
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Ursvikenhus nr 3
Org nr: 716415-2089



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



RIKSBYGGEN BRF

URSVIKENHUS NR 3

K A L L E L S E

Till ordinarie föreningsstämma 2023

Tid: Torsdag 20 april, kl 19.00

Plats: Folkets hus

Ärenden § 59 i stadgarna

Föreningen bjuder på fika

STYRELSEN



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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 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 och övriga val
- 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 avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-12-20. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-30.

Skellefteå kommun

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 012 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kamratskapet 7 i Skellefteå Kommun. På fastigheten 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 den 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	
Antal garage	9	
Antal p-platser	44	(2 större)

Total tomtarea	27 554 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 340 m ²
Lokaler bostadsrätt, förskola	399 m ²
Garagelokaler	426 m ²
Total lokalarea	825 m ²

Årets taxeringsvärde	35 124 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	26 675 000 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 352 tkr och planerat underhåll för 6 616 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 917 tkr per år. På 30 år säger den 572 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 588 tkr.

4

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 renovering 17 st	2020	
Breddning av mv-bilplatser och laddboxar , mm	2021	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer, nytt tak och ventilation	6 589 952
Huskropp utvändigt	25 915

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eleonore Andersson	Ordförande	2023
Sonja Åström	Sekreterare	2023
Sven-Erik Rådahl	Vice ordförande	2024
Christer Larsson	Ledamot	2023
Oskar Jonsson	Ledamot	2024
Nils-Johan Burström	Ledamot Riksbyggen	

Suppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Sundqvist	Suppleant	2024
Per Lundgren	Suppleant	2023
Ann Steinwall	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Tommy Berglund	Förtr.vald revisor	2023
Styrelsen	Valberedning	
Tommy Berglund	Brandskyddsansvarig	
Eleonore Andersson, Sven-Erik Rådahl	Kvartersgårdsansv	

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 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 6 %.
I årsavgiften ingår KTV. Tillägg värme och vatten. Egen räkning för hushållsel och Internet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 6%. Även 2024 planeras en höjd årsavgift med minst 4%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 647 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under 2022 slutförde man investering i laddboxar för elbilar.

Under 2022 har man investerat i ny ventilation och nytt tak med isolering samt termostatbyte.

C

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (6340 kvm lgh)	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter tkr	5 431	5 292	5 476	5 232	5 657	4 917	4 723
Årets resultat tkr	-6 115	343	-71	646	-155	-3 039	259
Balansomslutning tkr	38 885	36 016	35 666	36 485	38 160	37 021	22 835
Soliditet %	negativ	2,1	1,3	1,5	-	7	13
Likviditet %	95	101	135	126	98	73	212
Årsavgiftsnivå för kr/kvm lgh	647	611	599	587	587	587	575
Intäkt avr värme och vatten kr/kvm lgh	72(83)	83	88	99	91	115	106
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	335	328	493	318	347	292	285
Ränta kr/kvm	148	95	97	99	99	71	58
Underhållsfond kr/kvm	0	252	224	130	0	0	253
Lån kr/kvm	6 657	5 191	5351	5465	5578	4929	2738

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Likviditet: beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	578 986	0	0	1 595 670	-1 726 859	342 855
Disposition enl. årsstämmobeslut					342 855	-342 855
Reservering underhållsfond				588 000	-588 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 183 670	2 183 670	
Årets resultat						-6 114 949
Vid årets slut	578 986	0	0	0	211 665	-6 114 949

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 384 005
Årets resultat	-6 114 949
Årets fondavsättning enligt budget	-588 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 183 670
Summa	-5 903 285

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 903 285

På grund av våtrumsåtgärder samt stor investering i tak och ventilation som ej helt räknas som förbättrande måste föreningen visa ett 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.

4

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 104 301	4 875 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	326 651	416 271
Summa rörelseintäkter		5 430 953	5 291 558
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 739 170	-2 533 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-832 184	-801 033
Personalkostnader	Not 6	-50 181	-57 323
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 012 307	-968 884
Summa rörelsekostnader		-10 633 842	-4 361 031
Rörelseresultat		-5 202 890	930 527
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 672	12 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 314	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-938 046	-600 441
Summa finansiella poster		-912 060	-587 672
Resultat efter finansiella poster		-6 114 949	342 855
Årets resultat		-6 114 949	342 855

U

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 874 461	31 833 113
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	974 328	3 847
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	5 000 000	1 013 750
Summa materiella anläggningstillgångar		36 848 789	32 850 711
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		36 980 789	32 982 711
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	10 017
Övriga fordringar	Not 16	7 259	21 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	175 094	242 828
Summa kortfristiga fordringar		182 353	274 807
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 722 356	2 758 162
Summa kassa och bank		1 722 356	2 758 162
Summa omsättningstillgångar		1 904 709	3 032 969
Summa tillgångar		38 885 498	36 015 680

