



HSB Brf Biologigränd i Umeå

794000-3697

2020-01-01 - 2020-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Biologigränd i Umeå, 794000-3697 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1970 på fastigheten Licentiaten 1 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Biologigränd 1-51 i Umeå. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Lägenheter (bostadsrätt)	283	19 574
Lägenheter (hyresrätt)	67	3 587
Bostäder	350	23 161
Lokaler (hyresrätt)	2	105
Föreningen tillhandahåller parkering enligt följande;		
Varmgarage	60	
Kallgarage	60	
Carport	30	
Bilplatser	164	
MC-platser	6	
Summa	320	

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

Gjorda underhåll och investeringar

1996	Stambyte (underhållsspolning 2006 och 2015)	2016	Byte av samtliga köksfläktar
2014	Rustat upp varmgarage, förnyad värme- och ventilationsanläggning.	2016	Målning av golv och väggar i källargångar
2014	Energieffektivisering i hus A och B (bio 1-6)	2016	Byte av vitvaror (kyl/frys) i samtliga hyresrätter
2014	Ny utrustning i undercentraler (bio 6 och 49)	2016	Större trädgårdsupprustning (bio 50-51)
2014	Vindskydd vid uteplatser på de nedre gårdarna	2017	Energieffektivisering (bio 42 till 51)
2014	Målning av betongmurar vid entreér	2017	Byte av lägenhetsdörrar, montering postboxar
2014	Cykelställ byggdes (två med tak, några utan tak)	2017	Grävning för att förhindra vattenskador i lokaler
2014	Byte av spisar i hyreslägenheter	2017	Tagg-system för bokning av tvättstugorna
2014	Anläggning av uteplats vid bio 50 - R-gården	2017	Upprustning av gymlokal med ljuddämpande åtgärder
2015	Uppgradering el i samtliga lägenheter, trapphus och gemensamhetslokaler	2017	Individuell mätning av elförbrukning infördes i oktober
2016	Slutfört fullständig el-renovering i bostadsrätter och gemensamhetsutrymmen	2018	Byte rökluckor, renovering tvättstugor inklusive maskinpark
		2019	Fortsatt renovering av tvättstugor. Uppfräschning av uteplats.
		2020	Påbörjad Relining

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av avloppsledningar i X, V och R- husens källargångar. Detta är en påbörjad process som under 2021 skall fullföljas av samtliga avloppsledningar som inte blev gjorda när föreningens stamreovering gjordes 1996 Nya Kallvattenledningar i X- och V-husen.

Belysning med up light på två av pilarna vid R-gården

Grävning (utjämning) för att höja P-ytan väster om garaget.

Brandsläckare är installerade i fritidslokalen, tvättstugor och garage.

Styrelsen genomförde stadgeenlig besiktning 2020-09-07. Det konstaterades att föreningen är välskött och att större underhåll sker via uppdaterad underhållsplan. Vi har flera äldre och sjuka träd som behöver tas ner för att återplantera nya. Några träd har även vuxit sig så stora att de skadar fasader och eller fyller hängrännor med löv. Mer finns att läsa under; Arbete med yttre grön miljö, nedan.

Styrelsen uppdaterar årligen vår 40-åriga underhållsplan. De närmaste årens större underhåll är fönsterbyten, till en kostnad av ca. 23 miljoner kronor, vilket är planerat till 2023, men kan ske tidigare. Dessa åtgärder ska finansieras med en del egna medel och resterande med nya lån.

Föreningen har under året gått över till K3 som Redovisningsprincip. Därav har ingen avsättning detta år skett till Yttre underhållsfond.

I november fastställde styrelsen föreningens budget för 2020 och beslutade då att höja avgifter för bostadsrätter, lokaler/förråd, bilplatser, garage och carports, med 2 % fr.o.m 2021-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 587 kr/m2 bostadslägenhetsyta. Hyrorerna för föreningens 67 hyresrätter följer hyresförhandlingarna mellan allmännyttan och hyresgästföreningen. Dessa brukar träda i kraft 1/7 årligen.

