

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Ursvikenhus nr 1
Org nr: 794700-3732





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BBF
Ursvikenhus nr 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-28.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 46% till 125%.

I resultatet ingår avskrivningar med 334 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -324 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten, Pumpen 2. På fastigheterna finns 46 bostadslägenheter, 12 motorvärmplatser och 20 st kallgarage samt ett antal parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1972. Fastigheternas adress är Skelleftehamnsvägen 150-160.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	16
3 rum och kök	18

Total bostadsarea

2 811 m²



Årets taxeringsvärde	15 079 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 079 000 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 177 tkr och planerat underhåll för 211 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållsplanen är senast reviderad under 2023. Underhållsplanen rekommenderar en årlig avsättning på 535 tkr under en 30 år lång period samt en årlig avsättning på 215 tkr under en 10 år lång period. Årets avsättning uppgår till 480 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Fastighetsspolning	95 776
Husropp utvändigt, målning	115 467



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Vikström	Ordförande	2024
Elisabeth Lundqvist	Vice ordförande	2024
Britt-Marie Forssell	Ledamot	2024
Kristoffer Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Kärnebro	Suppleant	2024
Birgitta Söderlund	Suppleant	2024
Karin Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024

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 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 722 kr/m²/år.

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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 227	1 995	2 037	1 979	1 926
Resultat efter finansiella poster, tkr	-658	25	84	270	178
Soliditet %	-1	7	7	6	3
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	97	97	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	764	697	711	691	673
Energikostnad kr/kvm	230	203	221	226	249
Sparande kr/kvm	141	125	205	185	176
Skuldsättning kr/kvm	3 034	2 149	2 184	2 220	1 557
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 034	2 149	2 184	2 220	1 557
Räntekänslighet %	4,0	3,1	3,1	3,2	2,3

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. I detta fall elavgift.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Föreningen har individuell mätning och debitering (IMD) av hushållsel.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat är främst hänförligt till oväntade kostnader för flertalet vattenskador, totalt uppgår kostnaden för dessa till 510 tkr. Samt det planerade underhåll som uppgår till 211 tkr.

Föreningen har ett sparandenyckeltal på 141 kr/kvm för 2023. Underhållsplanen rekommenderar ett årligt sparande på 77 kr/kvm de kommande 10 åren och ett årligt sparande på 190 kr/kvm de kommande 30 åren. Föreningen kan därav uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 984	911 358	-557 258	24 843
Disposition enl. årsstämmobeslut			24 843	-24 843
Reservering underhållsfond		480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-211 244	211 244	
Årets resultat				-657 850
Vid årets slut	164 984	1 180 114	-801 171	-657 850

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-532 414
Årets resultat	-657 850
Årets fondreservering enligt stadgarna	-480 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	211 244
Summa	-1 459 021

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 459 021**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 227 146	1 995 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 674	27 921
Summa rörelseintäkter		2 268 820	2 022 945
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 015 947	-1 311 363
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 547	-357 629
Personalkostnader	Not 6	-32 122	-22 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-334 218	-259 897
Summa rörelsekostnader		-2 740 834	-1 951 682
Rörelseresultat		-472 014	71 263
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 220	34 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	509	6 450
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-193 566	-87 526
Summa finansiella poster		-185 836	-46 420
Resultat efter finansiella poster		-657 850	24 843
Årets resultat		-657 850	24 843



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 837 093	5 633 887
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 786 103	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	922 202
Summa materiella anläggningstillgångar		7 623 195	6 556 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		361 000	361 000
Summa anläggningstillgångar		7 984 195	6 917 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 393	2 866
Övriga fordringar		283 335	20 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		186 584	144 224
Summa kortfristiga fordringar		477 312	167 732
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	917 897	205 378
Summa kassa och bank		917 897	205 378
Summa omsättningstillgångar		1 395 209	373 111
Summa tillgångar		9 379 405	7 290 200



