

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Ursvikenhus nr 1
Org nr: 794700-3732



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Ursvikenhus nr 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

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 1970-12-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-03.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 125% till 787%.

I resultatet ingår avskrivningar med 340 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 149 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea 2 811 m²

Årets taxeringsvärde 15 079 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 15 079 000 kr

tm

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 182 tkr och planerat underhåll för 270 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 17 353 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 578 tkr (206 kr/ m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 437 tkr (155 kr/m².)

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Målning	270 tkr
	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Vikström	Ordförande	2025
Elisabeth Lundqvist	Vice ordförande	2026
Britt-Marie Forssell	Ledamot	2025
Lena Höjetun	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bernt Kärnebro	Suppleant	2025
Birgitta Söderlund	Suppleant	2025
Karin Jonsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen antagit nya stadgar samt övergått från K2 till K3.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 10%.

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

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 793 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 459	2 241	2 013	2 046	1 991
Resultat efter finansiella poster*	-191	-658	25	84	270
Soliditet %*	-3	-1	7	7	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	825	764	684	698	677
Energikostnad kr/kvm*	208	230	203	221	226
Sparande kr/kvm*	137	141	125	205	185
Skuldsättning kr/kvm*	2 739	3 034	2 149	2 184	2 220
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 980	3 034	2 149	2 184	2 220
Räntekänslighet %*	3,6	4,0	3,1	3,1	3,3

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Detta beror på att fastigheten har genomgått underhåll som är förenligt med föreningens underhållsplan.

Föreningen har ett sparandenyckeltal på 137 kr/kvm för 2024. Underhållsplanen rekommenderar ett årligt sparande på 76 kr/kvm de kommande 10 åren och ett årligt sparande på 198 kr/kvm de kommande 30 åren. Föreningen kan därav uppvisa att deras sparande för året ligger i nivå med underhållsplanens krav på långsiktigt sparande, vilket innebär att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 984	1 180 114	-801 171	-657 850
Disposition enl. årsstämmobeslut			-657 850	657 850
Reservering underhållsfond		437 000	-437 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-270 184	270 184	
Årets resultat				-191 138
Vid årets slut	164 984	1 346 930	-1 625 837	-191 138

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 459 021
Årets resultat	-191 138
Årets fondreservering enligt stadgarna	-437 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	270 184
Summa	-1 816 975

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 816 975**

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

Ru

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 458 679	2 241 160
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 963	27 660
Summa		2 480 642	2 268 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 621 321	-2 015 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-429 650	-358 547
Personalkostnader	Not 6	-31 401	-32 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-340 464	-334 218
Summa rörelsekostnader		-2 422 836	-2 740 834
Rörelseresultat		57 806	-472 014
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 220
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 150	509
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-267 094	-193 566
Summa finansiella poster		-248 944	-185 836
Resultat efter finansiella poster		-191 138	-657 850
Årets resultat		-191 138	-657 850

RM

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 079 651	5 837 093
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 663 621	1 786 103
Summa materiella anläggningstillgångar		7 743 272	7 623 195
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		361 000	361 000
Summa anläggningstillgångar		8 104 272	7 984 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 951	7 393
Övriga fordringar		12 539	283 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 878	186 584
Summa kortfristiga fordringar		208 368	477 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	471 059	917 897
Summa kassa och bank		471 059	917 897
Summa omsättningstillgångar		679 427	1 395 209
Summa tillgångar		8 783 699	9 379 405



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	164 984	164 984
Fond för yttre underhåll	1 346 930	1 180 114
Summa bundet eget kapital	1 511 914	1 345 098
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 625 837	-801 171
Årets resultat	-191 138	-657 850
Summa fritt eget kapital	-1 816 975	-1 459 021
Summa eget kapital	-305 061	-113 923
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 565 505
Summa långfristiga skulder		3 565 505
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 811 877
Leverantörsskulder		215 993
Skatteskulder		8 772
Övriga skulder		205 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 876
Summa kortfristiga skulder		5 523 254
Summa eget kapital och skulder	8 783 699	9 379 405

Rm

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	57 806	-472 014
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	340 464	334 218
	398 270	-137 796
Erhållen ränta	18 150	7 729
Erlagd ränta	-255 525	-185 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	160 895	-315 068
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	268 944	-309 580
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-264 733	250 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	165 106	-373 753
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-460 540	-486 389
Investeringar i inventarier	0	-1 837 137
Investeringar i pågående byggnation	0	922 202
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-460 540	-1 401 324
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-151 404	-112 404
Upptagna lån	0	2 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-151 404	2 487 596
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-446 838	712 519
Likvida medel vid årets början	917 897	205 378
Likvida medel vid årets slut	471 059	917 897

Ru

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad dörrar	Linjär	48
Byggnad elinstallationer	Linjär	24
Byggnad entrépartier	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	40
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad stomme	Linjär	115
Byggnad tak	Linjär	45
Byggnad VA	Linjär	41
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	24
Installationer	Linjär	5-15
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	15-20

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	2 228 338	2 030 203
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-38 088
Hyror, lokaler	360	360
Hyror, garage	77 820	77 820
Hyror, p-platser	53 946	53 166
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 560	-10 825
Rabatter	-400	-4 000
Elavgifter	95 991	118 811
Övriga ersättningar	16 189	14 014
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	0
Summa nettoomsättning	2 458 679	2 241 160

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	15 567	3 000
Övriga rörelseintäkter	6 396	24 660
Summa övriga rörelseintäkter	21 963	27 660