På grund av ändrad redovisningsprincip till regelverk K3, kommer det detta år inte ske någon avsättning till Underhållsfond.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på administrationskostnaden.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

		<i>Mandattid</i>
Bertil Sawert	ordförande	2022
Berit Paulinadotter	vice ordförande	2021
Elisabeth Olivius	sekreterare	2022
Richard Dieser	ledamot/studieorganisatör	2021
Jan Eirell	ledamot/it-ansvarig	2022
Monica Granholm	ledamot	2021
Daniel Palmér	utsedd av HSB Norr	

Suppleanter

Folke Lindström		2022
Jesper Lindkvist	vice sekreterare	2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Monica Granholm, Richard Dieser och Berit Paulinadotter samt bland suppleanterna Jesper Lindkvist.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bertil Sawert, Berit Paulinadotter, Elisabeth Olivius och Per Sörlén, två i förening.

Revisorer har varit Pär Nyman med Anita Dreyer Pärkiömäki som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Ulla-Britt Öberg (sammankallande), Jenny Häggström, Staffan Morin.

Studie och fritidsverksamhet

Fritidskommittén har bestått av Ulla Öberg, Daizy Bodén, Richard Dieser, Geneth Tekeste, Jang Praisan och Ligaya Wikström och har under verksamhetsåret. Tyvärr har Covid-19 omöjliggjort gemensamma sociala aktiviteter.

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktstämma har varit Berit Paulinadotter samt Elisabeth Olivius, med Bertil Sawert som suppleant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Vid stämman deltog 40 medlemmar fysiskt och 3 medlemmar lämnade fullmakt .

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Riksnät
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi/HSB Vind
Fjärrvärme	Umeå Energi

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Biologigränd äger 584 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 565 211 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 113,0 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 190 928 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 565 211 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2019 var 338 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 36 lägenhetsöverlåtelse skett. Föreningen hade vid årets slut 394 (380) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledningen 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.

Miljöpolicy

Föreningens målsättning att hålla en trovärdig miljöprofil innebär att varje enskilt beslut, så långt det är möjligt, skall vara såväl ekonomiskt som socialt och ekologiskt hållbar. Sedan 2005 har vi därför kontinuerligt investerat i åtgärder för att sänka våra el- och värmekostnader. År 2009 tecknade föreningen ett klimatavtal som i stora drag innebär att föreningen har som mål att minska utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 % från 2000 fram till 2023. Följande delmål är uppsatta; att till år 2012 minska med 10 procent, till år 2016 med 20 procent och till år 2020 med 30 procent. Föreningens senaste beräkning visar att vi även nått delmål 3. Föreningen köper sedan 2010 dessutom enbart grön el.



Vi har rörelsestyrd belysning i entréer, trapphus och källargångar samt uppgraderat motorvärmare med timer. Vår utomhusbelysning är försedd med lågenergilampor.

Föreningens miljöarbete startade redan på 1990-talet och innebär att cirka hälften av våra lägenheter idag komposterar sina hushållssopor. Ambitionen att klara av en hög grad av källsortering ligger fast. Våra medlemmar skiljer ut organiskt köksavfall, hushållssopor, lysrör och glödlampor. Sopsorteringen har under åren gett föreningen avsevärt mindre mängd sopor vilket vi är mycket stolta över eftersom vi betalar per kilo sopor som forslas bort. *Tyvärr är det periodvis lite si och så med sorteringen från några av våra boenden.* Vi aviserar om detta i vårt informationsblad och ber om förbättring. Föreningens service att låta våra boende lämna grovsopor har även strukturerats upp med tydligare skyltning. Grovsoporna hämtas kontinuerligt av Umeå Returnmarknad.

Arbete med yttre grön miljö

Träd och planterade buskar har beskuren eller stammats upp så att grenar inte är i vägen för infart av exempelvis flyttbussar eller snötraktorer. På större träd har döda grenar tagits bort. Underhållsbeskärning sker kontinuerligt. Beskärning av träd med korrekta sågsnitt är nödvändig för att inte grenar skall fläka av och utgöra grogrund för skadesvampar som tar död på träden. Träd och gröna växter är värdefulla för vår trevnad och bidrar positivt till vår yttre estetiska boendemiljö.

Social miljö

Årligen anordnar vi städ och planteringskväll. Eftersom detta var en utomhusaktivitet kunde vi under 2020 genomföra den som tidigare men utan fika.

