
Karl-Gustaf Hedberg

  
Anette Enbom

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-~~05-01~~-<sup>05-26</sup>

  
Lars-Erik Lundsten  
Av föreningen vald revisor

  
Richard Ohlsson  
BoRevision i Sverige AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Herkules i Boden, org.nr. 7985000384

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Herkules i Boden för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSB brf Herkules i Boden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Boden den 26 / 5 2021



Richard Ohlsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Lars-Erik Lundsten

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

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

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

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

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

### **Vad är en bostadsrätt?**

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

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

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

### **Ägare**

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

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

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. 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, fastighetskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

### **Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras men ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

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

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

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

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

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

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