

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Ursvikenhus nr 3
Org nr: 716415-2089



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Kallelse till ordinarie föreningsstämma **Riksbyggen Bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 3**

Datum 2025-05-21 onsdag
Tid 19.00
Plats Folkets hus

Dagordning § 59 i stadgarna (baksida på detta blad)samt pkt enligt nedan

1. Fråga om ändring av andelstal

I slutet av 2017 färdigställdes balkong/altan-förstoring och inglasning. Styrelsen valde att fördela kostnaden via balkongtillägg. Nu föreslår styrelsen att andelstalen förändras 1/10-25 utifrån tilläggen. Man vill alltså att den ökade kostnaden pga balkong bakas in i månadsavgifterna med hänsyn taget till tillägget. Detta gör att det enklare framöver vid förändrade låneräntor och efter amorteringar. Hittills har ökade låneräntor i stort tagit ut amorteringarna.

Bilagor; Årsredovisning, jämförelsematerial stadgar och översikt stadgar delas ut i förväg i postlådan.

Har du frågor kring årsredovisningen skicka dem till ordföranden Eleonore Andersson eleonore.andersson@telia.com.
Så får vi möjlighet att förbereda dem till stämman.

Föreningen bjuder på fika

Välkomna!

§ 59 Dagordning

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer, valberedning mm.
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ursvikenhus nr 3 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

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

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 404 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	44	plus 2 större

Total tomtarea	27 554 m ²
Bostäder bostadsrätt area	6 340 m ²
Lokaler bostadsrätt area	399 m ²
Garagelokaler area	426 m ²
Total area	7 165 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 297 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2024 och visar på ett underhållsbehov på 306(354-23) tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 354 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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	
Installationer	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	35 507
Huskropp utvändigt förskola, ökar fastighetsvärdet	1 600 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleonore Holmqvist	Ordförande	2025
Sonja Åström	Sekreterare	2025
Sven-Erik Rådahl	Vice ordförande	2026
Oskar Jonsson	Ledamot	2026
Tommy Berglund	Ledamot	2025
Roland Jonsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Brännström	Suppleant	2026
Per Lundgren	Suppleant	2025
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Vakant	Föreningsrevisor	2025
Tommy Berglund	Brandskyddsansvarig	2025
Styrelsen	Valberedning	2025
Styrelsen	Kvartersgårdsansv	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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 8%.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2025-01-01.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Under 2024 har brf använt 104 010 kWh fastighetsel, 735 150 kWh värmeenergi samt 4963 kbm vatten.

Under 2023 har brf använt 100 897 kWh fastighetsel, 727 880 kWh värmeenergi samt 4928 kbm vatten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
6340 kvm lgh, 399 lokal, 426 gar					
Nettoomsättning*, tkr	6 225	5 768	5 421	5 281	5 220
Rörelsens intäkter, tkr	6 257	5 768	5 431	5 292	5 476
Resultat efter finansiella poster*, tkr	274	211	-6 115	343	-71
Årets resultat, tkr	274	211	-6 115	343	-71
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 404	1 321	-5 103	1 312	898
Balansomslutning, tkr	46 049	44 937	45 675	36 016	35 666
Årets kassaflöde, tkr	598	-946	-1 036	482	217
Likviditet%	29	17	15	99	132
Soliditet %*	4	4	-14	2	1
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	94	94	95	90
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	862	802	755	743	735
Driftkostn exkl u-håll kr/kvm total	335	323	296	290	436
Energikostnad kr/kvm total*	165	161	153	147	143
Underhållsfond kr/kvm total	356	307	0	223	198
Reservering till underhållsfond kr/kvm total	49	49	82	88	88
Sparande kr/kvm total*	201	214	238	247	130
Ränta kr/kvm total	191	165	114	84	86
Skuldsättning kr/kvm total*	5 960	5 809	5 890	4 594	4 735
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 735	6 176	6 263	4 884	5 034
Räntekänslighet %*	7,4	7,6	8,2	6,5	6,8

* 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	578 986	0	0	2 199 667	-1 318 874	211 255
Disposition enl. årsstämmobeslut					211 255	-211 255
Reservering underhållsfond				354 000	-354 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-35 507	35 507	
Årets resultat						274 036
Vid årets slut	578 986	0	0	2 518 160	-1 426 111	274 036

