

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Ursvikenhus nr 3
Org nr: 716415-2089

2025-01-01 – 2025-12-31





Innehållsförteckning

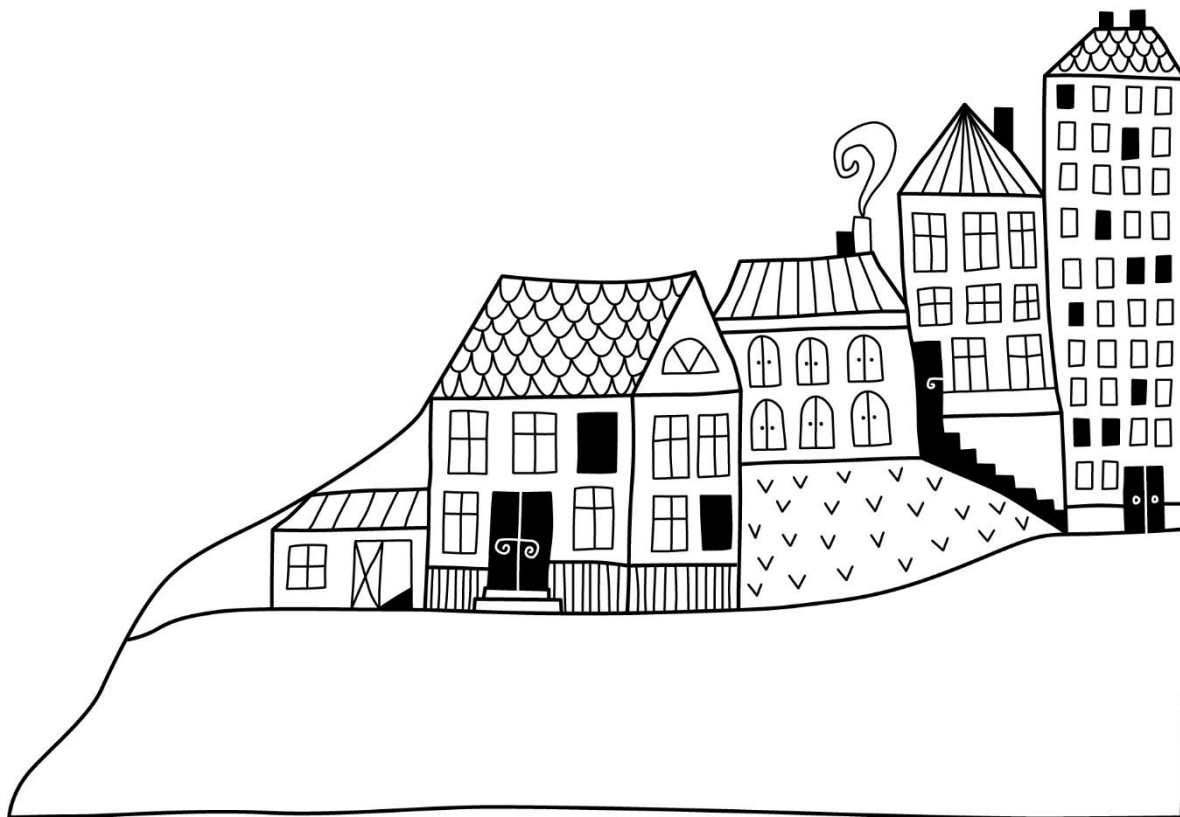
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Hållbarhetsredovisning

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 3
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-02.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 331 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamratskapet 7 i Skellefteå Kommun. På fastigheten finns 9 byggnader med 88 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978/79. Fastighetens adress är Vänskapsgatan 5-139 samt Saltmätargränd 6-44. Föreningen äger även fastigheten Kamratskapet 8 i Skellefteå Kommun. På fastigheten finns en förskola på Fredsgatan 5.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	34
3 rum och kök	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	41 plus 9 större
Antal p-platser	44 plus 2 större

Total tomtarea	30 869 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 340 m ²
Lokaler bostadsrätt	399 m ²
Garagelokaler	426 m ²
Total area	7 165 m ²