Kultur

I samband med kulturhuvudstadsåret 2014 fick styrelsen, med stämmans godkännande, möjlighet att använda medel för konst och utsmyckning av föreningens mark och byggnader. I ett samarbete med konsthögskolan här i Umeå resulterade detta i en installation/konstverk med namnet Bio 52, som är placerat på västra gaveln av hus A samma år. Stämman biföll även under 2015 och 2016 styrelsens förslag att utveckla denna idé. Samarbetet med konsthögskolan har fortsatt och resultatet av konstutsmyckningen, den 14 oktober invigs konstverket Transition Transmission vid kullen.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	16 613	16 372	15 991	15 808	15 946
Resultat efter fin.poster i tkr	3 295	2 280	417	-5 824	-4 231
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta*	587	575	564	575	582
Driftskostnad, kr/m2 totalyta**	419	461	427	426	411
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 474	1 512	1 547	1 581	1 616
Genomsnittlig ränta lån i %	1,00	0,99	0,98	1,22	1,53
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	526	537	455	461	897
Soliditet i %***	36,1	32,9	29,8	28,5	35,7
Sparande, kr/m2 totalyta****	233	213	226	202	145

* I bostadsyta ingår ytan för lägenheter med bostadsrätt

** Nyckeltalet innehåller inte kostnader för periodiskt underhåll

*** Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 34 344 713 kr. Under året har föreningen amorterat 840 956 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 41 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 026 700	12 494 152	4 475 933	2 190 328
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-11			2 190 329	-2 190 328
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-245 380	245 380	
Årets resultat				3 289 601
Vid årets slut	1 026 700	12 248 772	6 911 642	3 289 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

Årets resultat

Totalt att disponera

Belopp i kr

6 911 642

3 289 601

10 201 243

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

10 201 243

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>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	16 613 462	16 360 531
Övriga rörelseintäkter	3	<u>112 033</u>	<u>145 052</u>
		16 725 495	16 505 583
Rörelsekostnader			
Drift	4	-9 746 809	-10 714 058
Underhåll	5	-245 380	-1 630 869
Övriga externa kostnader	6	-260 376	-217 533
Personalkostnader	7	-536 307	-588 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	<u>-1 874 472</u>	<u>-1 131 512</u>
		-12 663 345	-14 282 942
Rörelseresultat		4 062 150	2 222 641
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-419 189	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 917	411 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-349 506</u>	<u>-353 758</u>
		-766 778	57 445
Resultat efter finansiella poster		3 295 372	2 280 086
Resultat före skatt		3 295 372	2 280 086
<i>Aktuell skatt</i>		-5 771	-89 758
Årets resultat	11	3 289 601	2 190 328

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	46 338 791	47 361 202
Inventarier	14	266 331	287 040
Pågående nyanläggningar och förskott	13	3 010 260	-
		<u>49 615 382</u>	<u>47 648 242</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	15	7 545 849	6 545 849
Andel i HSB Norr ek för		3 435 711	3 854 900
		<u>10 981 560</u>	<u>10 400 749</u>
Summa anläggningstillgångar		60 596 942	58 048 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 552	61 252
Avräkning HSB Norr ek för		3 122 668	2 147 284
Övriga fordringar	16	83 364	5 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	520 729	302 146
		<u>3 747 313</u>	<u>2 515 682</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	600 000	719 468
Summa omsättningstillgångar		4 347 313	3 235 150
SUMMA TILLGÅNGAR		64 944 255	61 284 141

7

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 026 700	1 026 700
Yttre underhållsfond	19	12 248 772	12 494 152
		<u>13 275 472</u>	<u>13 520 852</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 911 642	4 475 933
Årets resultat		3 289 601	2 190 328
		<u>10 201 243</u>	<u>6 666 261</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		23 476 715	20 187 113
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,24	18 150 165	19 670 625
Övriga långfristiga skulder		25 800	24 400
		<u>18 175 965</u>	<u>19 695 025</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	16 153 868	15 515 044
Leverantörsskulder		3 126 092	1 760 789
Aktuell skatteskuld		100 824	115 740
Fond för inre underhåll		1 995 870	1 954 215
Övriga skulder	22	30 575	90 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 884 346	1 965 590
		<u>23 291 575</u>	<u>21 402 003</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 944 255	61 284 141

r

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,3% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% 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 ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

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 procent.