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 107 618
Årets resultat	274 036
Ianspråktagande av underhållsfond	35 507
Årets fondreservering enligt budget	-354 000
Summa	-1 152 075

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 152 075**

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		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 224 928	5 767 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 765	582
Summa		6 256 693	5 768 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 437 125	-2 350 166
Övriga externa kostnader	Not 5	-988 683	-866 812
Personalkostnader	Not 6	-50 995	-51 155
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 129 983	-1 110 118
Summa rörelsekostnader		-4 606 786	-4 378 251
Rörelseresultat		1 649 907	1 390 059
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 753	1 731
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 384 624	-1 183 174
Summa finansiella poster		-1 375 871	-1 178 803
Resultat efter finansiella poster		274 036	211 255
Årets resultat		274 036	211 255

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 400 429	42 651 314
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	896 869	931 058
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	235 963
Summa materiella anläggningstillgångar		44 297 298	43 818 336
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		44 429 298	43 950 336
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	642
Övriga fordringar	Not 16	21 633	7 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	225 871	203 105
Summa kortfristiga fordringar		247 503	211 161
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 374 238	775 932
Summa kassa och bank		1 374 238	775 932
Summa omsättningstillgångar		1 621 741	987 093
Summa tillgångar		46 051 039	44 937 429

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		578 986	578 986
Fond för yttre underhåll		2 518 160	2 199 667
Summa bundet eget kapital		3 097 146	2 778 653
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 426 111	-1 318 874
Årets resultat		274 036	211 255
Summa fritt eget kapital		-1 152 075	-1 107 618
Summa eget kapital		1 945 070	1 671 034
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	29 586 020	36 417 214
Summa långfristiga skulder		29 586 020	36 417 214
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 116 148	5 204 922
Leverantörsskulder	Not 20	119 152	61 770
Skatteskulder	Not 21	16 144	42 049
Övriga skulder	Not 22	562 878	535 908
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	705 626	1 004 531
Summa kortfristiga skulder		14 519 949	6 849 180
Summa eget kapital och skulder		46 051 039	44 937 429

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 649 907	1 390 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 129 983	1 110 118
	2 779 890	2 500 177
Erhållen ränta	8 753	4 371
Erlagd ränta	-1 361 022	-1 162 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 427 621	1 342 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 492	-28 807
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-265 910	-382 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 127 219	930 632
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 600 000	0
Investeringar i inventarier	-8 945	-10 588
Investeringar i pågående byggnation	0	-1 285 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 608 945	-1 295 588
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 119 968	-1 081 468
Upptagna lån	2 200 000	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 080 032	-581 468
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	598 306	-946 424
Likvida medel vid årets början	775 932	1 722 356
Likvida medel vid årets slut	1 374 238	775 932
Kassa och Bank BR	1 374 238	775 932

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

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	4 697 916	4 350 096
Årsavgifter, lokaler	338 772	313 676
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-65 820	-65 820
Hyror, lokaler	17 116	15 852
Hyror, garage	254 100	235 560
Hyror, p-platser	98 255	91 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-820	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 709	-12 330
Bränsleavgifter, bostäder	291 321	262 535
Vattenavgifter	245 934	233 908
Elavgifter bilplatser	31 726	11 813
Balkonginglasning	300 480	300 480
Överlåtelse, panter	20 703	16 133
Övriga rörelseintäkter, andrahand,	17 955	15 342
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Summa nettoomsättning	6 224 928	5 767 727

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag, sophantering	30 800	0
Övriga rörelseintäkter, påminnelser	965	582
Summa övriga rörelseintäkter	31 765	582

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-35 507	-36 250
Reparationer	-297 104	-384 369
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 840	-111 840
Försäkringspremier	-157 746	-132 555
Kabel- och digital-TV	-184 463	-169 436
Radonmätning	-31 232	0
Återbäring från Riksbyggen	1 000	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 386	-159
Obligatoriska besiktningar, lekpark	-5 750	-5 665
Snö- och halkbekämpning	-236 691	-209 143
Förbrukningsinventarier	-13 157	-29 944
Vatten	-354 826	-309 954
Fastighetsel	-189 535	-198 501
Uppvärmning	-638 379	-641 657
Sophantering och återvinning	-171 509	-129 492
Summa driftskostnader	-2 437 125	-2 350 166

