

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Ursvikenhus nr 2
Org nr: 716415-1560



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ursvikenhus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-05-20. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1975-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-27.

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 868 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 956 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Vänskapen 1 i Skellefteå kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 48 lägenheter samt 2 kallgarage, 1 carport, 3 förrådsbyggnader, soprum och kvarterslokal/tvättstuga. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastigheternas adress är Vänskapsgatan 2-96.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kokvrå	4	
2 rum och kök	16	
3 rum och kök	28	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	27	Kallgarage
Antal garage	22	Carportplatser
Antal garage	4	Motorcykelgarage
Antal garage	3	Mopedgarage
Antal p-platser	2	Mv-platser

Total tomtarea	13 522 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 433 m ²
Total bostadsarea	3 433 m ²
Garagelokaler	324 m ²
Lokaler hyresrätt	82 m ²
Total lokalaria	406 m ²

Årets taxeringsvärde	19 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 119 000 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 335 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

PM

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 223 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättningen innefattar inte utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 223 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation fjärrvärme	2008	
Badrum	2010	
Förråds- och carportfasad	2011	
Ventilation	2012	
Fönsterbyte	2013	
Kvartersgårdsfasad	2016	
Husfasader och inglasning	2016-2017	
Ovk, batterier IMD, tak förråd	2019	
Förrådstak	2020	
Tak- och ventilationsprojekt (tot 7 438 000, förbättrande 2 875 000)	2021	
Förbättring lekpark	2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kent Olof Hedman	Ordförande	2026
Håkan Andersson	Ledamot	2025
Emelia Norström	Ledamot	2025
Lena Ulander	Ledamot	2026
Roland Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vakant	Suppleant	2025
Vakant	Suppleant	2025
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Inger Hedblad	Förtr.vald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aino Rönnqvist	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gerd Forsberg	2025

Övriga val

Inger Hedblad	Kvartersgårdsansvarig	2025
Inger Hedblad, Inger Hällgren	Trädgårdsgruppsansvarig	2025
Kent Olof Hedman	Brandskyddsansvarig	2025

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.
Stämmorna 2024 har beslutats att övergå till varmhya fr o m 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 9%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 856 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under 2024 har brf använt 40 650 kWh fastighetsel och 408 883 kWh värmeenergi samt 2714 kbm vatten.
Under 2023 har brf använt 40 849 kWh fastighetsel och 403 070 kWh värmeenergi samt 2678 kbm vatten.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal , kvm 3433 lgh, 406 lok	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*, tkr	3 649	3 332	3 107	3 049	3 017
Rörelsens intäkter, tkr	3 704	3 333	3 108	3 093	3 017
Resultat efter finansiella poster*, tkr	88	217	-779	-2 894	278
Årets resultat, tkr	88	217	-779	-2 894	278
Resultat exkl avskrivningar, tkr	956	1 082	-159	-2 346	826
Balansomslutning, tkr	21 083	21 678	22 669	24 001	21 943
Årets kassaflöde, tkr	182	-153	-675	-266	751
Soliditet %*	-11	-11	-11	-8	5
Likviditet %	40	37	19	129	223
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 004	916	853	837	829
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	433	354	276	299	253
Energikostnad kr/kvm*	194	176	149	134	133
Underhållsfond kr/kvm	116	58	0	0	279
Reservering till underhållsfond kr/kvm	58	58	169	169	169
Sparande kr/kvm*	225	282	281	266	307
Ränta kr/kvm	180	143	119	105	106
Skuldsättning kr/kvm*	5 952	6 089	6 224	6 366	5 214
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 656	6 809	6 960	7 119	5 831
Räntekänslighet %*	6,6	7,4	8,2	8,5	7,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.



Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 966	0	0	223 000	-3 051 864	216 949
Disposition enl. årsstämmobeslut					216 949	-216 949
Reservering underhållsfond				223 000	-223 000	
Årets resultat						87 998
Vid årets slut	231 966	0	0	446 000	-3 057 915	87 998

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 834 914
Årets resultat	87 998
Årets fondreservering enligt budget	-223 000
Summa	-2 969 916
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten	

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 969 916

Upplysning vid förslut

Det balanserade underskottet beror på stora underhållsåtgärder 2021 som inte helt räknades som förbättrande. Årets underskott är främst pga högre reparationskostnader samtidigt bättre räntor.