Årets taxeringsvärde	36 098 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 124 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 330 tkr och planerat underhåll för 138 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2025 och visar på ett underhållsbehov på 410 tkr per år för de närmaste 30 åren. utöver ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 315 tkr. Detta är helt enligt den rekommenderade fondavsättningen som tar hänsyn till fondens ingångsvärde.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Miljöstuga	2006
Garage 9 st	2006
Fjärrvärmeanslutning	2007-2009
Badrum renovering	2012-2013
Fönsterbyte	2013
Tvättmaskiner, torktumlare	2014
Kvartersgård	2014
Garage-/förrådsfasader	2016-2018
Husfasad, inglasning	2016-2018
Garageportar	2017
OVK, batterier IMD	2019
Badrum 17 st	2020
Breddning mv-platser och laddboxar mm	2021
Tak- och ventilationsbyte	2022-2023
Installationer	2024
Mangel	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	35 tkr
Markytor	41 tkr
Garage och p-platser	62 tkr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleonore Holmqvist	Ordförande	2027
Tommy Berglund	Sekreterare	2027
Sven-Erik Rådahl	Vice ordförande	2026
Per Lundgren	Ledamot	2027
Oskar Jonsson	Ledamot	2026
Roland Jonsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Felix Rönnblom	Suppleant	2027
Oscar Brännström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bright Norr AB	Auktoriserad revisor	2026
Sarah Jonsson	Förtroendevald revisor	2026
Tommy Berglund	Brandskyddsansvarig	2026
Styrelsen	Valberedning	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under 2025 har brf använt 103 205 kWh fastighetsel, 679 660 kWh värmeenergi samt 3 729 kbm vatten

Under 2024 har brf använt 104 010 kWh fastighetsel, 735 150 kWh värmeenergi samt 4 963 kbm vatten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	6 572	6 225	5 768	5 421	5 281
Rörelsens intäkter	6 578	6 257	5 768	5 431	5 292
Resultat efter finansiella poster*	164	274	211	-6 115	343
Årets resultat	164	274	211	-6 115	343
Resultat exkl avskrivningar	1 331	1 404	1 321	-5 103	1 312
Balansomslutning	45 792	46 049	44 937	45 675	36 016
Årets kassaflöde	245	598	-946	-1 036	482
Soliditet %*	5	4	4	-14	2
Likviditet %	14	29	17	15	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	93	94	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	920	862	802	755	743
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	374	335	323	296	290
Energikostnad kr/kvm*	173	165	161	153	147
Underhållsfond kr/kvm	376	356	307	0	223
Reservering till underhållsfond kr/kvm	44	49	49	82	88
Sparande kr/kvm*	205	201	214	238	247
Ränta kr/kvm	194	191	165	114	84
Skuldsättning kr/kvm*	5 797	5 960	5 809	5 890	4 594
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 164	6 735	6 176	6 263	4 884
Räntekänslighet %*	6,7	7,4	7,6	8,2	6,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	578 986	2 518 160	-1 426 111	274 036
Disposition enl. årsstämmobeslut			274 036	-274 036
Reservering underhållsfond		315 000	-315 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-138 111	138 111	
Årets resultat				163 876
Vid årets slut	578 986	2 695 049	-1 328 964	163 876

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 152 075
Årets resultat	163 876
Årets fondreservering enligt stadgarna	-315 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	138 111
Summa	-1 165 089

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 165 089**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 571 720	6 224 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 428	31 765
Summa		6 578 148	6 256 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 819 637	-2 437 125
Övriga externa kostnader	Not 5	-986 180	-988 683
Personalkostnader	Not 6	-61 594	-50 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 167 156	-1 129 983
Summa rörelsekostnader		-5 034 567	-4 606 786
Rörelseresultat		1 543 581	1 649 907
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 029	8 753
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 391 734	-1 384 624
Summa finansiella poster		-1 379 705	-1 375 871
Resultat efter finansiella poster		163 876	274 036
Årets resultat		163 876	274 036



