

---

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Ursvikenhus nr 2  
Org nr: 716415-1560



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



## 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 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

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 4 571 112 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 232% till 223%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningen har emellertid valt att klassificera detta som långfristigt.

I resultatet ingår avskrivningar med 548 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 826 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

### Lägenhetsfördelning

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

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	2	
Antal garage	27	
Antal garage	22	
Antal garage	4	
Antal garage	3	

Total tomtarea 13 522 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 3 433 m<sup>2</sup>

Garagelokaler 338 m<sup>2</sup>

Lokaler hyresrätt 82 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 420 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 14 458 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 458 000 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 121 tkr och planerat underhåll för 353 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 underhållsavsättning på 574 tkr på 10 år. På 30 år visar planen på avsättning 850 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 650 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Installation av fjärrvärme	2008	
Badrum	2010	
Förråd- carportsfasad	2011	
Ventilation	2012	
Fönsterbyte	2013	
Kvartersgårdsfasad	2016	
Husfasader och inglasning	2016-2017	
OVK, batterier IMD, tak förråd	2019	

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Installationer	36 021
Huskropp utvändigt, tak förråd 2 st	316 700

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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kent Olof Hedman	Ordförande	2022
Inger Hällgren	Sekreterare	2021
Rickard Oderth	Vice ordförande	2021
Lena Ulander	Ledamot	2022
Ann Steinwall	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Emelia Norström	Suppleant	2021
Hans Björkman	Suppleant	2022
Susanne Pettersson	Suppl Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Inger Hedblad	Förtr.vald revisor	2021
Inger Hedblad	K-gårdsansvarig	2021
Inger Hedblad, Inger Hällgren	Trädgårdsgrupp	2021
Kent Olof Hedman	Brandskyddsansvarig	2021
Styrelsen	Valberedning	2021

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 55 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 666 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. I årsavgiften ingår kabelteve. Tillägg görs för värme och vatten. Egen räkning för hushållsel. Inglasningen finansieras med tillägg 280/490 per månad.

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

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr) 3433 kvm</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rörelsens intäkter tkr	3017	2954	3446	2757	2618	2520
Årets resultat tkr	278	252	372	-2701	432	550
Balansomslutning tkr	21 943	21 633	21 741	21 908	18 111	13 616
Soliditet %	4,9%	3,7%	2,5%	0,80%	16%	18%
Årsavgiftsnivå kr/kvm	666	647	628	628	609	586
Avr värme och vatten kr/kvm	96	95	95	105	114	110
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	282	285	464	258	254	257
Ränta kr/kvm	118	121	124	115	77	97
Underhållsfond kr/kvm	312	225	125	0	655	560
Lån kr/kvm	5831	5943	6055	6166	3095	3140

**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 966	0	0	774 158	-459 789	251 608
Disposition enl. årsstämmobeslut					251 608	-251 608
Reservering underhållsfond				650 000	-650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-352 721	352 721	
Årets resultat						277 703
<b>Vid årets slut</b>	<b>231 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 071 437</b>	<b>-505 460</b>	<b>277 703</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-208 181
Årets resultat	277 703
Årets fondavsättning enligt budget	-650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	352 721
<b>Summa</b>	<b>-227 758</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 227 758

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 787 996	2 720 617
Övriga rörelseintäkter	Not 3	228 927	233 489
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 016 923</b>	<b>2 954 106</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 321 138	-1 285 699
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 767	-427 593
Personalkostnader	Not 6	-35 422	-32 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-548 306	-548 306
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 332 633</b>	<b>-2 293 658</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>684 290</b>	<b>660 448</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	6 912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	25
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-406 587	-415 777
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-406 587</b>	<b>-408 840</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>277 703</b>	<b>251 608</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>277 703</b>	<b>251 608</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	19 119 975	19 668 281
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 119 975</b>	<b>19 668 281</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>19 191 975</b>	<b>19 740 281</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	215
Övriga fordringar	Not 15	157	157
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	221 841	115 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>221 998</b>	<b>115 402</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 528 685	1 777 698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 528 685</b>	<b>1 777 698</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 750 683</b>	<b>1 893 100</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>21 942 658</b>	<b>21 633 381</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		231 966	231 966
Fond för yttre underhåll		1 071 437	774 158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 303 403</b>	<b>1 006 124</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-505 461	-459 789
Årets resultat		277 703	251 608
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-227 758</b>	<b>-208 181</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 075 645</b>	<b>797 942</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	19 633 350	20 018 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 633 350</b>	<b>20 018 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	384 900	384 900
Leverantörsskulder	Not 19	288 034	9 119
Skatteskulder	Not 20	13 458	8 443
Övriga skulder	Not 21	4 330	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	542 941	414 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 233 663</b>	<b>817 129</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>21 942 658</b>	<b>21 633 381</b>



