

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Ursvikenhus nr 3
Org nr: 716415-2089



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ursvikenhus nr 3 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 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 2018-07-30.

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

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 321 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kamratskapet 7 i Skellefteå Kommun. På fastigheterna finns 9 byggnader med 88 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1978/79. Fastigheternas 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	Kommentar
2 rum och kök	34	
3 rum och kök	54	

Dessutom tillkommer

Användning

	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	41 plus 9 större	
Antal p-platser	42 plus 2 större	

Total tomtarea	27 554 m ²
Bostäder bostadsrätt area	6 340 m ²
Lokaler bostadsrätt area	399 m ²
Garagelokaler	426 m ²
Årets taxeringsvärde	35 124 000 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 tkr 384 och planerat underhåll för tkr 36. 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 under hösten 2023 och visar på ett underhållsbehov på tkr 354 per år för de närmaste 30 åren exklusive komponentbyten. Avsättning för verksamhetsåret har skett med tkr 354.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	36 250

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleonore Andersson	Ordförande	2025
Sonja Åström	Sekreterare	2025
Sven-Erik Rådahl	Vice ordförande	2024
Christer Larsson	Ledamot	2025 flyttar 2024
Oskar Jonsson	Ledamot	2024
Nils-Johan Burström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2025
Suppleant	2024 flyttat 2023
Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Tommy Berglund	Förtr.vald revisor	2024
Tommy Berglund	Brandskyddsansvarig	2024
Styrelsen	Valberedning	2024
Styrelsen	Kvartersgårdsansv.	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

K3

Föreningen har övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3 från och med 2022-01-01. Detta innebär att föreningen har vid större planerade underhåll möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång som skrivs av under nyttjandeperioden.

Tak- och ventilationsprojekt

Då tidpunkten för övergången till K3 är satt till 2022-01-01 har 2022 års utförda underhåll blivit redovisade enligt K3, vilket inneburit att underhåll om totalt 11 548 114 kr har redovisats i balansräkningen per 2022-12-31 som pågående ny- och ombyggnation.

Styrelsen har i samband med detta återfört ianspråkstagande av underhållsfonden med 2 115 917 kr som avsåg tak- och ventilationsprojektet. Detta framgår vidare på s. 6 under förändringar i eget kapital.

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

Medlemsinformation

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 6%. I årsavgiften ingår KTV. Tillägg värme och vatten. Egen räkning för hushållsel och internet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 343 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 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Energi/miljö

Projektet innefattar även takisolering och justering ventilation
 Föreningen sopsorterar och pantar flaskor.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt (6340 kvm)

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, kr	5 435 770	5 104 301	4 875 287	4 819 708	4 816 497
Resultat efter finansiella poster, kr	211 255	-6 114 949	342 855	-70 555	645 699
Soliditet %	4	3	2	1	1
Likviditet %	38	68	99	132	123
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	95	96	92	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	812	765	753	745	746
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	365	335	290	436	281
Energikostnad kr/kvm	161	153	147	143	141
Sparande kr/kvm	214	238	247	130	251
Ränta kr/kvm	165	114	84	86	87
Skuldsättning kr/kvm	5 809	5 890	4 594	4 735	4 835
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 176	6 263	4 884	5 034	5 141
Räntekänslighet %	7,6	8,2	6,5	6,8	6,9

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). 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	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	578 986	0	0	0	211 665	-6 114 949
Tak- och ventilationsprojekt						6 548 114
Minskad avskrivning						235 963
Korrigerig avsättning till underhållsfond				-234 000	234 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				2 115 917	-2 115 917	
Ingående eget kapital efter korrigeringar	578 986	0	0	1 881 917	-1 670 252	669 128
Disposition enl. årsstämmobeslut					669 128	-669 128
Reservering underhållsfond				354 000	-354 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-36 250	36 250	
Årets resultat						211 255
Vid årets slut	578 986	0	0	2 199 667	-1 318 874	211 255

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 001 124
Årets resultat	211 255
Årets fondreservering enligt stadgarna	-354 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 250
Summa	-1 107 618

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten.

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 107 618

På grund av efterjobb på våtrumsbesiktningar(2020) som ej räknas som förbättrande måste föreningen visa ett balanserat underskott. Föreningen har i budget att återhämta underskottet.