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 984	164 984
Fond för yttre underhåll		1 180 114	911 358
Summa bundet eget kapital		1 345 098	1 076 342
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-801 171	-557 258
Årets resultat		-657 850	24 843
Summa fritt eget kapital		-1 459 021	-532 414
Summa eget kapital		-113 923	543 928
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 850 345	5 941 786
Summa långfristiga skulder		6 850 345	5 941 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 678 441	99 404
Leverantörsskulder		352 332	130 304
Skatteskulder		21 477	12 320
Övriga skulder		223 767	225 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		366 966	336 852
Summa kortfristiga skulder		2 642 982	804 486
Summa eget kapital och skulder		9 379 405	7 290 200



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-657 850	24 843
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	334 218	259 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-323 633	284 741
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-309 580	-11 640
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	259 459	86 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-373 753	359 494
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-486 389	0
Investeringar i installationer	-914 935	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-922 202
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 401 325	-922 201
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 487 596	-99 404
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 487 596	-99 404
Årets kassaflöde	712 519	-662 112
Likvidamedel vid årets början	205 378	867 490
Likvidamedel vid årets slut	917 897	205 378



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	117
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	15-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 030 203	1 952 074
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-38 088	-38 088
Hyror, lokaler	360	360
Hyror, garage	77 820	51 420
Hyror, p-platser	53 166	25 284
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-300	-858
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 825	-3 462
Rabatter	-4 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	0	4 387
Elavgifter	118 811	3 907
Summa nettoomsättning	2 227 146	1 995 024

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	0	1 040
Övriga ersättningar	14 014	17 332
Återvunna fordringar	3 000	349
Övriga rörelseintäkter	24 660	9 200
Summa övriga rörelseintäkter	41 674	27 921

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-211 244	-67 044
Reparationer	-177 457	-196 131
Självrisk	-458 800	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 113	-47 113
Försäkringspremier	-50 116	-44 664
Kabel- och digital-TV	-92 592	-82 916
Återbäring från Riksbyggen	4 800	4 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 681	0
Serviceavtal	-22 353	-9 177
Snö- och halkbekämpning	-179 982	-94 746
Statuskontroll	0	-57 500
Förbrukningsinventarier	-1 656	-31 941
Vatten	-180 943	-156 945
Fastighetsel	-264 827	-268 181
Uppvärmning	-200 872	-145 206
Sophantering och återvinning	-89 884	-85 415
Förvaltningsarvode drift	-40 228	-28 584
Summa driftskostnader	-2 015 947	-1 311 363



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-293 788	-280 241
Lokalkostnader	-4 100	-3 896
Arvode, yrkesrevisorer	-11 750	-8 375
Övriga förvaltningskostnader	-27 740	-35 111
Kreditupplysningar	-14	-936
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 188	-14 725
Medlems- och föreningsavgifter	-3 864	-1 932
Konsultarvoden	0	-4 500
Bankkostnader	-2 529	-2 100
Övriga externa kostnader	-5 576	-5 813
Summa övriga externa kostnader	-358 547	-357 629

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-2 800	-2 000
Sociala kostnader	-4 322	-2 792
Summa personalkostnader	-32 122	-22 792

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-54 992	-54 992
Avskrivning Markanläggningar	-51 587	-27 268
Avskrivningar tillkommande utgifter	-176 605	-176 605
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-1 033
Avskrivning Installationer	-51 034	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-334 218	-259 897

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 220	34 656
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 220	34 656



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	110	6 167
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	22	260
Övriga ränteintäkter	377	23
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	509	6 450

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-147 121	-87 526
Övriga räntekostnader	-70	0
Övriga finansiella kostnader	-46 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-193 566	-87 526