# 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	75
Standardförbättringar	Linjär	25-50
Anslutningsavgifter	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 287 896	2 221 080
Hyror, garage	100 080	99 960
Hyror, p-platser	69 048	68 248
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 100	-7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 250	-2 250
Bränsleavgifter, bostäder	189 069	211 986
Vattenavgifter	140 716	114 586
Elavgifter	5 537	14 807
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 787 996</b>	<b>2 720 617</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	720	0
Balkonginglasning	221 760	221 760
Panter och överlåtelser	6 151	11 371
Inkassointäkter	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-2
Påminnelseavgifter	300	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>228 927</b>	<b>233 489</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-352 721	-306 065
Reparationer	-121 356	-139 882
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-46 657	-46 657
Försäkringspremier	-41 002	-40 412
Kabel- och digital-TV	-86 891	-60 307
Återbäring från Riksbyggen	0	5 700
Obligatoriska besiktningar, energideklaration	-15 000	0
Snö- och halkbekämpning	-62 408	-71 883
Statuskontroll, lekpark	0	-2 498
Förbrukningsinventarier	-584	-728
Vatten	-162 330	-133 086
Fastighetsel	-44 762	-59 238
Uppvärmning	-303 991	-347 789
Sophantering och återvinning	-83 436	-82 854
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 321 138</b>	<b>-1 285 699</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration, skötsel	-389 143	-384 401
Lokalkostnader, skötsel	-3 321	-2 430
Arvode, yrkesrevisorer	-8 725	-8 800
Övriga förvaltningskostnader	-10 203	-11 729
Inkassokostnader	-450	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 097	-11 371
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-7	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 032	-4 032
Bankkostnader	-3 770	-3 930
Övriga externa kostnader	-1 020	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-427 767</b>	<b>-427 593</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-20 300	-20 300
Sammanträdesarvoden	-7 000	-3 850
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 300	-720
Övriga kostnadsersättningar	-2 426	-2 315
Övriga personalkostnader	0	-300
Sociala kostnader	-4 396	-4 575
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-35 422</b>	<b>-32 060</b>

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-77 803	-77 803
Avskrivning Markanläggningar	-5 104	-5 104
Avskrivning Anslutningsavgifter	-694	-694
Avskrivningar tillkommande utgifter	-464 705	-464 705
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-548 306</b>	<b>-548 306</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 912
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>6 912</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	25
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>0</b>	<b>25</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-406 541	-415 735
Övriga räntekostnader	-46	-42
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-406 587</b>	<b>-415 777</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	5 835 200	5 835 000
Mark	159 080	159 080
Tillkommande utgifter	18 017 925	18 017 925
Anslutningsavgifter	34 711	34 711
Markanläggning	102 074	0
	<b>24 148 990</b>	<b>24 046 716</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	0	102 074
	<b>0</b>	<b>102 074</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>24 148 990</b>	<b>24 148 990</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 885 840	-1 808 037
Anslutningsavgifter	-6 553	-5 859
Tillkommande utgifter	-2 583 214	-2 118 509
Markanläggningar	-5 104	
	<b>-4 480 711</b>	<b>-3 932 405</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-77 803	-77 803
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-694	-694
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-464 705	-464 705
Årets avskrivning markanläggningar	-5 104	-5 104
	<b>-548 306</b>	<b>-548 306</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 029 017</b>	<b>-4 480 711</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>19 119 975</b>	<b>19 668 281</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 871 561	3 949 364
Mark	159 080	159 080
Anslutningsavgifter	27 464	28 158
Tillkommande utgifter	14 970 003	15 434 708
Markanläggningar	91 866	96 970
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	13 989 000	13 989 000
Lokaler	469 000	469 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>14 458 000</b>	<b>14 458 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 475 000</i>	<i>11 475 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 983 000</i>	<i>2 983 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	51 034	51 034
	<b>51 034</b>	<b>51 034</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>51 034</b>	<b>51 034</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-51 034	-51 034
	<b>-51 034</b>	<b>-51 034</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-51 034	-51 034
	<b>-51 034</b>	<b>-51 034</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
	<b>72 000</b>	<b>72 000</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	155
Clearingkonto	0	60
	<b>0</b>	<b>215</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	157	157
	<b>157</b>	<b>157</b>