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	5 435 770		5 104 301
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 539		326 651
Summa rörelseintäkter		5 768 309		5 430 953
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-2 350 166		-2 191 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-866 812		-832 184
Personalkostnader	Not 6	-51 155		-50 181
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 110 118		-776 344
Summa rörelsekostnader		-4 378 251		-3 849 765
Rörelseresultat		1 390 059		1 581 188
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 640		12 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 731		13 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 183 174		-938 046
Summa finansiella poster		-1 178 803		-912 060
Resultat efter finansiella poster		211 255		669 128
Årets resultat		211 255		669 128

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	42 887 277	31 110 424
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	931 058	974 328
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	11 548 114
Summa materiella anläggningstillgångar		43 818 336	43 632 866
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	132 000	132 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 000	132 000
Summa anläggningstillgångar		43 950 336	43 764 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	642	0
Övriga fordringar	Not 16	7 414	7 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	203 105	175 094
Summa kortfristiga fordringar		211 161	182 353
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	775 932	1 722 356
Summa kassa och bank		775 932	1 722 356
Summa omsättningstillgångar		987 093	1 904 709
Summa tillgångar		44 937 429	45 669 576

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		578 986	578 986
Fond för yttre underhåll		2 199 667	1 881 917
Summa bundet eget kapital		2 778 653	2 460 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 318 874	-1 670 252
Årets resultat		211 255	669 128
Summa fritt eget kapital		-1 107 618	-1 001 124
Summa eget kapital		1 671 034	1 459 779
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 417 214	31 595 682
Summa långfristiga skulder		36 417 214	31 595 682
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 204 922	10 607 922
Leverantörsskulder	Not 20	61 770	707 432
Skatteskulder	Not 21	42 049	24 973
Övriga skulder	Not 22	535 908	497 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 004 531	775 903
Summa kortfristiga skulder		6 849 180	12 614 115
Summa eget kapital och skulder		44 937 429	45 669 576

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	211 255	669 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 110 118	776 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 321 373	1 445 472
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-28 807	92 454
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-361 935	-304 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	930 632	1 233 046
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-10 588	-10 385
Investeringar i pågående byggnation	-1 285 000	-11 548 114
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 295 588	-11 558 499
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-581 468	9 289 648
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-581 468	9 289 648
Årets kassaflöde	-946 424	-1 035 806
Likvidamedel vid årets början	1 722 356	2 758 162
Likvidamedel vid årets slut	775 932	1 722 356
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och för första gången även enligt BFNAR 2012:1

Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip.

Föreningen har vid bytet till redovisningsregelverket K3 även valt att räkna om jämförelseåret vilket innebär att en ingångsbalansräkning har upprättats enligt kap 35. Byte av redovisningsprincip till K3 innebär att föreningen vid större planerade underhåll har möjlighet att aktivera underhållet som en anläggning (komponent) istället för att ta kostnaden samma år. Underhållet läggs då som en tillgång och komponent i anläggningsregistret som sedan skrivs av under nyttjandeperioden

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, balkonger	Komponent	40
Byggnader, elinstallationer	Komponent	15
Byggnader, entrépartier	Komponent	28
Byggnader, fasad	Komponent	49
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

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	4 350 096	4 103 868
Årsavgifter, lokaler	313 676	295 924
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-65 820	-65 820
Hyror, lokaler	15 852	14 952
Hyror, garage	235 560	222 840
Hyror, p-platser	91 080	87 498
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-600	-168
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 330	-9 685
Bränsleavgifter, bostäder	262 535	227 993
Vattenavgifter	233 908	226 899
Elavgifter	11 813	0
Summa nettoomsättning	5 435 770	5 104 301

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Balkonginglasning	300 480	300 480
Överlåtelse och pant	16 133	15 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	2
Övriga rörelseintäkter, andra hand och påminnelser	15 924	10 269
Summa övriga rörelseintäkter	332 539	326 651

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll *	-36 250	-67 753
Reparationer	-384 369	-352 363
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 840	-111 840
Försäkringspremier	-132 555	-118 196
Kabel- och digital-TV	-169 436	-152 577
Återbäring från Riksbyggen	8 800	10 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-159	-2 467
Sotning	0	-977
Snö- och halkbekämpning	-209 143	-152 017
Statuskontroll	-5 665	-5 500
Förbrukningsinventarier	-29 944	-8 462
Vatten	-309 954	-313 437
Fastighetsel	-198 501	-191 103
Uppvärmning	-641 657	-590 944
Sophantering och återvinning	-129 492	-134 320
Summa driftskostnader	-2 350 166	-2 191 056

*Av underhåll som genomfördes 2022 avser 6 548 114 tkr tak- och ventilationsprojektet som korrigerats och aktiverats som en anläggning.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-774 995	-736 414
IT-kostnader	-11 258	-11 258
Arvode, yrkesrevisorer	-16 375	-14 050
Övriga förvaltningskostnader	-18 358	-20 911
Kreditupplysningar	0	-421
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 800	-15 922
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-34	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 392	-3 696
Konsultarvoden	-9 400	-21 791
Bankkostnader	-5 931	-5 355
Övriga externa kostnader	-6 270	-2 368
Summa övriga externa kostnader	-866 812	-832 184

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-24 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-15 000	-17 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-2 000
Sociala kostnader	-8 155	-7 681
Summa personalkostnader	-51 155	-50 181

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader *	-1 053 789	-722 132
Avskrivning Markanläggningar	-8 865	-8 865
Avskrivning Markinventarier	-4 195	-2 077
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 924	-1 924
Avskrivning Installationer	-41 346	-41 346
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 110 118	-776 344

* I samband med konverteringen till K3 regelverket har tillkommande utgifter komponentindelats i byggnaden varför byggnader nu har högre avskrivningar samt att avskrivningsplanen för komponenterna setts över.