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-270 184	-211 244
Reparationer	-182 083	-177 457
Självrisk	0	-458 800
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 113	-47 113
Försäkringspremier	-59 449	-50 116
Kabel- och digital-TV	-100 737	-92 592
Återbäring från Riksbyggen	600	4 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 743	-2 681
Serviceavtal	-18 075	-22 353
Snö- och halkbekämpning	-101 382	-179 982
Förbrukningsinventarier	-11 888	-1 656
Vatten	-207 632	-180 943
Fastighetsel	-199 348	-264 827
Uppvärmning	-229 526	-200 872
Sophantering och återvinning	-107 831	-89 884
Förvaltningsarvode drift	-82 933	-40 228
Summa driftskostnader	-1 621 321	-2 015 947

Rur

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-306 633	-293 788
Lokalkostnader	-5 390	-4 100
Arvode, yrkesrevisorer	-39 500	-11 750
Övriga förvaltningskostnader	-51 518	-27 740
Kreditupplysningar	-360	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 017	-9 188
Medlems- och föreningsavgifter	-3 864	-3 864
Konsultarvoden	-6 875	0
Bankkostnader	-3 074	-2 529
Övriga externa kostnader	-6 421	-5 576
Summa övriga externa kostnader	-429 650	-358 547

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-2 800	-2 800
Sociala kostnader	-3 601	-4 322
Summa personalkostnader	-31 401	-32 122

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-158 719	-54 992
Avskrivning Markanläggningar	-59 263	-51 587
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-176 605
Avskrivning Installationer	-122 482	-51 034
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-340 464	-334 218

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	7 220
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	7 220



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 403	110
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9 070	22
Övriga ränteintäkter	677	377
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 150	509

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-267 094	-147 121
Övriga räntekostnader	0	-70
Övriga finansiella kostnader	0	-46 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-267 094	-193 566

vm

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 151 861	4 151 861
Mark	70 900	70 900
Standardförbättringar	5 577 356	5 577 356
Markanläggning	1 119 072	632 682
	10 919 188	10 432 799
Årets anskaffningar		
Markanläggning	460 540	486 389
	460 540	486 389
Omklassificering av tillgång byte regelverk, K3		
Byggnader	5 577 356	0
Omföring standardförbättringar	-5 577 356	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 379 729	10 919 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 132 324	-2 077 332
Standardförbättringar	-2 534 806	-2 358 201
Markanläggningar	-414 967	-363 379
	-5 082 096	-4 798 912
Årets omklassificering av avskrivningar byte regelverk, K3		
Omfördelning avskrivning byggnader	-2 534 806	0
Omfördelning avskrivning standardförbättringar	2 534 806	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-158 719	-54 992
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-176 605
Årets avskrivning markanläggningar	-59 263	-51 587
	-217 982	-283 184
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 300 078	-5 082 096
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 079 651	5 837 093
Varav		
Byggnader	4 903 368	2 019 538
Mark	70 900	70 900
Tillkommande utgifter	0	3 042 550
Markanläggningar	1 105 383	704 105

Pm

Taxeringsvärden

Bostäder	14 811 000	14 811 000
Lokaler	268 000	268 000

Totalt taxeringsvärde	15 079 000	15 079 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 156 000</i>	<i>12 156 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 923 000</i>	<i>2 923 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 942	201 942
Installationer	1 986 222	149 085
	2 188 164	351 027
Årets anskaffningar		
Installationer	0	1 837 137
	0	1 837 137
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 188 164	2 188 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-201 942	-201 942
Installationer	-200 119	-149 085
	-402 061	-351 027
Årets avskrivningar		
Installationer	-122 482	-51 034
	-122 482	-51 034
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 942	-201 942
Installationer	-322 601	-200 119
	-524 543	-402 061
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-524 543	-402 061
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 663 621	1 786 103
Varav		
Installationer	1 663 621	1 786 103

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	361 000	361 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	361 000	361 000



Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	208 403	0
Transaktionskonto	262 656	917 897
Summa kassa och bank	471 059	917 897

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	8 377 382	8 528 786
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-67 340	-151 404
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 744 537	-1 527 037
Långfristig skuld vid årets slut	3 565 505	6 850 345

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,31%	2025-03-30	1 544 101,00	0,00	17 064,00	1 527 037,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-04-30	697 500,00	0,00	15 000,00	682 500,00
STADSHYPOTEK	4,94%	2025-09-01	2 587 000,00	0,00	52 000,00	2 535 000,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2026-03-30	658 320,00	0,00	7 276,00	651 044,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2026-09-30	499 952,00	0,00	20 004,00	479 948,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-12-01	1 092 426,00	0,00	12 276,00	1 080 150,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-09-01	339 487,00	0,00	3 784,00	335 703,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2028-03-01	1 110 000,00	0,00	24 000,00	1 086 000,00
Summa			8 528 786,00	0,00	151 404,00	8 377 382,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 67 340 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 Stadshypoteks lån om 1 527 037 kr; 682 500 kr samt 2 535 000 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 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	8 605 500	8 605 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

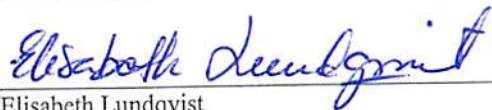
Ursviken 20 maj 2025
Ort och datum



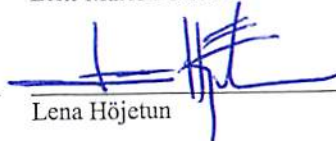
Lars Vikström



Britt-Marie Forssell



Elisabeth Lundqvist



Lena Höjetun

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2025

KPMG AB



Frida Kolbäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Ursvikenhus nr 1 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifi- erat.

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 RBF Ursvikenhus nr 1 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örnsköldsvik ~~det datum som framgår av min elektroniska signatur~~

den 23 maj 2025

KPMG AB



Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor