

# ÅRSREDOVISNING 2020

**HSB Brf Flyttfågeln i Umeå**

794000-3358

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

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå, 794000-3358 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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1968 på fastigheten Flyttfågeln 5 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 27-29 A-L i Umeå Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande

	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostäder (bostadsrätt)	185	14 751
Bostäder (hyresrätt)	4	141
		<hr/>
		14 892
Bilplatser med carport	108	
Bilplatser med motorvärmare.	47	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

2014 Entrétak ovanför cykelrum och samlingslokal	2018 Påbörjat renovering av fasad, trapphus samt fönsterbyte
2015 Energisparåtgärder kring värme och ventilation	2018 Byggt en rullstolsramp vid entré
2016 Byte av takpapp på alla hus	2018 Installation taggsystem för garage/carport
2016 Byte av entrédörrar	2018 Installation taggsystem för tvättstuga & miljöhus/cykelparkering
2016 Väsentlig förbättring av våra uteplatser/utemiljö	2018 Påbörjat takisolering av källarplan
2016 Byte av motorvärmaruttag anslutna till internet	2019 Färdigställt 4 ungdomslägenheter
2017 Installation av automatiska dörröppnare	2019 Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem
2017 Internetbokning av tvättstuga/motorvärmare	2019 Renovering av trappuppgångar, nya tak och armaturer
2018 Slutfört installation av ny hiss	2019 Postfack i entréerna

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Färdigställt fönster- och fasadrenovering samt tilläggsisolerat
- Ombyggnation av miljöhus
- Monterat belysning i garagelängor

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2020-09-23. Då konstaterades vattenläckage i källargång 27E, energiineffektiv belysning i tvättstugor samt lösa elkablar uppe på taket.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att förbättra ventilationen på hela området, förnya elsystemet i lägenheterna samt omdränning av två hus (27B-G).

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 540 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2,5% under 2021.

Årets avsättning till underhållsfond 327 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att ej ta ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Solveig Linghult	ordförande
Fredrik Lundholm	vice ordförande
Nils-Erik Pettersson	ledamot
Peter Bennesved	ledamot
Elias Persson	ledamot
Henrik Lundstedt	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

### Suppleanter

Uno Andersson  
Desireé Fjellstedt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Solveig Linghult, Fredrik Lundholm, Peter Bennesved, Elias Persson samt bland suppleanterna Uno Andersson och Desireé Fjellstedt.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Linghult, Fredrik Lundholm, Nils-Erik Pettersson och Peter Bennesved, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Sara Sharifi, med Stefan Norén som suppleant valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedningen har varit Ingela Viberg (sammankallande) samt Mia Lorentzon.

AMC  
DMM

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Solveig Lingshult samt Fredrik Lundholm som suppleant.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-15. På stämman deltog 35 medlemmar.

Till föreningsstämman inkom 11 motioner som efter godkännande av samtliga deltagare hänsköts till kommande extrastämma.

### Extra föreningsstämma

En extra föreningsstämma hölls 2020-12-01. På stämman deltog 59 medlemmar. Stämman hölls angående de 11 inkomna motionerna samt köp av 29M som är den s.k panncentralen som finns på området. Planen är att den delvis kommer bli föreningens nya och större samlingslokal.

Stämman beslutade enligt styrelsens förslag.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Framells Byggmaskinservice
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

### HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Flyttfågeln äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 96 783 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 19,4 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 32 693 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar föreningens el motsvarande 96 783 kWh av föreningens totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar föreningen till Umeå Energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO<sub>2</sub>e 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 18 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut var medlemsantalet 246, vara HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet 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.

AMC  
mm

**Flerårsöversikt**

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	8 980	8 783	8 306	8 249	8 087
Resultat efter fin.poster i tkr	-205	152	1 744	1 216	1 491
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	540	535	519	519	509
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	351	384	342	348	325
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 122	6 126	4 567	1 273	1 246
Genomsnittlig ränta lån i %	0,89	0,77	0,69	1,19	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	473	468	452	398	359
Soliditet i %*	10,5	10,5	12,6	30,2	27,7
Sparande, kr/m2 totalyta**	181	147	181	165	-

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 91 172 201 kr. Under året har föreningen amorterat 935 342 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år.

