

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Ursvikenhus nr 2  
Org nr: 716415-1560



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ursvikenhus nr 2 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-05-20. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1975-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-10.

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 865 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 082 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
Mv-platser	2	
Kallgarage	27	
Carportplatser	22	
Motorcykelgarage	4	
Mopedgarage	3	

Total tomtarea	13 522 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 433 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	82 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	324 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	406 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	19 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	19 119 000 kr

*Um*



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 142 och planerat underhåll för 0. 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 hösten 2023 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	

*Bm*

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

<b>Styrelse</b>		
<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kent Olof Hedman	Ordförande	2024
Inger Hällgren	Sekreterare	2025
Lena Ulander	Ledamot	2024
Emelia Norström	Ledamot	2025
Nils-Johan Burström	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans Björkman	Suppleant	2024
Håkan Andersson	Suppleant	2025
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	
<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Inger Hedblad	Fört.vald revisor	2024
<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Aino Rönnqvist	2024	
<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>	
Gerd Forsberg	2024	
<b>Övrigt</b>		
Inger Hedblad	K-husansvarig	2024
Inger Hedblad, Inger Hällgren	Trädgårdsansvariga	2024
Kent Olof Hedman	Brandskyddsansvarig	2024

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har iföreningen gått över från K2 till K3. I övrigt inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



## Medlemsinformation

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 786 kr/m<sup>2</sup>/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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

I årsavgiften ingår kabelteve. Tillägg görs för värme och vatten. Egen räkning för hushållsel. Inglasningen finansieras med tillägg på 220 el 380 kr per månad.

Föreningen köper grön el via Skellefteå Kraft. De har gjort flera energibesparande åtgärder se sidan 4.

## Flerårsöversikt (3 433 kvm)

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 147 058	2 923 778	2 819 849	2 787 996	2 720 617
Resultat efter finansiella poster	216 949	-778 713	-2 893 830	277 703	251 608
Årets kassaflöde	-153 301	-674 964	-265 750	750 987	446 146
Soliditet %	-11	-11	-8	5	4
Likviditet %	36	19	129	223	232
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	93	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	916	853	837	829	811
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	354	308	282	285	464
Energikostnad kr/kvm lgh	176	167	150	149	157
Sparande kr/kvm tot	282	290	266	307	288
Skuldsättning kr/kvm tot	6088	6224	6366	5214	5315
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 809	6 960	7 119	5 831	5 943
Räntekänslighet %	7,4	8,2	8,5	7,0	7,3

### Förklaring till nyckeltal

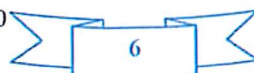
#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

Årsredovisning Ursvikenhus nr 2 716415-1560

*mn*



*ko*



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

**Likviditet:**

Beräknas som omsättningstillgångar till kortfristiga skulder(exkl nästa års omsättning och amortering).

**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.

**Driftkostnader kr/kvm**

Är den totala driftkostnaden exkl underhåll delat på totala intäktsytan i föreningen.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

*M*



## 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	0	-2 050 151	-778 713
Disposition enl. årsstämmobeslut					-778 713	778 713
Reservering underhållsfond				223 000	-223 000	
Årets resultat						216 949
Vid årets slut	231 966	0	0	223 000	-3 051 864	216 949

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 828 864
Årets resultat	216 949
Årets fondreservering enligt budget	-223 000
<b>Summa</b>	<b>-2 834 914</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 834 914

Det balanserade underskottet beror på stora underhållsåtgärder under 2021 som inte helt räknades som förbättrande.

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

*mn*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 147 058	2 923 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	185 537	184 305
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 332 595</b>	<b>3 108 083</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 215 166	-2 293 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-481 944	-504 540
Personalkostnader	Not 6	-27 189	-27 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-864 572	-620 181
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 588 871</b>	<b>-3 445 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>743 724</b>	<b>-337 604</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 440	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	20 436	8 907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-548 651	-456 927
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-526 775</b>	<b>-441 108</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>216 949</b>	<b>-778 713</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>216 949</b>	<b>-778 713</b>

*pm*

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	19 961 917	18 023 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	2 803 125
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 961 917</b>	<b>20 826 488</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	72 000	72 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 000</b>	<b>72 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 033 917</b>	<b>20 898 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2	678
Övriga fordringar	Not 15	10 839	174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	199 363	181 446
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>210 204</b>	<b>182 298</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	1 434 671	1 587 971
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 434 671</b>	<b>1 587 971</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 644 875</b>	<b>1 770 270</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 678 792</b>	<b>22 668 758</b>