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 640	12 672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 640	12 672

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 555	13 140
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	157
Övriga ränteintäkter	145	17
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 731	13 314

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 183 174	-816 546
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	0	-121 500
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 183 174	-938 046

Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärdet	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader *	45 968 649	45 968 649
Mark	705 015	705 015
Anslutningsavgifter	260 838	260 838
Markanläggning	279 251	279 251
Markinventarier	10 385	0
	47 224 138	47 213 753
Årets anskaffningar		
Byggnader	12 833 114	0
Markinventarier	10 587	10 385
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 067 839	47 224 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 713 394	-14 991 262
Anslutningsavgifter	-260 838	-260 838
Markanläggningar	-137 405	-128 540
Markinventarier	-2 077	0
	-16 113 714	-15 380 640
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 053 789	-722 132
Årets avskrivning markanläggningar	-8 865	-8 865
Årets avskrivning markinventarier	-4 194	-2 077
	-1 066 848	-733 074
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 180 562	-16 113 714
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 887 277	31 110 424
Varav		
Byggnader	42 034 580	30 255 255
Mark	705 015	705 015
Markanläggningar	132 980	141 846
Markinventarier	14 701	8 308

*Ingående balansen för 2022-01-01 avviker mot utgående balans 2021-12-31. Eftersom tidpunkten för övergången till K3-regelverket är 2022-01-01 har komponentindelning av byggnaden gjorts vid den tidpunkten och därför påverkat avskrivningskostnaderna för räkenskapsåret 2022. Justeringen framgår även under Förändringar eget kapital på s. 6.

Taxeringsvärden

Bostäder	34 200 000	34 200 000
Lokaler	924 000	924 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	35 124 000	35 124 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 695 000</i>	<i>28 695 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 429 000</i>	<i>6 429 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 887	72 887
Installationer	1 013 750	0
	1 086 637	72 887
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 013 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 086 637	1 086 637
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-70 964	-69 040
Installationer	-41 346	0
	-112 310	-69 040
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 924	-1 924
Installationer	-41 346	-41 346
	-43 270	-43 270
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-72 887	-70 964
Installationer	-82 692	-41 346
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-155 579	-112 310
Restvärde enligt plan vid årets slut	931 058	974 328
Varav		
Inventarier och verktyg	0	1 984
Installationer	931 058	972 404

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	11 548 114	0
Investering tak- och ventilationsprojekt	1 321 250	11 548 114
Balanserat som byggnad	-12 833 114	0
Vid årets slut	0	11 548 114

* Underhållet för tak- och fasadprojektet är redovisade enligt K3 per 2022-01-01 och avviker därför från föregående års fastställda årsredovisning

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	132 000	132 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	642	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	642	0

Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7 404	7 259
Momsfordringar	10	0
Summa övriga fordringar	7 414	7 259

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	157 746	132 555
Fordran Ursvikenhus nr 2	113	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 111	42 359
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135	180
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 105	175 094

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	0	1 506
Transaktionskonto	775 932	1 720 850
Summa kassa och bank	775 932	1 722 356

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	41 622 136	42 203 604
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 204 922	-10 607 922
Långfristig skuld vid årets slut	36 417 214	31 595 682