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	702 785	6 968 380	3 458 401	151 898
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2020-06-15			151 898	-151 898
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-248 254	248 254	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		327 000	-327 000	
Årets resultat				-204 786
<b>Vid årets slut</b>	<b>702 785</b>	<b>7 047 126</b>	<b>3 531 553</b>	<b>-204 786</b>

**Resultatdisposition**

	Belopp i kr
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 531 553
Årets resultat	-204 786
<b>Totalt att disponera</b>	<b>3 326 767</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**Balanseras i ny räkning** **3 326 767**

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	8 980 266	8 782 741
Övriga rörelseintäkter	3	22 820	3 322
		<u>9 003 086</u>	<u>8 786 063</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-5 223 909	-5 713 848
Underhåll	5	-248 254	-102 030
Övriga externa kostnader	6	-122 734	-123 762
Personalkostnader	7	-152 203	-148 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 651 139	-1 935 314
		<u>-8 398 238</u>	<u>-8 023 638</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>604 848</b>	<b>762 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	841	753
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-810 475	-611 280
		<u>-809 634</u>	<u>-610 527</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-204 786</b>	<b>151 898</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-204 786</b>	<b>151 898</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-204 786</b>	<b>151 898</b>

AMC  
[Signature]

## 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	101 092 691	100 893 052
Inventarier	13	282 931	323 350
Pågående nyanläggningar och förskott	14	80 341	1 003 802
		<u>101 455 963</u>	<u>102 220 204</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	15	660 500	660 500
		<u>660 500</u>	<u>660 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>102 116 463</b>	<b>102 880 704</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 657	7 830
Aktuell skattefordran		37 695	47 315
Övriga fordringar	16	52 484	52 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	662 819	1 235 643
		<u>757 655</u>	<u>1 343 272</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	2 146 471	3 274 842
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 904 126</b>	<b>4 618 114</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 020 589</b>	<b>107 498 818</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		702 785	702 785
Yttre underhållsfond	19	7 047 126	6 968 380
		<u>7 749 911</u>	<u>7 671 165</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 531 553	3 458 401
Årets resultat		-204 786	151 898
		<u>3 326 767</u>	<u>3 610 299</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>11 076 678</b>	<b>11 281 464</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	29 508 549	12 558 865
		<u>29 508 549</u>	<u>12 558 865</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	61 663 652	78 673 251
Leverantörsskulder		1 030 660	3 362 758
Fond för inre underhåll	22	553 673	585 546
Övriga skulder	23	3 801	2 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 183 576	1 034 046
		<u>64 435 362</u>	<u>83 658 489</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 020 589</b>	<b>107 498 818</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 och markanläggningar*

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 2,2 % på anskaffningsvärdet.

### *Avskrivningar på inventarier*

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

### *Finansiella tillgångar och skulder*

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

### *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.

### *Intäkter redovisning*

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	7 971 792	7 892 808
Hysesintäkter	672 264	555 908
Intäkter bredband	283 000	282 535
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	33 511	34 107
Intäkter gemensamhetsutrymmen	19 707	17 702
	<u>8 980 274</u>	<u>8 783 060</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-8	-319
	<u>8 980 266</u>	<u>8 782 741</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fakturerade kostnader, bonus, andrahandsuthyrningar mm	22 820	3 322
	<u>22 820</u>	<u>3 322</u>