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 649 348	3 332 057
Övriga rörelseintäkter	Not 3	54 351	538
Summa		3 703 699	3 332 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 484 8837	-1 215 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-563 010	-481 944
Personalkostnader	Not 6	-36 717	-27 189
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-867 689	-864 572
Summa rörelsekostnader		-2 952 298	-2 588 871
Rörelseresultat		751 400	743 724
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 110	20 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-691 512	-548 651
Summa finansiella poster		-663 402	-526 775
Resultat efter finansiella poster		87 998	216 949
Årets resultat		87 998	216 949

M

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 286 949	19 961 917
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 286 949	19 961 917
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		19 358 949	20 033 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	2
Övriga fordringar	Not 15	4 793	10 839
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	99 962	199 363
Summa kortfristiga fordringar		104 755	210 204
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 616 441	1 434 671
Summa kassa och bank		1 616 441	1 434 671
Summa omsättningstillgångar		1 721 196	1 644 875
Summa tillgångar		21 080 145	21 678 792

Rm

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		231 966	231 966
Fond för yttre underhåll		446 000	223 000
Summa bundet eget kapital		677 966	454 966
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 057 914	-3 051 864
Årets resultat		87 998	216 949
Summa fritt eget kapital		-2 969 916	-2 834 914
Summa eget kapital		-2 291 950	-2 379 948
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 838 000	19 558 900
Summa långfristiga skulder		18 838 000	19 558 900
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 011 400	3 815 900
Leverantörsskulder	Not 19	59 595	233 252
Skatteskulder	Not 20	8 950	23 184
Övriga skulder	Not 21	12 396	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	441 753	427 504
Summa kortfristiga skulder		4 534 095	4 497 442
Summa eget kapital och skulder		21 080 145	21 678 792

Rm

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	754 612	743 724
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	864 477	864 572
	1 619 089	1 608 296
Erhållen ränta	28 110	21 876
Erlagd ränta	-696 796	-518 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	950 403	1 111 631
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	104 250	-26 707
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-154 762	-717 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	899 891	367 099
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-2 803 125
Investeringar i inventarier	-192 721	2 803 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-192 721	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-525 400	-520 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-525 400	-520 400
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	181 770	-153 301
Likvida medel vid årets början	1 434 671	1 587 971
Likvida medel vid årets slut	1 616 441	1 434 671
Kassa och Bank BR	1 616 441	1 434 671
		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Förändring i årsredovisningen BRF - uppdelning av intäkter

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, balkonger	Komponent	40
Byggnader, elinstallationer	Komponent	14
Byggnader, entrépartier	Komponent	20
Byggnader, fasad	Komponent	50
Byggnader, fönster	Komponent	40
Byggnader, stomme	Komponent	75
Byggnader, tak	Komponent	43
Byggnader, inre ytskikt	Komponent	60
Byggnader, ventilation	Komponent	20
Byggnader, dörrar	Komponent	38
Byggnadsinventarier	Komponent	10
Byggnader, vatten o avlopp	Komponent	22
Byggnader, värmesystem	Komponent	38
Anslutningsavgifter	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 940 168	2 697 737
Hyror, garage	121 495	111 900
Hyror, p-platser	84 660	77 688
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 745	-1 005
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 585	-13 840
Bränsleavgifter, bostäder	207 153	138 407
Vattenavgifter	105 954	126 734
Elavgifter	20 064	9 437
Övriga avgifter, fakturaavgifter	1 500	1 100
Balkonginglasning	172 800	172 800
Överlåtelse, panter	9 888	11 102
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-3
Summa nettoomsättning	3 649 348	3 332 057

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, sopor	8 444	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelseavgifter	180	538
Försäkringsersättningar	45 727	0
Summa övriga rörelseintäkter	54 351	538

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-334 990	-141 886
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 766	-60 766
Försäkringspremier	-63 609	-53 608
Kabel- och digital-TV	-111 918	-103 004
Återbäring från Riksbyggen	500	4 300
Obligatoriska besiktningar	-9 744	0
Snö- och halkbekämpning	-127 931	-161 726
Statuskontroll	-2 875	-2 833
Förbrukningsinventarier	-2 833	-1 198
Vatten	-209 773	-167 746
Fastighetsel	-64 204	-70 693
Uppvärmning	-394 073	-366 319
Sophantering och återvinning	-101 523	-89 687
Förvaltningsarvode drift, städning soprum	-1 144	0
Summa driftskostnader	-1 484 883	-1 215 166

Bm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration o skötsel	-429 225	-411 360
Lokalkostnader, skötsel	-5 145	-3 788
Arvode, yrkesrevisorer	-39 375	-12 100
Övriga förvaltningskostnader	-26 330	-35 061
Inkassokostnader	0	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 449	-9 450
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 032	-4 032
Konsultarvoden	-44 701	0
Bankkostnader	-5 011	-4 599
Övriga externa kostnader	-1 740	-1 460
Summa övriga externa kostnader	-563 010	-481 944

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-20 800	-16 800
Sammanträdesarvoden	-6 100	-4 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 200	-1 300
Övriga kostnadsersättningar	-2 450	-2 425
Sociala kostnader	-4 167	-2 664
Summa personalkostnader	-36 717	-27 189

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-858 679	-858 774
Avskrivning Markanläggningar	-8 316	-5 104
Avskrivning Anslutningsavgifter	-694	-694
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-867 689	-864 572

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Pm

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 618
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	28 105	18 801
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	5
Övriga ränteintäkter skattekonto	5	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 110	20 436

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-691 244	-548 651
Övriga räntekostnader skattekonto	-268	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-691 512	-548 651