4

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	578 986	578 986	
Fond för yttre underhåll	0	1 595 670	
Summa bundet eget kapital	578 986	2 174 656	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	211 665	-1 726 859	
Årets resultat	-6 114 949	342 855	
Summa fritt eget kapital	-5 903 285	-1 384 005	
Summa eget kapital	-5 324 299	790 651	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 595 682	32 211 604
Summa långfristiga skulder		31 595 682	32 211 604
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	10 607 922	702 352
Leverantörsskulder	Not 20	707 432	103 840
Skatteskulder	Not 21	24 973	5 381
Övriga skulder	Not 22	497 885	486 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	775 903	1 715 130
Summa kortfristiga skulder		12 614 115	3 013 425
Summa eget kapital och skulder		38 885 498	36 015 680

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100 år
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40 år
Anslutningsavgifter	Linjär	10 år
Markanläggning	Linjär	10 år
Inventarier	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

4

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 103 868	3 871 656
Årsavgifter, lokaler	295 924	279 172
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-65 820	-65 821
Hyror, lokaler	14 952	8 448
Hyror, garage	222 840	193 020
Hyror, p-platser	87 498	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-168	-310
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 685	-4 032
Bränsleavgifter, bostäder	227 993	286 141
Vattenavgifter	226 899	241 532
Elavgifter bilplatser	0	11 481
Summa nettoomsättning	5 104 301	4 875 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	0	2 850
Balkonginglasning	300 480	385 560
Överlåtelse och panter	15 900	17 603
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-5
Påminnelseavgifter och andrahandsavgifter	10 269	10 263
Summa övriga rörelseintäkter	326 651	416 271

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-6 615 867	-455 824
Reparationer	-352 363	-301 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 840	-86 150
Försäkringspremier	-118 196	-115 234
Kabel- och digital-TV	-152 577	-146 184
Återbäring från Riksbyggen	10 900	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 467	0
Sotning	-977	0
Obligatoriska besiktningar lekpark	-5 500	-2 897
Snö- och halkbekämpning	-152 017	-233 262
Förbrukningsinventarier	-8 462	-16 402
Vatten	-313 437	-312 275
Fastighetsel	-191 103	-187 302
Kostnader för mätning värme och varmvatten	-75 271	-20 411
Uppvärmning	-515 673	-531 725
Sophantering och återvinning	-134 320	-133 905
Summa driftskostnader	-8 739 170	-2 533 791

U

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration, skötsel	-736 414	-692 705
IT-kostnader	-11 258	-23 728
Arvode, yrkesrevisorer	-14 050	-13 100
Övriga förvaltningskostnader	-20 911	-20 505
Inkassokostnader	-421	-197
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 922	-17 850
Medlems- och föreningsavgifter	-3 696	-3 696
Köpta tjänster	-21 791	-22 787
Bankkostnader	-5 355	-3 525
Övriga externa kostnader, påminnelsekostnader mm	-2 368	-2 940
Summa övriga externa kostnader	-832 184	-801 033

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-23 000	-23 000
Sammanträdesarvoden	-17 500	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 000	-500
Sociala kostnader	-7 681	-8 823
Summa personalkostnader	-50 181	-57 323

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-220 315	-220 315
Avskrivning Markanläggningar	-8 865	-8 865
Avskrivning Markinventarier	-2 077	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-737 780	-737 780
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 924	-1 924
Avskrivning Installationer	-41 346	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 012 307	-968 884

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	12 672	12 672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 672	12 672

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 140	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	157	77
Övriga ränteintäkter	17	20
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 314	97

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-816 546	-600 441
Övriga finansiella kostnader, pantbrev	-121 500	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-938 046	-600 441

6

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 991 949	16 991 949
Mark	705 015	705 015
Tillkommande utgifter	28 976 700	28 976 700
Anslutningsavgifter	260 838	260 838
Markanläggning	279 251	279 251
	47 213 753	47 213 753
Årets anskaffningar		
Markinventarier	10 385	
	10 385	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	47 224 138	47 213 753
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 918 539	-9 698 224
Anslutningsavgifter	-260 838	-260 838
Tillkommande utgifter	-5 072 723	-4 334 943
Markanläggningar	-128 540	-119 675
	-15 380 640	-14 413 679
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-220 315	-220 315
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-737 780	-737 780
Årets avskrivning markanläggningar	-8 865	-8 865
Årets avskrivning markinventarier	-2 077	0
	-969 037	-966 960
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 349 677	-15 380 640
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 874 461	31 833 113
Varav		
Byggnader	6 853 095	7 073 410
Mark	705 015	705 015
Tillkommande utgifter	23 166 197	23 903 977
Markanläggningar	141 846	150 711
Markinventarier	8 308	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	34 200 000	25 800 000
Lokaler	924 000	875 000
Totalt taxeringsvärde	35 124 000	26 675 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 695 000</i>	<i>21 420 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 429 000</i>	<i>5 255 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	72 887	72 887
	72 887	72 887
Årets anskaffningar		
Installationer	1 013 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 086 637	72 887
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-69 040	-67 116
	-69 040	-67 116
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 924	-1 924
Installationer	-41 346	0
Akkumulerade avskrivningar	-112 310	-69 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	974 328	3 847
Varav		
Inventarier och verktyg	1 924	3 847
Installationer	972 404	