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/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	11 485 716	11 260 908
Hysesintäkter	4 821 472	4 723 448
Intäkter el	419 214	496 356
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	67 317	59 872
Intäkter gemensamhetsutrymmen	31 635	31 947
	16 825 354	16 572 531
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-210 520	-210 520
Rabatter/Avdrag	-1 372	-1 480
	16 613 462	16 360 531

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	112 033	145 052
	112 033	145 052

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	2 217 192	2 109 978
Snöröjning och halkbekämpning	261 383	366 831
Reparationer	847 508	797 129
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 339 832	1 629 532
Uppvärmning	2 100 445	2 345 782
Vatten	689 704	942 421
Renhållning	274 758	351 848
Förvaltningskostnader	832 529	722 775
Försäkringar	301 578	293 586
Fastighetsskatt/avgift	533 770	515 570
Kommunikation och media		
Datakommunikation	253 731	424 803
Kabel-TV	94 379	213 803
	9 746 809	10 714 058

Not 5 Periodisk underhåll (OBS ange i noten vad det avser)

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	1 709	104 035
Utfört underhåll lokaler		578
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	98 520	952 692
Utfört underhåll installationer	39 215	67 735
Utfört underhåll mark	105 936	502 924
Utfört underhåll garage och parkering		2 905
	245 380	1 630 869

aca

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsmaterial och - inventarier (hyror, om de finns)	66 373	61 542
Telefon och porto mm	13 345	15 271
Kundförluster	30 297	
Resekostnader	2 064	472
Riskkostnader	54 812	41 740
Bolagsverket, gåvor	3 549	1 200
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	89 936	97 308
	<u>260 376</u>	<u>217 533</u>

Not 7 Personalkostnader

	2020	2019
Vicevärd har varit Per Sörlén på 50 %		
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	194 979	163 905
Bilersättning	11 040	11 040
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	6 746	6 133
Sociala kostnader förtroendevalda	43 397	34 206
	<u>256 162</u>	<u>215 284</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetsskötsel	232 330	245 310
Sociala kostnader	44 352	77 435
Pensionskostnader	2 202	24 157
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 631	6 623
Övriga personalkostnader	-6 370	20 161
	<u>536 307</u>	<u>588 970</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 851 758	1 110 803
Inventarier	20 709	20 709
Markinventarier	2 005	
	<u>1 874 472</u>	<u>1 131 512</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Vinst vid avyttring värdepapper		405 099
Övriga ränteintäkter	1 917	6 104
	<u>1 917</u>	<u>411 203</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	347 880	352 426
Övriga finansiella kostnader	1 626	1 332
	<u>349 506</u>	<u>353 758</u>

✓

Not 11 Årets resultat

	2020	2019
Årets resultat	3 289 601	2 190 328
Reservering till yttre underhållsfond	-	-3 541 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	245 380	1 630 869
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	3 534 981	280 197

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>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	80 741 123	80 451 535
-Årets anskaffningar	831 352	289 588
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	81 572 475	80 741 123
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-34 424 377	-33 313 574
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 853 763	-1 110 803
Summa ackumulerade avskrivningar	-36 278 140	-34 424 377
Bokfört värde byggnader	45 294 335	46 316 746
Bokfört värde mark	1 044 456	1 044 456
Summa bokfört värde byggnader och mark	46 338 791	47 361 202
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1975):	205 324 000	205 324 000
Taxeringsvärde mark:	123 038 000	123 038 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Relining	3 010 260	
Redovisat värde vid årets slut	3 010 260	

Not 14 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	349 167	786 522
-Nyanskaffningar		-
-Avyttringar och utrangeringar		-437 355
	349 167	349 167
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-62 127	-478 773
-Avyttringar och utrangeringar		437 355
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-20 709	-20 709
	-82 836	-62 127
Redovisat värde vid årets slut*	266 331	287 040

*av utgående värde står konst för 142 080 kr.