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,47%	2023-06-28	1 679 114,00	-1 667 614,00	11 500,00	0,00
SEB	4,47%	2023-06-28	3 241 432,00	-3 219 386,00	22 046,00	0,00
SWEDBANK	1,55%	2023-12-21	2 445 500,00	-2 378 500,00	67 000,00	0,00
SWEDBANK	2,13%	2024-11-25	4 320 000,00	0,00	96 000,00	4 224 000,00
SWEDBANK	2,24%	2025-04-25	4 237 808,00	0,00	119 376,00	4 118 432,00
SWEDBANK	3,90%	2025-12-22	0,00	2 878 500,00	0,00	2 878 500,00
SWEDBANK	1,55%	2025-12-22	3 216 000,00	0,00	0,00	3 216 000,00
SWEDBANK	3,58%	2026-05-25	1 620 000,00	0,00	40 000,00	1 580 000,00
SWEDBANK	3,58%	2026-05-25	1 640 000,00	0,00	40 000,00	1 600 000,00
SWEDBANK	1,39%	2026-10-23	3 701 250,00	0,00	105 000,00	3 596 250,00
SWEDBANK	3,64%	2027-05-25	3 626 000,00	0,00	148 000,00	3 478 000,00
SWEDBANK	4,47%	2027-09-24	3 000 000,00	0,00	120 000,00	2 880 000,00
SWEDBANK	4,34%	2027-09-24	3 587 500,00	0,00	102 500,00	3 485 000,00
SWEDBANK	3,79%	2028-04-25	0,00	4 887 000,00	74 046,00	4 812 954,00
SWEDBANK	3,49%	2028-06-21	3 366 000,00	0,00	136 000,00	3 230 000,00
SWEDBANK	4,63%	2028-09-25	2 523 000,00	0,00	0,00	2 523 000,00
Summa			42 203 604,00	500 000,00	1 081 468,00	41 622 136,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omsätta 5 204 922 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 5 204 922 kr 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 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	61 770	699 843
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	7 589
Summa leverantörsskulder	61 770	707 432

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	42 049	24 973
Summa skatteskulder	42 049	24 973

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	543 249	498 884
Skuld för moms	-7 341	-999
Summa övriga skulder	535 908	497 885

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	133 961	113 288
Upplupna driftskostnader	101 083	41 202
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	28 520	8 909
Upplupna elkostnader	42 883	24 923
Upplupna värmekostnader	147 137	73 407
Upplupna revisionsarvoden	15 400	13 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 175	483
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	534 371	500 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004 531	775 903

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	43 894 000	43 894 000

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 enligt digital signering

Eleonore Andersson

Sonja Åström

Sven-Erik Rådahl

Christer Larsson

Oskar Jonsson

Nils-Johan Burström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Frida Kolbäck
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Tommy Berglund
Förtroendevald revisor

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 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 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.



Verification

Transaction 092221.15557512841672

Document

Årsredovisning 043 (96)

Main document

29 pages

Initiated on 2024-03-14 10:56:42 CET (+0100) by Ann Steinwall (AS)

Finalised on 2024-03-28 11:13:48 CET (+0100)

Signatories

Ann Steinwall (AS)

Riksbyggen

ann.steinwall@riksbyggen.se

Signed 2024-03-14 10:56:43 CET (+0100)

eleonore andersson (ea)

ID number :

eleonore.andersson@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Helena Eleonore Andersson"

Signed 2024-03-14 18:39:29 CET (+0100)

christer larsson (cl)

ID number 1

clarsynt47@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTER LARSSON"

Signed 2024-03-19 08:48:16 CET (+0100)

sonja åström (så)

ID number :

sonjaadele@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SONJA ÅSTRÖM"

Signed 2024-03-14 18:42:36 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512841672

sven-erik rådahl (sr)
ID number :
svenerikradahl@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Sven Erik Ragnar Rådahl"
Signed 2024-03-14 19:14:12 CET (+0100)

Nils-johan burström (Nb)
ID number :
Nils-Johan.Burstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Bo Nils-Johan Burström"
Signed 2024-03-15 08:31:38 CET (+0100)

oskar jonsson (oj)
ID number :
oskar96jonsson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Nils Oskar Elof Jonsson"
Signed 2024-03-14 11:15:22 CET (+0100)

tommy berglund (tb)
ID number :
tommy.berglund52@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STIG TOMMY BERGLUND"
Signed 2024-03-14 12:08:20 CET (+0100)

frida kolbäck (fk)
ID number :
frida.kolback@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Frida Sofia Kolbäck"
Signed 2024-03-28 11:13:48 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512841672

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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Ursvikenhus nr 3, org. nr 716415-2089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Ursvikenhus nr 3 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 revisionsd 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 RBF Ursvikenhus nr 3 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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, kon-solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-talande 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk-ningen 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-het. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för före-ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-underlag, 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 bostads-rättslagen.

Örnköldsvik den

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Tommy Berglund
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557512861176

Document

2024 RB förtroendevald kassaflöde

Main document

2 pages

Initiated on 2024-03-14 10:59:25 CET (+0100) by Ann Steinwall (AS)

Finalised on 2024-03-28 11:12:30 CET (+0100)

Signatories

Ann Steinwall (AS)

Riksbyggen

ann.steinwall@riksbyggen.se

Signed 2024-03-14 10:59:25 CET (+0100)

tommy berglund (tb)

ID number

tommy.berglund52@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "STIG TOMMY BERGLUND"

Signed 2024-03-14 12:09:15 CET (+0100)

frida kolbäck (fk)

ID number

frida.kolback@kpmg.se



The name returned by Swedish BankID was "Frida Sofia Kolbäck"

Signed 2024-03-28 11:12:30 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557512861176

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>



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, fastighetservice 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