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 013 750	0
Lagt till anläggningar	-1 013 750	0
Investering tak och vent, laddboxar exkl bidrag	5 000 000	1 013 750
Vid årets slut	5 000 000	1 013 750

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	132 000	132 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	7 083
Kundfordringar	0	2 934
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	10 017

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	7 259	7 221
Momsfordringar	0	11 041
Kortfristig del av långfristiga fordringar	0	3 700
Summa övriga fordringar	7 259	21 962

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter (fjv och vatten)	0	72 306
Förutbetalda försäkringspremier	132 555	118 196
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 359	36 546
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	180	15 780
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 094	242 828

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 506	1 505
Transaktionskonto	1 720 850	2 756 656
Summa kassa och bank	1 722 356	2 758 162

4

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	42 203 604	32 913 956
Nästa års amortering samt omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 607 922	-702 352
Långfristig skuld vid årets slut	31 595 682	32 211 604

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,43%	2022-08-28	1 680 000,00	-1 660 000,00	20 000,00	0,00
SWEDBANK	1,43%	2022-08-28	1 660 000,00	-1 640 000,00	20 000,00	0,00
SEB	1,44%	2023-06-28	1 725 114,00	0,00	46 000,00	1 679 114,00
SEB, oms juni	3,37%	2023-06-28	3 327 908,00	0,00	86 476,00	3 241 432,00
SWEDBANK	1,03%	2023-09-25	2 523 000,00	0,00	0,00	2 523 000,00
SWEDBANK	1,43%	2023-12-21	2 512 500,00	0,00	67 000,00	2 445 500,00
SWEDBANK	2,13%	2024-11-25	4 416 000,00	0,00	96 000,00	4 320 000,00
SWEDBANK	2,24%	2025-04-25	4 357 184,00	0,00	119 376,00	4 237 808,00
SWEDBANK	1,55%	2025-12-22	3 216 000,00	0,00	0,00	3 216 000,00
SWEDBANK, oms maj	3,58%	2026-05-25	0,00	1 640 000,00	20 000,00	1 620 000,00
SWEDBANK, oms maj	3,58%	2026-05-25	0,00	1 660 000,00	20 000,00	1 640 000,00
SWEDBANK	1,39%	2026-10-23	3 806 250,00	0,00	105 000,00	3 701 250,00
SWEDBANK, fr april	3,64%	2027-05-25		3 700 000,00	74 000,00	3 626 000,00
SWEDBANK, fr okt	4,47%	2027-09-24	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK, oms sept	4,34%	2027-09-24	3 690 000,00	0,00	102 500,00	3 587 500,00
SWEDBANK, fr juli	3,49%	2028-06-21	0,00	3 400 000,00	34 000,00	3 366 000,00
Summa			32 913 956,00	10 100 000,00	810 352,00	42 203 604,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi kr 9 889 046 lån plus kr 718 876 amortering 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

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	699 843	97 639
Ej reskontraförda leverantörsskulder	7 589	6 201
Summa leverantörsskulder	707 432	103 840

Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	24 973	5 381
Summa skatteskulder	24 973	5 381

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	498 884	494 242
Skuld för moms	-999	-7 520
Summa övriga skulder	497 885	486 722

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	113 288	85 406
Upplupna driftskostnader	41 202	1 053 616
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 909	7 893
Upplupna elkostnader	24 923	23 996
Upplupna värmekostnader	73 407	79 862
Upplupna revisionsarvoden	13 650	12 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	483	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 041	451 507
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	775 903	1 715 130

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	43 894 000	38 044 000

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.

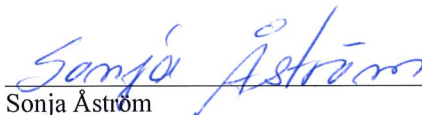
4

Styrelsens underskrifter

Skulleton 2023-03-13
Ort och datum



Eleonore Andersson



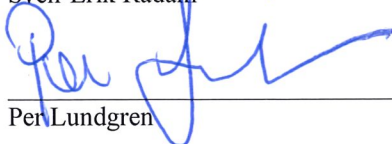
Sonja Åström



Sven-Erik Rådahl



Christer Larsson



Per Lundgren

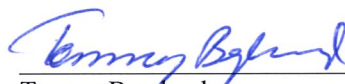


Nils-Johan Burström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28



Gunnar Karlsson
KPMG AB
Auktoriserad revisor



Tommy Berglund
förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ursvikenhus nr 3 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ursvikenhus nr 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 28/3 2023

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Tommy Berglund
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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 åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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 skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Ursvikenhus nr 3

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