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	3 435 211	3 854 400
Nordea Stratega	7 545 849	6 545 849
Marknadsvärde: 7 895 444,31kr		
	<u>10 981 560</u>	<u>10 400 749</u>

Not 16 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga fordringar		5 000
Skattekonto	83 364	se not.22
	<u>83 364</u>	<u>5 000</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel TV Com hem	31 467	-
Bredband Riksnät	71 370	-
Vatten/Renhållning VAKIN	98 935	-
Fastighetsförsäkring	318 957	302 146
	<u>520 729</u>	<u>302 146</u>

Not 18 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Sparkonto	600 000	500 000
Bank	-	219 468
	<u>600 000</u>	<u>719 468</u>

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	12 494 152	10 584 021
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	-	3 541 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-245 380	-1 630 869
Fondbehållning vid årets slut	<u>12 248 772</u>	<u>12 494 152</u>

~

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Swedbank	2021-05-28	0,94%	5 949 563	6 014 059
Nordea	2021-03-27	0,60%	6 692 165	6 861 585
Nordea	2021-02-17	0,56%	3 037 745	3 212 745
Stadshypotek	2023-09-30	0,60	5 646 100	5 780 100
Nordea	2022-12-21	1,07%	6 557 660	6 733 660
Nordea	2022-12-21	1,17%	6 461 480	6 583 520
Totala skulder på bokslutsdagen			34 344 713	35 185 669
Nästa års amortering			-908 311	-806 636
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 633 244	-3 226 544
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			29 803 158	31 152 489
Totala skulder på bokslutsdagen			34 304 033	35 185 669
Avgår kortfristig del			-16 153 868	-15 515 044
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			18 150 165	19 670 625

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	908 311	806 636
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	15 245 557	14 708 408
	16 153 868	15 515 044

Not 22 Övriga skulder

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Personalens källskatt	3 813	3 838
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 656	5 655
Momsskuld	4 709	4 537
Löneskatt	4 996	4 603
Övriga kortfristiga skulder	11 401	18 485
Skattekonto		53 507
	30 575	90 625

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Semesterlöneskuld	75 281	80 731
Räntor	10 696	7 506
Förutbetalda avgifter/hyror	1 293 059	1 159 756
Borevision	24 460	23 180
El	194 228	232 624
Fjärrvärme	262 851	298 947
V/A	-	55 735
Renhållning	-	26 554
Snöröjning	23 771	80 557
	1 884 346	1 965 590

Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	<u>74 620 000</u>	<u>74 620 000</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	74 620 000	74 620 000

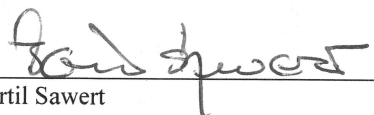
Eventalförpliktelser


Fastigo	6913	5968
---------	------	------

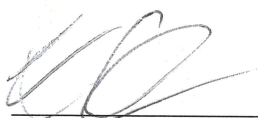


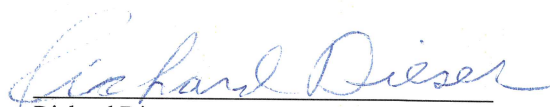
Underskrifter

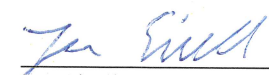
Umeå 2020-04-12

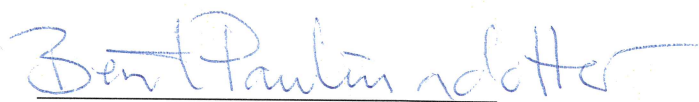

Bertil Sawert



Monica Granholm


Elisabeth Olivius

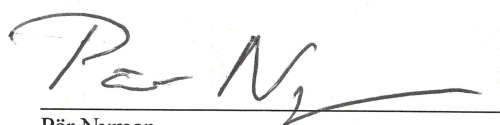

Richard Dieser

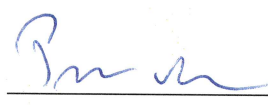

Jan Eirell


Berit Paulinadotter


Daniel Palmér

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20


Pär Nyman
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Biologigränd, org.nr. 7940003697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Biologigränd 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 revisionsd 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 revisorsd 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 uppger, 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Biologigränd för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 20/4 2021



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Pär Nyman

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 underhåll 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 den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom 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 av 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. En 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 tidbegränsning. 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, bör 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 med ett s.k bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

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

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

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