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration och skötsel	-796 979	-774 995
IT-kostnader, bilplatser	-11 258	-11 258
Arvode, yrkesrevisorer	-35 400	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-17 233	-18 358
Kreditupplysningar	-380	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 201	-16 800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	-34
Medlems- och föreningsavgifter	-7 392	-7 392
Konsultarvoden	-87 816	-9 400
Bankkostnader	-6 359	-5 931
Övriga externa kostnader	-4 664	-6 270
Summa övriga externa kostnader	-988 683	-866 812

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-24 500	-24 000
Sammanträdesarvoden	-18 500	-15 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-4 000
Sociala kostnader	-7 995	-8 155
Summa personalkostnader	-50 995	-51 155

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 073 789	-1 053 789
Avskrivning Markanläggningar	-8 865	-8 865
Avskrivning Markinventarier	-4 195	-4 195
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 789	-1 924
Avskrivning Installationer	-41 346	-41 346
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 129 983	-1 110 118

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	2 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 555
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 625	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	104	31
Övriga ränteintäkter	24	145
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 753	1 731

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 364 964	-1 183 174
Övriga räntekostnader	-285	0
Övriga finansiella kostnader	-19 375	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 384 624	-1 183 174

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	58 801 763	45 968 649
Mark	705 015	705 015
Anslutningsavgifter	260 838	260 838
Markanläggning	279 251	279 251
Markinventarier	20 972	10 385
	60 067 839	47 224 138
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 600 000	12 833 114
Markinventarier	0	10 587
	1 600 000	12 843 701
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 667 839	60 067 839
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 767 183	-15 713 394
Anslutningsavgifter	-260 838	-260 838
Markanläggningar	-146 270	-137 405
Markinventarier	-6 271	-2 077
	-17 180 562	-16 113 714
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 073 789	-1 053 789
Årets avskrivning markanläggningar	-8 865	-8 865
Årets avskrivning markinventarier	-4 194	-4 194
	-1 086 850	-1 066 848
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 267 410	-17 180 562
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 400 429	42 887 277
Varav		
Byggnader	42 560 792	42 034 580
Mark	705 015	705 015
Markanläggningar	124 115	132 980
Markinventarier	10 507	14 701

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

	35 124 000	35 124 000
varav byggnader	28 695 000	28 695 000
varav mark	6 429 000	6 429 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 887	72 887
Installationer	1 013 750	1 013 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 086 637	1 086 637
Årets anskaffning inventarier	8 945	0
	1 095 582	1 086 637

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-72 887	-70 964
Installationer	-82 692	-41 346
	-155 579	-69 040

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-1 789	-1 924
Installationer	-41 346	-41 346
	-43 135	-43 270

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-74 676	-72 887
Installationer	-124 038	-82 692
	-198 714	-155 579

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	896 869	931 058
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Dator	7 156	0
Installationer	889 713	931 058

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	11 548 114
Investering tak- och ventilationsprojekt	0	1 321 250
Balansering av byggnad	0	-12 833 114
Vid årets slut	0	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	642
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	642

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 153	7 404
Momsfordringar	14 480	10
Summa övriga fordringar	21 633	7 414

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	176 676	157 746
Fordran Ursvikenhus nr 3	1 595	113
Förutbetalda kabel-tv-avgift	47 600	45 111
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	135
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	225 871	203 105

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel SBAB	608 625	0
Transaktionskonto Swedbank	765 613	775 932
Summa kassa och bank	1 374 238	775 932

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	42 702 168	41 622 136
Nästa års omsättningar	-11 996 180	-4 123 454
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 119 968	-1 081 468
Långfristig skuld vid årets slut	29 586 020	36 417 214