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 293 581	43 400 429
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 248 695	896 869
Summa materiella anläggningstillgångar		43 542 276	44 297 298
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		132 000	132 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 000	132 000
Summa anläggningstillgångar		43 674 276	44 429 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	10 231	0
Övriga fordringar	Not 13	26 803	21 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	461 200	225 871
Summa kortfristiga fordringar		498 234	247 503
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 619 709	1 374 238
Summa kassa och bank		1 619 709	1 374 238
Summa omsättningstillgångar		2 117 942	1 621 741
Summa tillgångar		45 792 218	46 051 039



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	578 986	578 986
Fond för yttre underhåll	2 695 049	2 518 160
Summa bundet eget kapital	3 274 035	3 097 146
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 328 965	-1 426 111
Årets resultat	163 876	274 036
Summa fritt eget kapital	-1 165 089	-1 152 075
Summa eget kapital	2 108 946	1 945 070
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 098 982
Summa långfristiga skulder	28 098 982	29 586 020
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 437 218
Leverantörsskulder	Not 17	708 981
Skatteskulder	Not 18	3 208
Övriga skulder	Not 19	564 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	870 801
Summa kortfristiga skulder	15 584 290	14 519 949
Summa eget kapital och skulder	45 792 218	46 051 039



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 543 581	1 649 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 167 156	1 129 983
	2 710 737	2 779 890
Erhållen ränta	12 029	8 753
Erlagd ränta	-1 404 968	-1 361 022
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 317 798	1 427 621
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-252 580	-34 492
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	758 355	-265 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 823 573	1 127 219
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 600 000
Investeringar i inventarier	-412 134	-8 945
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-412 134	-1 608 945
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 165 968	-1 119 968
Upptagna lån	0	2 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 165 968	1 080 032
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	245 471	598 306
Likvida medel vid årets början	1 374 238	775 932
Likvida medel vid årets slut	1 619 709	1 374 238



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, balkonger	Komponent	40
Byggnader, elinstallationer	Komponent	15
Byggnader entrépartier	Komponent	28
Byggnader, fasad	Komponent	40-55
Byggnader, fönster	Komponent	48
Byggnader, stomme	Komponent	120
Byggnader, tak	Komponent	50
Byggnader, inre ytskikt	Komponent	57
Byggnader, ventilation	Komponent	25
Anslutningsavgifter	Linjär	10
Markanläggning	Linjär	10-20
Installationer	Linjär	20-30
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 215 068	4 697 916
Årsavgifter, lokaler	348 936	338 772
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-65 820	-65 820
Hyror, lokaler	17 640	17 116
Hyror, garage	263 100	254 100
Hyror, p-platser	104 284	98 255
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-820
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 199	-22 709
Bränsleavgifter, bostäder	0	291 321
Vattenavgifter	336 095	245 934
Elavgifter	23 907	31 726
Balkonginglasning	302 760	300 480
Övriga ersättningar	52 951	38 658
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-1
Summa nettoomsättning	6 571 720	6 224 928

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	30 800
Erhållna kommunala bidrag	5 148	0
Övriga rörelseintäkter	1 280	965
Summa övriga rörelseintäkter	6 428	31 765

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-138 111	-35 507
Reparationer	-329 675	-297 104
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 980	-111 840
Försäkringspremier	-176 676	-157 746
Kabel- och digital-TV	-191 238	-184 463
Radonmätning	-29 506	-31 232
Återbäring från Riksbyggen	3 200	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 942	-10 386
Serviceavtal	-5 600	0
Obligatoriska besiktningar	-40 528	-5 750
Snö- och halkbekämpning	-261 706	-236 691
Förbrukningsinventarier	-33 200	-13 157
Vatten	-442 769	-354 826
Fastighetsel	-163 034	-189 535
Uppvärmning	-636 551	-638 379
Sophantering och återvinning	-210 173	-171 509
Förvaltningsarvode drift	-46 149	0
Summa driftskostnader	-2 819 637	-2 437 125