**Not 4 Drift**

	2020	2019
Fastighetsskötsel	1 356 101	1 295 654
Snöröjning och halkbekämpning	86 943	89 666
Reparationer	254 737	541 591
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	344 678	474 613
Uppvärmning	1 159 436	1 402 903
Vatten	530 109	502 452
Renhållning	247 013	211 863
Förvaltningskostnader	338 423	298 712
Försäkring	209 303	204 039
Fastighetsskatt/avgift	264 365	254 745
Kommunikation och media		
Datakommunikation	281 739	283 214
Kabel-TV	136 834	133 556
Övriga driftskostnader	14 228	20 840
	<u>5 223 909</u>	<u>5 713 848</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2020	2019
Utfört underhåll gemensamma utrymmen (målning källare, armaturer tvättstuga)	178 939	14 530
Utfört underhåll installationer (pulser trapphus)	21 875	87 500
Utfört underhåll huskropp utvändigt (fasadarbeten, målning sophus)	47 440	-
	<u>248 254</u>	<u>102 030</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020	2019
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv mm.	9 008	11 682
Telefon och porto mm	17 686	17 623
Risikostnader, konsultarvoden	33 150	28 644
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 390	5 429
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	59 500	60 384
	<u>122 734</u>	<u>123 762</u>

AMC  
[Signature]

**Not 7 Personalkostnader**

	2020	2019
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden förtroendevalda enligt stämmobeslut	90 554	76 051
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 774	5 774
Extra arvoden	26 615	41 488
Sociala kostnader förtroendevalda	28 848	24 727
	<u>151 791</u>	<u>148 040</u>
<i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	212	443
	<u>152 203</u>	<u>148 683</u>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Byggnader	2 426 889	1 711 064
Inventarier	40 419	40 419
Markanläggningar	183 831	183 831
	<u>2 651 139</u>	<u>1 935 314</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	841	753
	<u>841</u>	<u>753</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	810 475	611 280
	<u>810 475</u>	<u>611 280</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2020	2019
Årets resultat	-204 786	151 898
Reservering till yttre underhållsfond	-327 000	-380 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	248 254	102 030
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-283 532</b>	<b>-126 072</b>

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

AMC  
AMC

**Not 12 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	114 493 249	41 145 215
-Årets anskaffning, (miljöhus, belysning garage, kompl. lgh och trapphus)	2 810 359	74 901 927
-Årets utrangeringar, (fasad, fönster)	-	-1 553 893
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>117 303 608</b>	<b>114 493 249</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-14 249 097	-13 908 095
-Årets utrangering	-	1 553 893
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 610 720	-1 894 895
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 859 817</b>	<b>-14 249 097</b>
Bokfört värde byggnader	100 443 791	100 244 152
Bokfört värde mark	648 900	648 900
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>101 092 691</b>	<b>100 893 052</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	127 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde mark:	77 000 000	77 000 000

**Not 13 Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	664 651	677 251
-Avyttringar och utrangeringar	-	-12 600
	664 651	664 651
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-341 301	-313 482
-Avyttringar och utrangeringar	-	12 600
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-40 419	-40 419
	-381 720	-341 301
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>282 931</b>	<b>323 350</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 003 802	42 751 571
Miljöstation (aktiverat 2020)	8 237	82 106
Fasad (aktiverat 2019)	-	20 944 578
Ungdomslägenheter (aktiverat 2019)	-	330 084
Trapphus/fönster (aktiverat 2019)	-	11 797 390
Ventilation	45 341	-
El	35 000	-
Omklassificeringar	-1 012 039	-74 901 927
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>80 341</b>	<b>1 003 802</b>