*M*

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	231 966	231 966
Fond för yttre underhåll	223 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>454 966</b>	<b>231 966</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-3 051 864	-2 050 151
Årets resultat	216 949	-778 713
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 834 914</b>	<b>-2 828 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-2 379 948</b>	<b>-2 596 898</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 558 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 558 900</b>	<b>15 848 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 815 900
Leverantörsskulder	Not 19	233 252
Skatteskulder	Not 20	23 184
Övriga skulder	Not 21	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	427 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>4 499 840</b>	<b>9 417 406</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 678 792</b>	<b>22 668 758</b>

*M*



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	216 949	-778 713
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	864 572	620 181
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 081 521</b>	<b>-158 532</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-27 906	36 886
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-688 516	-8 418
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>367 100</b>	<b>-130 064</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-520 400	-544 900
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-520 400</b>	<b>-544 900</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-153 300</b>	<b>-674 964</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 587 971</b>	<b>2 262 935</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 434 671</b>	<b>1 587 971</b>
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		

*M*

---

## Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. §5 fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021–2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående årsredovisning

### 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

*Rm*

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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
Byggnad, vatten o avlopp	Komponent	22
Byggnad, värmesystem	Komponent	38
Anslutningsavgifter	Linjär	50
Markanläggning	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10

*DM*

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

#### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 697 737	2 497 680
Hyror, garage	111 900	103 560
Hyror, p-platser	77 688	71 988
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 005	-2 480
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 840	-4 227
Bränsleavgifter, bostäder	138 407	116 571
Vattenavgifter	126 734	129 675
Elavgifter	9 437	11 011
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 147 058</b>	<b>2 923 778</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter, fakturaavgifter	1 100	1 920
Balkonginglasning	172 800	172 800
Överlåtelse och panter	11 102	8 689
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-4
Påminnelseavgifter	538	900
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>185 537</b>	<b>184 305</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-1 237 200
Reparationer	-141 886	-62 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 766	-60 716
Försäkringspremier	-53 608	-47 777
Kabel- och digital-TV	-103 004	-92 280
Återbäring från Riksbyggen	4 300	7 100
Obligatoriska besiktningar, lekpark	-2 833	-2 750
Snö- och halkbekämpning	-161 726	-132 185
Förbrukningsinventarier	-1 198	-421
Vatten	-167 746	-176 174
Fastighetsel	-70 693	-62 349
Uppvärmning	-366 319	-333 567
Soppantering och återvinning	-89 687	-92 780
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 215 166</b>	<b>-2 293 791</b>

*En*



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration, skötsel	-411 360	-394 391
Lokalkostnader skötsel	-3 788	-3 572
Arvode, yrkesrevisorer	-12 100	-10 775
Övriga förvaltningskostnader	-35 061	-19 695
Inkassokostnader	-95	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 450	-10 861
Medlems- och föreningsavgifter	-4 032	-2 016
Köpta tjänster	0	-56 270
Bankkostnader	-4 599	-4 140
Övriga externa kostnader	-1 460	-2 820
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-481 944</b>	<b>-504 540</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-16 800	-16 800
Sammanträdesarvoden	-4 000	-4 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 300	-900
Övriga kostnadsersättningar	-2 425	-2 241
Sociala kostnader	-2 664	-2 835
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-27 189</b>	<b>-27 176</b>

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-858 774	-77 803
Avskrivning Markanläggningar	-5 104	-5 104
Avskrivning Anslutningsavgifter	-694	-694
Avskrivningar tillkommande utgifter (ihoplagt med byggnad-23)	0	-464 705
Avskrivning Installationer (ihoplagt med byggnad-23)	0	-71 875
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-864 572</b>	<b>-620 181</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 440	6 912
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 440</b>	<b>6 912</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 618	8 902
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	18 801	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	0
Övriga ränteintäkter	12	5
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>20 436</b>	<b>8 907</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-548 651	-456 884
Övriga räntekostnader	0	-43
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-548 651</b>	<b>-456 927</b>

*Pen*

**Not 11 Byggnader och mark**  
**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 835 200	5 835 200
Mark	159 080	159 080
Tillkommande utgifter	0	18 017 925
Omklassificering byggnader, från tillkommande utgifter	18 017 925	0
Anslutningsavgifter	34 711	34 711
Markanläggning	102 074	102 074
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>24 148 990</b>	<b>24 148 990</b>
<b>Årets omklassificeringar</b>		
Byggnader, från installationer	2 875 000	0
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>27 023 990</b>	<b>24 148 990</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 119 245	-2 041 442
Tillkommande utgifter (ihoplagt med byggnad-23)	-3 977 330	-3 512 625
Anslutningsavgifter	-8 635	-7 941
Markanläggningar	-20 415	-15 311
	<b>-6 125 625</b>	<b>-5 577 319</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-858 774	-77 803
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-694	-694
Omklassificerad avskrivning, från installationer	-71 875	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter (ihoplagt med byggnad-23)	0	-464 705
Årets avskrivning markanläggningar	-5 104	-5 104
	<b>-936 447</b>	<b>-548 306</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 062 072</b>	<b>-6 125 625</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 961 917</b>	<b>18 023 393</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	19 700 900	3 715 954
Mark	159 080	159 080
Anslutningsavgifter	25 381	26 075
Tillkommande utgifter (ihoplagt med byggnad-23)	0	14 040 595
Markanläggningar	76 556	81 689