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-833 781	-796 979
IT-kostnader	-16 082	-11 258
Arvode, yrkesrevisorer	-17 200	-35 400
Övriga försäljningskostnader	-6 323	0
Övriga förvaltningskostnader	-52 873	-17 233
Kreditupplysningar	-656	-380
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 398	-21 201
Representation	-825	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-47	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-7 392	-7 392
Konsultarvoden	-9 848	-87 816
Bankkostnader	-6 294	-6 359
Övriga externa kostnader	-461	-4 664
Summa övriga externa kostnader	-986 180	-988 683

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-24 500
Sammanträdesarvoden	-26 500	-18 500
Sociala kostnader	-11 094	-7 995
Summa personalkostnader	-61 594	-50 995

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 093 789	-1 073 789
Avskrivning Markanläggningar	-8 865	-8 865
Avskrivning Markinventarier	-4 195	-4 195
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 789	-1 789
Avskrivning Installationer	-58 518	-41 346
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 167 156	-1 129 983

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 742	8 625
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	151	104
Övriga ränteintäkter	136	24
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 029	8 753

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 391 370	-1 364 964
Övriga räntekostnader	-364	-285
Övriga finansiella kostnader	0	-19 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 391 734	-1 384 624

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	60 401 763	58 801 763
Mark	705 015	705 015
Anslutningsavgifter	260 838	260 838
Markanläggning	279 251	279 251
Markinventarier	20 972	20 972
	61 667 839	60 067 839
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	1 600 000
	0	1 600 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 667 839	61 667 839

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-17 840 972	-16 767 183
Anslutningsavgifter	-260 838	-260 838
Markanläggningar	-155 136	-146 270
Markinventarier	-10 466	-6 271
	-18 267 410	-17 180 562
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 093 789	-1 073 789
Årets avskrivning markanläggningar	-8 865	-8 865
Årets avskrivning markinventarier	-4 194	-4 194
	-1 106 848	-1 086 850
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 374 258	-18 267 410

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	41 467 004	42 560 792
Mark	705 015	705 015
Markanläggningar	115 250	124 115
Markinventarier	6 312	10 507

Taxeringsvärden

Bostäder	35 000 000	34 200 000
Lokaler	1 098 000	924 000

Totalt taxeringsvärde	36 098 000	35 124 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 741 000</i>	<i>28 695 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 357 000</i>	<i>6 429 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	81 832	72 887
Installationer	1 013 750	1 013 750
	1 095 582	1 086 637
Årets anskaffningar		
Installationer	412 134	0
Inventarier	0	8 945
	412 134	8 945
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 507 716	1 095 582
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-74 676	-72 887
Installationer	-124 037	-82 692
	-198 714	-155 579
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 789	-1 789
Installationer	-58 518	-41 346
	-60 307	-43 135
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-76 465	-74 676
Installationer	-182 556	-124 038
	-259 021	-198 714
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 248 695	896 869
Varav		
Inventarier och verktyg	5 367	7 156
Installationer	1 243 328	889 713

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 231	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	10 231	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 979	7 153
Momsfordringar	4 824	14 480
Summa övriga fordringar	26 803	21 633

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	188 257	176 676
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 067	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 916	47 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 959	1 595
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 200	225 871

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel SBAB	612 519	608 625
Transaktionskonto	1 007 189	765 613
Summa kassa och bank	1 619 709	1 374 238



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	41 536 200	42 702 168
Nästa års omsättningar	-12 596 250	-11 996 180
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-840 968	-1 119 968
Långfristig skuld vid årets slut	28 098 982	29 586 020