**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**

	2020-12-31	2019-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
	<b>660 500</b>	<b>660 500</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	52 484	52 484
	<b>52 484</b>	<b>52 484</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	212 441	209 303
Förutbetalda kostnader	450 378	158 840
Upplupen intäkt	-	867 500
	<b>662 819</b>	<b>1 235 643</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	2 146 471	3 274 842
	<b>2 146 471</b>	<b>3 274 842</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 968 380	6 690 410
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	327 000	380 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-248 254	-102 030
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>7 047 126</b>	<b>6 968 380</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank 2950364352	2021-02-28	0,668	39 000 000	39 400 000
Swedbank 2951440441	2020-04-28	1,105	-	24 377 500
Swedbank 2952716336	2024-06-19	0,88	29 833 549	-
Swedbank 2857529388	2020-04-28	1,105	-	2 740 000
Nordea 3978885934	2020-10-16	0,75	-	3 198 750
Nordea 39788968562	2021-02-18	0,57	10 114 159	-
Nordea 39788880894	2020-02-15	0,70	-	9 333 750
Nordea 39788711863	2021-03-18	0,65	3 320 115	3 393 775
Nordea 39798237188	2021-10-18	0,57	8 904 378	-
Nordea 39788524133	2020-06-28	1,06	-	3 006 299
Nordea 39788851584	2020-09-25	0,82	-	5 782 042
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>91 172 201</b>	<b>91 232 116</b>
Nästa års amortering			-982 700	-1 077 712
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 930 800	-4 310 848
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			<b>86 258 701</b>	<b>85 843 556</b>
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>91 172 201</b>	<b>91 232 116</b>
Avgår kortfristig del			-61 663 652	-78 673 251
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>29 508 549</b>	<b>12 558 865</b>

AMC  
[Signature]

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	982 700	1 077 712
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	60 680 952	77 595 539
	<u>61 663 652</u>	<u>78 673 251</u>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	585 546	596 053
Uttag under året	-31 873	-10 507
Vid årets slut	<u>553 673</u>	<u>585 546</u>

**Not 23 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskuld	3 801	2 888
	<u>3 801</u>	<u>2 888</u>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	88 640	80 270
Förutbetalda avgifter/hyror	764 514	674 198
BoRevision	20 000	-
El	55 064	90 406
Fjärrvärme	126 845	169 408
Renhållning	4 357	-
Övrigt	124 156	19 764
	<u>1 183 576</u>	<u>1 034 046</u>

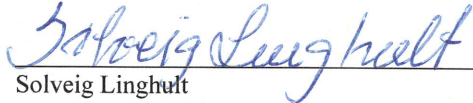
**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**


	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	93 111 900	93 111 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>93 111 900</u>	<u>93 111 900</u>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

*blu*

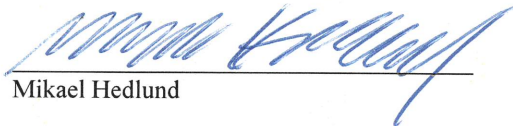
**Underskrifter**

Umeå 2021-05-10

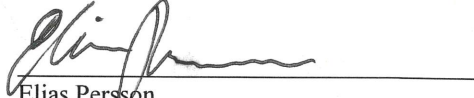
  
Solveig Lingham

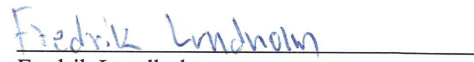
  
Peter Bennesved

  
Henrik Lundstedt

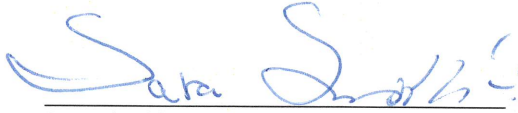
  
Mikael Hedlund

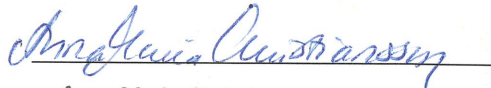
  
Nils-Erik Pettersson

  
Elias Persson

  
Fredrik Lundholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21.

  
Sara Sharifi  
Av föreningen vald revisor

  
Anna Maria Christiansson  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Flyttfågeln, org.nr. 7940003358

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Flyttfågeln 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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

*Handwritten signature*



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

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

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

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

Umeå den 21/5 2021

  
Anna Maria Christiansson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

  
Sara Sharifi Rad

Sara Sharifi Rad

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 (t.ex. 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, t.ex. fastigheterna.

### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år.

### Soliditet

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

### Föreningens underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Vad är en bostadsrättsförening?

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

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

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karakteriseras 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. Bostadsrätthavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas 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**

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren 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, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

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

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

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

En bostadsrätthavare 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 bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavare 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.