**Taxeringsvärden**

Bostäder	18 632 000	18 632 000
Lokaler	487 000	487 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>19 119 000</b>	<b>19 119 000</b>
<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**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	2 875 000	0
Inventarier och verktyg	51 034	51 034
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>2 926 034</b>	<b>51 034</b>
<b>Årets anskaffningar och omklassificeringar</b>		
Omklassificering, installationer (överfört till byggnad-23)	-2 875 000	
Installationer, ventilations och takbyte	0	2 875 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 034</b>	<b>2 926 034</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-71 875	0
Inventarier och verktyg	-51 034	-51 034
	<b>-122 909</b>	<b>-51 034</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Omklassificering, Installationer (överfört till byggnad-23)	71 875	8
Installationer	0	-71 875
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-51 034</b>	<b>-122 909</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>2 803 125</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0





**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>72 000</b>	<b>72 000</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2	678
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2</b>	<b>678</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 640	174
Moms fordran	1 199	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 839</b>	<b>174</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 609	53 608
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 306	98 598
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 425	25 751
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 542
Förutbetalda hyreskostnader	1 023	947
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>199 363</b>	<b>181 446</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	523 026	4 317
Transaktionskonto	911 645	1 583 654
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 434 671</b>	<b>1 587 971</b>



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 374 800	23 895 200
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 295 500	-7 502 050
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-520 400	-544 900
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 558 900</b>	<b>15 848 250</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	(blev 5 år 3,78) 2,05%	2024-02-23	3 451 500,00	0,00	78 000,00	3 373 500,00
SWEDBANK	2,12%	2025-04-25	3 738 000,00	0,00	84 000,00	3 654 000,00
SWEDBANK	1,38%	2026-02-25	2 160 000,00	0,00	60 000,00	2 100 000,00
SWEDBANK	(omsattes 2023) 3,91%	2027-01-25	1 509 450,00	0,00	17 400,00	1 492 050,00
SWEDBANK	(omsattes 2023) 3,91%	2027-01-25	1 548 000,00	0,00	13 500,00	1 534 500,00
SWEDBANK	2,62%	2027-11-25	2 362 500,00	0,00	67 500,00	2 295 000,00
SWEDBANK	2,68%	2028-04-11	1 376 250,00	0,00	15 000,00	1 361 250,00
SWEDBANK	1,42%	2028-06-21	1 557 000,00	0,00	27 000,00	1 530 000,00
SWEDBANK	(omsattes 2023) 4,27%	2028-10-25	2 320 000,00	0,00	60 000,00	2 260 000,00
SWEDBANK	(omsattes 2023) 3,30%	2028-12-21	2 320 000,00	0,00	80 000,00	2 240 000,00
SWEDBANK	4,29%	2029-09-25	1 552 500,00	0,00	18 000,00	1 534 500,00
<b>Summa</b>			<b>23 895 200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>520 400,00</b>	<b>23 374 800,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera och omsätta 3 815 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas 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.*

*M*

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	202 809	153 030
Ej reskontraförda leverantörsskulder	30 443	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>233 252</b>	<b>153 030</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	23 184	13 730
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>23 184</b>	<b>13 730</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	0	4 497
Clearing	0	6 463
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>10 960</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	86 850	56 740
Upplupna driftskostnader	9 976	60 440
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 588
Upplupna elkostnader	9 833	10 545
Upplupna värmekostnader	42 171	40 455
Upplupna kostnader för renhållning	1 185	1 077
Upplupna revisionsarvoden	11 425	10 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 157	1 146
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	742 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	265 929	268 345
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>427 504</b>	<b>1 192 736</b>

**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	24 600 000	24 600 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Ursviken 10/4-24  
Ort och datum

Kent Olof Hedman  
Kent Olof Hedman

Inger Hällgren  
Inger Hällgren

Lena Ulander  
Lena Ulander

Emelia Norström  
Emelia Norström

Nils-Johan Burström  
Nils-Johan Burström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-19

Frida Kolbäck  
Frida Kolbäck  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Inger Hedblad  
Inger Hedblad  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman RBF Ursvikenhus nr 2, org. nr 716415-1560

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Ursvikenhus nr 2 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning RBF Ursvikenhus nr 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 förlöpa 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 tryggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionell 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 den 19 april 2024

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 fastighet utveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighets- 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 förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

#### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga 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

- ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- 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

- det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)