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,78%	2026-02-28	2 178 000,00	0,00	44 000,00	2 134 000,00
SWEDBANK	3,58%	2026-05-25	1 540 000,00	0,00	40 000,00	1 500 000,00
SWEDBANK	3,58%	2026-05-25	1 560 000,00	0,00	40 000,00	1 520 000,00
SWEDBANK	1,39%	2026-10-23	3 491 250,00	0,00	105 000,00	3 386 250,00
SWEDBANK	2,79%	2026-11-25	4 152 000,00	0,00	96 000,00	4 056 000,00
SWEDBANK	3,64%	2027-05-25	3 330 000,00	0,00	148 000,00	3 182 000,00
SWEDBANK	4,47%	2027-09-24	2 760 000,00	0,00	120 000,00	2 640 000,00
SWEDBANK	4,34%	2027-09-24	3 382 500,00	0,00	102 500,00	3 280 000,00
SWEDBANK	2,97%	2027-12-22	3 216 000,00	0,00	0,00	3 216 000,00
SWEDBANK	3,79%	2028-04-25	4 664 862,00	0,00	148 092,00	4 516 770,00
SWEDBANK	3,49%	2028-06-21	3 094 000,00	0,00	136 000,00	2 958 000,00
SWEDBANK	4,63%	2028-09-25	2 523 000,00	0,00	0,00	2 523 000,00
SWEDBANK	3,14%	2028-12-21	2 811 500,00	0,00	67 000,00	2 744 500,00
SWEDBANK	3,09%	2029-04-25	3 999 056,00	0,00	119 376,00	3 879 680,00
Summa			42 702 168,00	0,00	1 165 968,00	41 536 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 st lån om sammanlagt 12 596 250 kr från Swedbank som kortfristig skuld. Utöver det skall föreningen amortera 840 968 kr på övriga lån. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	218 004	110 737
Ej reskontraförda leverantörsskulder	490 977	8 415
Summa leverantörsskulder	708 981	119 152

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	3 208	16 144
Summa skatteskulder	3 208	16 144

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	566 140	560 609
Skuld för moms	-2 058	-69
Clearing hyra	0	2 338
Summa övriga skulder	564 082	562 878

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	144 329	157 563
Upplupna driftskostnader	0	76 044
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 412	19 023
Upplupna elkostnader	17 597	24 052
Upplupna värmekostnader	72 907	72 555
Upplupna revisionsarvoden	18 000	25 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 000	31 232
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	614 556	299 357
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870 801	705 626

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	44 794 000	44 794 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 10 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eleonore Holmqvist,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tommy Berglund,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sven-Erik Rådahl,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Lundgren,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Roland Jonsson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Oskar Jonsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats

Bright norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Sarah Jonsson
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 3

Org.nr 716415-2089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 3 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-30 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag



och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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.



Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Bright Norr AB

Mimmi Lindgren
Auktoriserad revisor

Sara Jonsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557572769027

Dokument

Årsredovisning 2025 FF 212043-sammanfogad (1) Huvuddokument 27 sidor Startades 2026-03-16 14:34:56 CET (+0100) av Lotta Lavin (LL) Färdigställt 2026-03-23 15:18:19 CET (+0100)	Bilaga 1 Hållbarhetsredovisning.pdf Bilaga 1 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Lotta Lavin (LL)
Bilaga 2.pdf Bilaga 2 5 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Lotta Lavin (LL)	

Initierare

Lotta Lavin (LL) Riksbyggen lotta.lavin@riksbyggen.se

Signerare

Roland Jonsson (RJ) roland.jonsson2@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Roland Jonsson" Signerade 2026-03-16 15:02:37 CET (+0100)	Eleonore Holmqvist (EH) eleonoreholmqvist@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Eleonore Holmqvist" Signerade 2026-03-17 13:13:28 CET (+0100)
--	--



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572769027

Oskar Jonsson (OJ)
oskar96jonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Oskar Elof Jonsson"
Signerade 2026-03-16 14:36:21 CET (+0100)

Per Lundgren (PL)
klemensnas.fh@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Lundgren"
Signerade 2026-03-16 14:48:03 CET (+0100)

Sven-Erik Rådahl (SR)
svenerikradahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Erik Ragnar Rådahl"
Signerade 2026-03-16 15:25:04 CET (+0100)

Tommy Berglund (TB)
tommy.berglund52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMMY BERGLUND"
Signerade 2026-03-17 09:05:33 CET (+0100)

Sarah Jonsson (SJ)
sarah.jonsson56@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARAH MAJVOR HELENE JONSSON"
Signerade 2026-03-17 15:51:38 CET (+0100)

Mimmi Lindgren (ML)
mimmi.lindgren@brightab.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mimmi Josefin Lindgren"
Signerade 2026-03-23 15:18:19 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557572769027

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Hållbarhetsredovisning 2025

Ursvikenhus nr 3 (716415-2089)

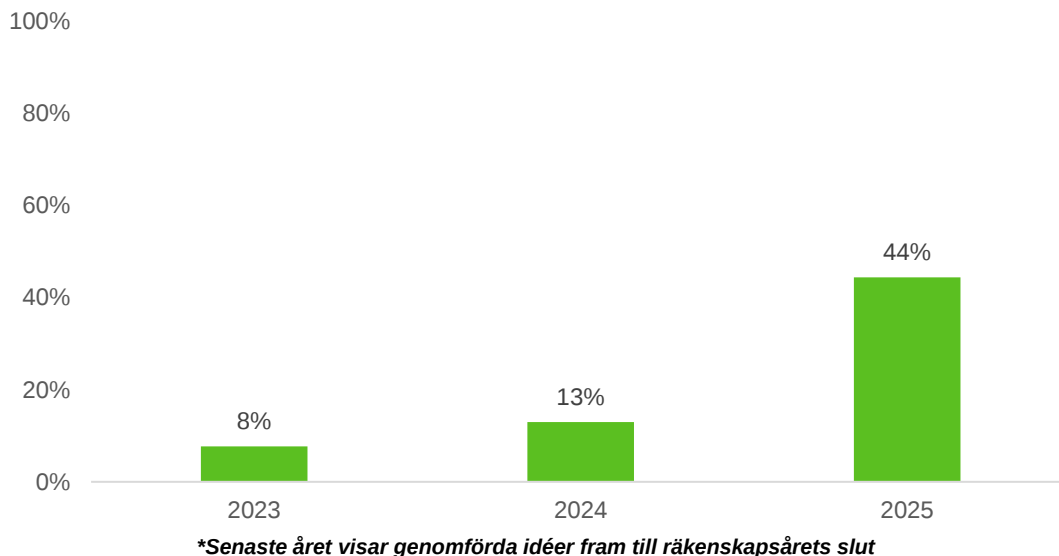


Hållbarhetsidéer

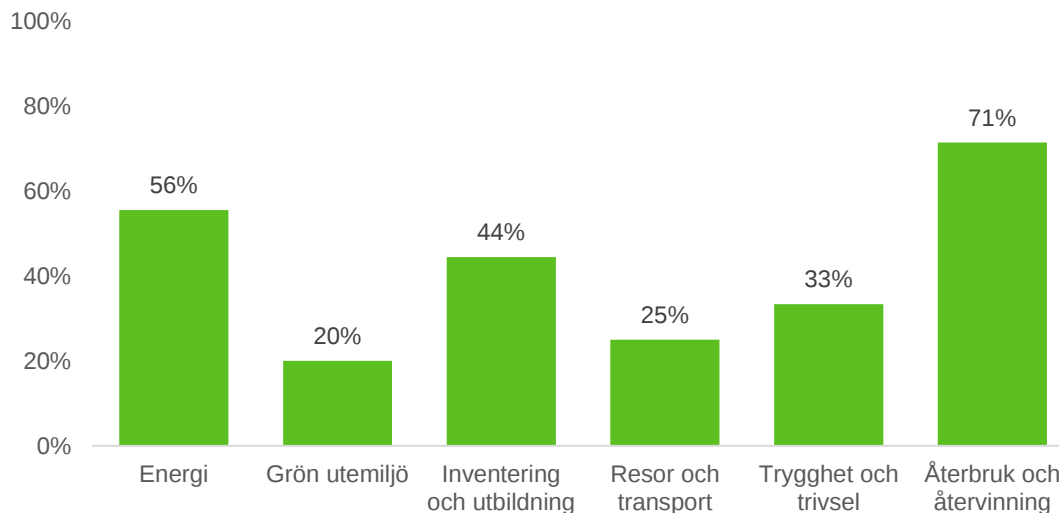
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som Ursvikenhus nr 3 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 44% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