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,43%	Rörligt, 2025-05-28	0,00	2 200 000,00	22 000,00	2 178 000,00
SWEDBANK	2,24%	2025-04-25	4 118 432,00	0,00	119 376,00	3 999 056,00
SWEDBANK	3,90%	2025-12-22	2 878 500,00	0,00	67 000,00	2 811 500,00
SWEDBANK	1,55%	2025-12-22	3 216 000,00	0,00	0,00	3 216 000,00
SWEDBANK	3,58%	2026-05-25	1 580 000,00	0,00	40 000,00	1 540 000,00
SWEDBANK	3,58%	2026-05-25	1 600 000,00	0,00	40 000,00	1 560 000,00
SWEDBANK	1,39%	2026-10-23	3 596 250,00	0,00	105 000,00	3 491 250,00
SWEDBANK	2,79%	2026-11-25	4 224 000,00	0,00	72 000,00	4 152 000,00
SWEDBANK	3,64%	2027-05-25	3 478 000,00	0,00	148 000,00	3 330 000,00
SWEDBANK	4,47%	2027-09-24	2 880 000,00	0,00	120 000,00	2 760 000,00
SWEDBANK	4,34%	2027-09-24	3 485 000,00	0,00	102 500,00	3 382 500,00
SWEDBANK	3,79%	2028-04-25	4 812 954,00	0,00	148 092,00	4 664 862,00
SWEDBANK	3,49%	2028-06-21	3 230 000,00	0,00	136 000,00	3 094 000,00
SWEDBANK	4,63%	2028-09-25	2 523 000,00	0,00	0,00	2 523 000,00
Summa			41 622 136,00	2 200 000,00	1 119 968,00	42 702 168,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi kr 1 119 968 samt 11 996 180 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	110 737	61 770
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 415	0
Summa leverantörsskulder	119 152	61 770

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	16 144	42 049
Summa skatteskulder	16 144	42 049

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	560 609	543 249
Skuld för moms	-69	-7 341
Clearing hyra	2 338	0
Summa övriga skulder	562 878	535 908

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	157 563	133 961
Upplupna driftskostnader	76 044	101 083
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	19 023	28 520
Upplupna elkostnader	24 052	42 883
Upplupna värmekostnader	72 555	147 137
Upplupna revisionsarvoden	25 800	15 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 232	1 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 357	534 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	705 626	1 004 531

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	44 794 000	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.

Skellefteå den dag styrelsens elektroniska signatur utvisar

Eleonore Holmqvist

Sonja Åström

Sven-Erik Rådahl

Tommy Berglund

Oskar Jonsson

Roland Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag vår elektroniska signatur utvisar

KPMG AB

Auktoriserad revisor
Frida Kolbäck

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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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



Ursvikenhus nr 3

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 3 för 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 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen bostadsrättsförening Ursvikenhus nr 3 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 fortlöppande 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

KPMG AB

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545145322

Dokument

Årsredovisning (25)

Huvuddokument

32 sidor

Startades 2025-04-25 11:18:55 CEST (+0200) av Ann Steinwall (AS)

Färdigställt 2025-04-30 11:27:59 CEST (+0200)

Initierare

Ann Steinwall (AS)

Riksbyggen

ann.steinwall@riksbyggen.se

Signerare

eleonore holmqvist (eh)

eleonoreholmqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Eleonore Holmqvist"

Signerade 2025-04-25 23:44:54 CEST (+0200)

sonja åström (så)

sonjaadele@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SONJA ÅSTRÖM"

Signerade 2025-04-25 13:24:35 CEST (+0200)

sven-erik rådahl (sr)

svenerikradahl@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven Erik Ragnar Rådahl"

Signerade 2025-04-25 11:28:34 CEST (+0200)

oskar jonsson (oj)

oskar96jonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Oskar Elof Jonsson"

Signerade 2025-04-28 08:02:19 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545145322

tommy berglund (tb)
tommy.berglund52@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG
TOMMY BERGLUND"
Signerade 2025-04-27 19:15:21 CEST (+0200)

roland jonsson (rj)
roland.jonsson2@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Roland Jonsson"
Signerade 2025-04-25 12:26:36 CEST (+0200)

frida kolbäck (fk)
frida.kolback@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Sofia Kolbäck"
Signerade 2025-04-30 11:27:59 CEST (+0200)

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