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 728 125	5 835 200
Mark	159 080	159 080
Tillkommande utgifter	0	18 017 925
Anslutningsavgifter	34 711	34 711
Markanläggning	102 074	102 074
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 023 990	24 148 990
Årets omklassificeringar		
Byggnader, från installationer	0	2 875 000
	27 023 990	27 023 990
Årets anskaffningar		
Markanläggning, lekpark	192 721	0
	27 216 711	27 023 990
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 027 225	-2 119 245
Anslutningsavgifter	-9 330	-8 635
Tillkommande utgifter(ihoplagt med byggnad -23)	0	-3 977 330
Markanläggningar	-25 519	-20 415
	-7 062 072	-6 125 625
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-858 679	-858 774
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-694	-694
Omklassificering avskrivning, från installationer	0	-71 875
Årets avskrivning markanläggningar	-8 314	-5 104
	-867 689	-936 447
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 929 761	-7 062 072
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 286 950	19 961 917
Varav		
Byggnader	18 842 221	19 700 900
Mark	159 080	159 080
Anslutningsavgifter	24 687	25 381
Markanläggningar	260 963	76 556
Taxeringsvärden		
Bostäder	18 632 000	18 632 000
Lokaler	487 000	487 000
Totalt taxeringsvärde	19 119 000	19 119 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 512 000</i>	<i>15 512 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 607 000</i>	<i>3 607 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 034	51 034
Installationer	0	2 875 000
Omklassificering, överfört till byggnad	0	-2 875 000
	51 034	51 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 034	51 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-51 034	-51 034
Installationer	0	-71 875
Omklassificering överfört till byggnad	0	71 875
	-51 034	-51 034
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	72 000	72 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	123	9 640
Momsfordringar	4 670	1 199
Summa övriga fordringar	4 793	10 839



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 241	63 609
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	107 306
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 721	27 425
Förutbetalda hyreskostnader	0	1 023
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 962	199 363

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	1 156 480	523 026
Transaktionskonto Swedbank	459 961	911 645
Summa kassa och bank	1 616 441	1 434 671

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	22 849 400	23 374 800
Nästa års omsättning	-3 486 000	-3 295 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-525 400	-520 400
Långfristig skuld vid årets slut	18 838 000	19 558 900

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,12%	2025-04-25	3 654 000,00	0,00	84 000,00	3 570 000,00
SWEDBANK	1,38%	2026-02-25	2 100 000,00	0,00	60 000,00	2 040 000,00
SWEDBANK	3,91%	2027-01-25	1 492 050,00	0,00	17 400,00	1 474 650,00
SWEDBANK	3,91%	2027-01-25	1 534 500,00	0,00	18 000,00	1 516 500,00
SWEDBANK	2,62%	2027-11-25	2 295 000,00	0,00	67 500,00	2 227 500,00
SWEDBANK	2,68%	2028-04-25	1 361 250,00	0,00	15 000,00	1 346 250,00
SWEDBANK	1,42%	2028-06-21	1 530 000,00	0,00	27 000,00	1 503 000,00
SWEDBANK	4,27%	2028-10-25	2 260 000,00	0,00	80 000,00	2 180 000,00
SWEDBANK	3,30%	2028-12-21	2 240 000,00	0,00	80 000,00	2 160 000,00
SWEDBANK	3,78%	(oms-24)2029-02-23	3 373 500,00	0,00	58 500,00	3 315 000,00
SWEDBANK	4,29%	2029-09-25	1 534 500,00	0,00	18 000,00	1 516 500,00
Summa			23 374 800,00	0,00	525 400,00	22 849 400,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi kr 525 400 och kr 3 486 000 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.

Pm

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	58 964	202 809
Ej reskontraförda leverantörsskulder	631	30 443
Summa leverantörsskulder	59 595	233 252

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 950	23 184
Summa skatteskulder	8 950	23 184

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Clearing hyror	12 396	0
Summa övriga skulder	12 396	-0

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	81 566	86 850
Upplupna driftskostnader	44 449	9 976
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 414	0
Upplupna elkostnader	8 414	9 833
Upplupna värmekostnader	40 577	42 171
Upplupna kostnader för renhållning	1 303	1 185
Upplupna revisionsarvoden	25 800	11 425
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	135
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	221 230	265 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	441 753	427 504

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	24 600 000	24 600 000

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

Ursviken 2025-04-08



Kent Olof Hedman
ordförande



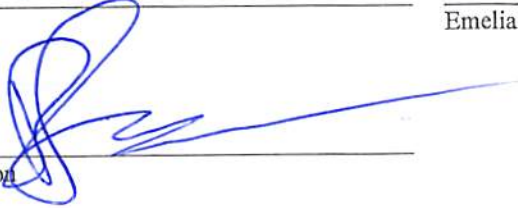
Håkan Andersson



Lena Ulander



Emelia Norström



Roland Jonsson

Vår revisionsberättelse 2025-05-05

KPMG AB



Auktoriserad revisor
Frida Kolbäck



Inger Hedblad
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 2, org. nr 716415-1560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 2 för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 2 för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 ~~det datum som framgår av min elektroniska signatur~~

2025-05-05

KPMG AB

Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Inger Hedblad
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 skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Ursvikenhus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Ursvikenhus nr 2 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