Energi

- ✓ Övervakat driften
- ✓ Bytt ljuskällor inomhus
- ✓ Jämnat ut temperaturskillnader
- ✓ Isolerat vindens bjälklag
- ✓ Kontrollerat termostatventilens funktion
- ✓ Minskat onödig energianvändning
- ✓ Bytt ljuskällor utomhus
- Mätning och debitering av varmvatten
- Mätning och debitering av el (IMD)
- Återvunnit ventilationsvärme

Trygghet och trivsel

- ✓ Välkomnat nya medlemmar
- Träffats dagtid

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar

Återbruk och återvinning

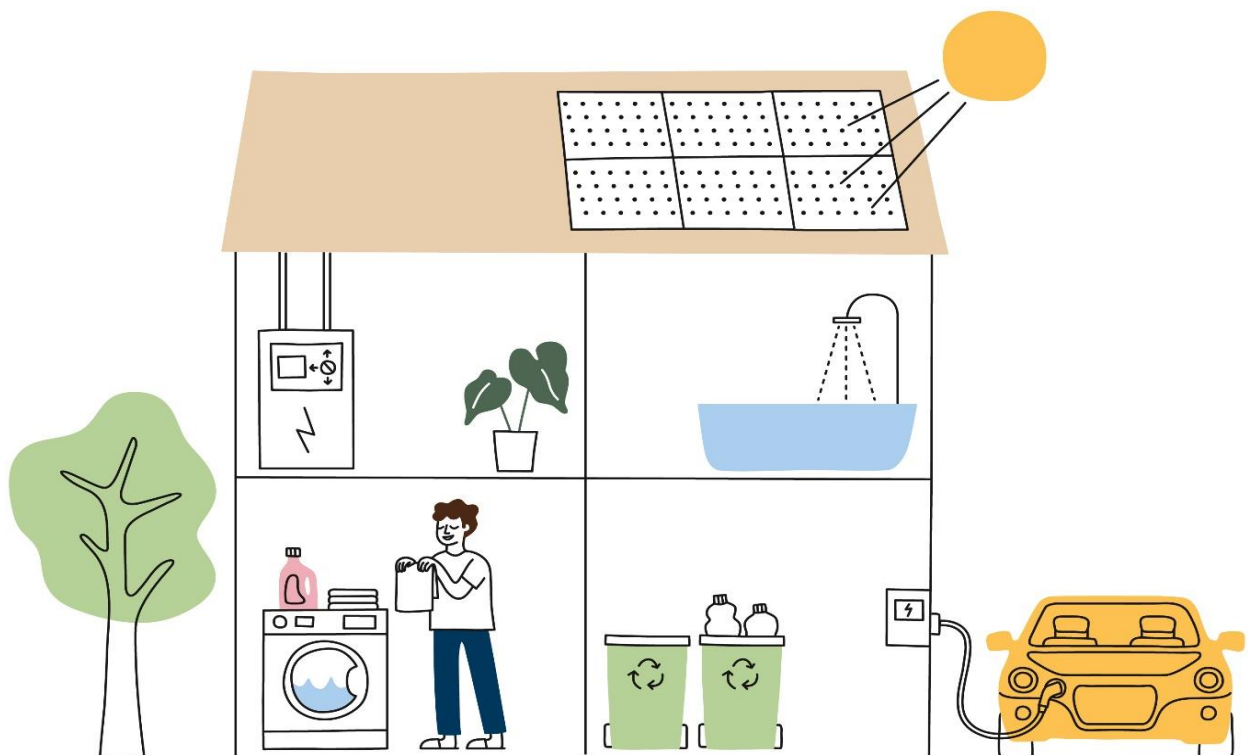
- ✓ Delat på saker och tjänster
- ✓ Samlat in farligt avfall
- ✓ Sorterat ut textilier
- Förbättrat källsorteringsrummet
- Skapat en prylhylla

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- ✓ Inventerat ljuskällor
- ✓ Kontrollerat temperaturen
- ✓ Utvecklat styrelsen

Grön utemiljö

- ✓ Lämnat kvar rester av löv och gräs
- ✓ Satt upp fågelholkar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass E. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2026-04-05.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Ursvikenhus nr 3

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Ursvikenhus nr 3 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