**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter(värme och vatten)	53 874	58 877
Förutbetalda försäkringspremier	47 699	41 002
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 122	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 320	15 151
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	826	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>221 841</b>	<b>115 030</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	9 760	15 693
Transaktionskonto	2 518 925	1 762 005
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 528 685</b>	<b>1 777 698</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	20 018 250	20 403 150
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-384 900	-384 900
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>19 633 350</b>	<b>20 018 250</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2021-06-23	1 631 250,00	0,00	27 000,00	1 604 250,00
SWEDBANK	1,81%	2022-09-23	1 606 500,00	0,00	18 000,00	1 588 500,00
SWEDBANK	1,98%	2023-01-25	1 561 650,00	0,00	17 400,00	1 544 250,00
SWEDBANK	1,82%	2023-01-25	1 602 000,00	0,00	18 000,00	1 584 000,00
SWEDBANK	2,05%	2024-02-23	3 685 500,00	0,00	78 000,00	3 607 500,00
SWEDBANK	2,12%	2025-04-25	3 990 000,00	0,00	84 000,00	3 906 000,00
SWEDBANK	1,38%	2026-02-25	2 340 000,00	0,00	60 000,00	2 280 000,00
SWEDBANK	2,62%	2027-11-25	2 565 000,00	0,00	67 500,00	2 497 500,00
SWEDBANK	2,68%	2028-04-25	1 421 250,00	0,00	15 000,00	1 406 250,00
<b>Summa</b>			<b>20 403 150,00</b>	<b>0,00</b>	<b>384 900,00</b>	<b>20 018 250,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 384 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 19 Leverantörsskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	311 806	9 119
Lån under betalning	-23 772	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>288 034</b>	<b>9 119</b>

**Not 20 Skatteskulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	13 458	8 443
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>13 458</b>	<b>8 443</b>

**Not 21 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Clearing	4 330	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 330</b>	<b>-60</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	42 176	42 980
Upplupna driftskostnader	16 660	8 526
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	162 048	33 399
Upplupna elkostnader	4 926	5 631
Upplupna värmekostnader	33 642	70 067
Upplupna kostnader för renhållning	978	978
Upplupna revisionsarvoden	8 900	8 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 920	33 422
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 690	210 925
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>542 941</b>	<b>414 727</b>

**Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000

**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 - 2021-02-24  
Ort och datum

Kent Olof Hedman  
Kent Olof Hedman

Inger Hällgren  
Inger Hällgren

Rickard Oderth  
Rickard Oderth

Lena Ulander  
Lena Ulander

Ann Steinwall  
Ann Steinwall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-19

Mimmi Lundkvist  
Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Inger Hedblad  
Inger Hedblad  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i 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 2020.

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 2020 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

### 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 RBF Ursvikenhus nr 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Skellefteå den 19/3 -2021

KPMG AB



Mimmi Lundkvist  
Auktoriserad revisor



Inger Hedblad  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 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

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

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

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

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

---

# Ursvikenhus nr 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Ursvikenhus nr 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

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

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

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