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 151 861	4 151 861
Mark	70 900	70 900
Standardförbättringar	5 577 356	5 577 356
Markanläggning	632 682	632 682
	10 432 799	10 432 799
Årets anskaffningar		
Markanläggning	486 389	0
	486 389	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 919 188	10 432 799
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 077 332	-2 022 341
Standardförbättringar	-2 358 201	-2 181 596
Markanläggningar	-363 379	-336 112
	-4 798 914	-4 540 049
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-54 992	-54 992
Årets avskrivning standardförbättringar	-176 605	-176 605
Årets avskrivning markanläggningar	-51 587	-27 268
	-283 184	-258 865
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 082 096	-4 798 914
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 837 093	5 633 887
Varav		
Byggnader	2 019 538	2 074 529
Mark	70 900	70 900
Standardförbättringar	3 042 550	3 219 155
Markanläggningar	704 105	269 303
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 811 000	14 811 000
Lokaler	268 000	268 000
Totalt taxeringsvärde	15 079 000	15 079 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 156 000</i>	<i>12 156 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 923 000</i>	<i>2 923 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 942	201 942
Installationer	149 085	149 085
	351 027	351 027
Årets anskaffningar		
Installationer	1 837 137	0
	1 837 137	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 188 164	351 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-201 942	-200 909
Installationer	-149 085	-149 085
	-351 027	-349 994
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-1 033
Installationer	-51 034	
	-51 034	-1 033
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 942	-201 942
Installationer	-200 119	-149 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-402 061	-351 027
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 786 103	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 786 103	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Laddstolpar	0	922 202
Vid årets slut	0	922 202

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	361 000	361 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	361 000	361 000



Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	917 897	205 378
Summa kassa och bank	917 897	205 378

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 528 786	6 041 190
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-151 404	-99 404
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 527 037	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 850 345	5 941 786

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-03-30	1 561 165,00	0,00	17 064,00	1 544 101,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-04-30	712 500,00	0,00	15 000,00	697 500,00
STADSHYPOTEK	4,94%	2025-09-01	0,00	2 600 000,00	13 000,00	2 587 000,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2026-03-30	665 596,00	0,00	7 276,00	658 320,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2026-09-30	519 956,00	0,00	20 004,00	499 952,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-12-01	1 104 702,00	0,00	12 276,00	1 092 426,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-09-01	343 271,00	0,00	3 784,00	339 487,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2028-03-01	1 134 000,00	0,00	24 000,00	1 110 000,00
Summa			6 041 190,00	2 600 000,00	112 404,00	8 528 786,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen ska under kommande år amortera 151 404kr, varför det redovisas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 1 544 101kr som kortfristig skuld. 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 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	8 605 500	6 305 500

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

Ort och datum

Lars Vikström

Elisabeth Lundqvist

Britt-Marie Forssell

Kristoffer Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Frida Kolbäck, KPMG AB
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Ursvikenhus nr 1, org. nr 794700-3732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Ursvikenhus nr 1 för år 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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.

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 BRF Ursvikenhus nr 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed i Sverige och 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.

Örnsköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction 09222115557512851924

Document

Årsredovisning och RB för sign
Main document
23 pages
Initiated on 2024-03-14 09:55:50 CET (+0100) by Karin Jonsson (KJ)
Finalised on 2024-04-05 08:50:13 CEST (+0200)

Initiator

Karin Jonsson (KJ)
Riksbyggen
karin.jonsson@riksbyggen.se

Signatories

Lars Vikström (LV) RBF Ursvikenhus nr 1 <i>larsgwikstrom@gmail.com</i> <i>Signed 2024-03-15 09:07:47 CET (+0100)</i>	Elisabeth Lundqvist (EL) RBF Ursvikenhus nr 1 <i>ellulundqvist@outlook.com</i> <i>Signed 2024-03-17 11:55:49 CET (+0100)</i>
Britt-Marie Forssell (BF) RBF Ursvikenhus nr 1 <i>britt-marie.forssell@hotmail.com</i> <i>Signed 2024-03-15 08:59:07 CET (+0100)</i>	Kristoffer Sjöberg (KS) RBF Ursvikenhus nr 1 <i>Kristoffer.Sjoberg@riksbyggen.se</i> <i>Signed 2024-03-14 10:12:19 CET (+0100)</i>
Frida Kolbäck (FK) KPMG AB <i>Frida.Kolback@kpmg.se</i> <i>Signed 2024-04-05 08:50:13 CEST (+0200)</i>	

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldyngd 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 22 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.

RBF Ursvikenhus nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Ursvikenhus nr 1 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

