

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Ursvikenhus nr 1  
Org nr: 794700-3732



RIKSBYGGEN BRF

## *Ursvikenhus nr 1*

KALLELSE TILL

### ***ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA***

Tid: torsdagen den 25 maj kl. 17:00

Plats: Folkets Hus, Klemensnäs

### **Ärenden § 59 i stadgarna**

*I samband med årsstämman kommer Skellefteå Kraft att informera om fjärrvärmeanläggning i anslutning till föreningens område.*

Föreningen bjuder på smörgåstårta

**VÄRMT VÄLKOMNA!  
/ STYRELSEN**



## Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som, jämte stämмоordföranden, ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem/-medlemmar till stämman anmälda ärenden (motioner)
20. Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ursvikenhus nr 1 får  
härmed upprätta 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 2 301 805 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-04-28.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 46%.

I resultatet ingår avskrivningar med 260 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 285 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea 2 811 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 079 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 11 374 000 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 196 tkr och planerat underhåll för 67 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. Underhållsplanen är senast reviderad under hösten 2022.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden för verksamhetsåret har gjorts med 380 000kr. Underhållsplanen rekommenderar en avsättning på 790 000kr per år under en 10 år lång period samt en avsättning på 1 152 000kr per år under en 30 år lång period.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, OVK	34 500
Huskropp utvändigt, dörrar soprum	32 544

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>
Lars Vikström	Ordförande	2023
Britt-Marie Forsell	Ledamot	2023
Birgitta Söderlund	Ledamot	2023
Kristoffer Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elisabeth Lundqvist	Suppleant	2023
Jenny Blomkvist	Suppleant	2023
Karin Jonsson	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	

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 53 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den sänktes med 2 %. Sänkningen beror på att tidigare inkluderad hushållsel från och med 2022 ska debiteras separat från månadsavgiften till följd av att individuell mätning och debitering införts i föreningen.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	2 023	2 056	1 999	1 934	1 971
Årets resultat	24	84	270	182	-878
Balansomslutning	7 290	7 278	7 183	5 096	5 088
Soliditet %	7	7	6	3	NEG
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	46	143	147	220	180
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	46	45	25	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	694	709	688	668	668
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup> , exkl. underhåll	443	389	366	348	333
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	31	28	29	21	22
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	324	213	177	70	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 149	1 594	1 226	1 557	1 578

**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 procent av kortfristiga skulder.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 984	598 402	-327 911	83 609
Disposition enl. årsstämmobeslut			83 609	-83 609
Reservering underhållsfond		380 000	-380 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-67 044	67 044	
Årets resultat				24 843
<b>Vid årets slut</b>	<b>164 984</b>	<b>911 358</b>	<b>-557 258</b>	<b>24 843</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-244 302
Årets resultat	24 843
Årets fondavsättning enligt budget	-380 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	67 044
<b>Summa</b>	<b>-532 415</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 532 415**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 995 024	2 036 656
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 921	19 143
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 022 945</b>	<b>2 055 799</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 311 363	-1 324 244
Övriga externa kostnader	Not 5	-357 629	-318 764
Personalkostnader	Not 6	-22 792	-22 929
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-259 898	-262 077
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 951 682</b>	<b>-1 928 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>71 263</b>	<b>127 786</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	34 656	34 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 450	148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-87 526	-78 981
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 420</b>	<b>-44 177</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 843</b>	<b>83 609</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 843</b>	<b>83 609</b>

4

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	5 633 887	5 892 751
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	1 033
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	922 202	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 556 089</b>	<b>5 893 784</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	361 000	361 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>361 000</b>	<b>361 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 917 089</b>	<b>6 254 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	2 866	-110
Övriga fordringar	Not 16	20 642	20 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	144 224	135 583
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 732</b>	<b>156 092</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	205 378	867 490
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>205 378</b>	<b>867 490</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>373 110</b>	<b>1 023 582</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 290 199</b>	<b>7 278 367</b>

4

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	164 984	164 984	
Fond för yttre underhåll	911 358	598 402	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 076 342</b>	<b>763 386</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-557 258	-327 911	
Årets resultat	24 843	83 609	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-532 415</b>	<b>-244 302</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>543 927</b>	<b>519 084</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 941 786	4 481 303
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 941 786</b>	<b>4 481 303</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	99 404	1 659 291
Leverantörsskulder	Not 20	130 304	173 382
Skatteskulder	Not 21	12 320	1 359
Övriga skulder	Not 22	225 606	215 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	336 852	228 178
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>804 486</b>	<b>2 277 980</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 290 199</b>	<b>7 278 367</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. Räkna 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	117
Standardförbättringar	Linjär	10-40
Markanläggningar	Linjär	15-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	1 952 074	1 992 001
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-38 088	-38 088
Hyror, lokaler	360	360
Hyror, garage	51 420	51 620
Hyror, p-platser	25 284	25 284
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-858	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 462	-1 700
Elavgifter	8 294	7 780
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 995 024</b>	<b>2 036 656</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga avgifter	1 040	1 000
Övriga ersättningar	17 332	8 311
Återvunna fordringar	349	0
Övriga rörelseintäkter	9 200	9 832
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>27 921</b>	<b>19 143</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-67 044	-229 427
Reparationer	-196 131	-90 693
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 113	-36 152
Försäkringspremier	-44 664	-44 592
Kabel- och digital-TV	-82 916	-80 040
Återbäring från Riksbyggen	4 200	3 600
Serviceavtal	-9 177	0
Snö- och halkbekämpning	-94 746	-94 387
Statuskontroll	-57 500	0
Förbrukningsinventarier	-31 941	-691
Vatten	-156 945	-152 161
Fastighetsel	-268 181	-234 445
Uppvärmning	-145 206	-234 952
Sophantering och återvinning	-85 415	-86 115
Förvaltningsarvode drift	-28 584	-44 191
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 311 363</b>	<b>-1 324 244</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-280 241	-276 399
Lokalkostnader	-3 896	-3 704
IT-kostnader	0	-292
Arvode, yrkesrevisorer	-8 375	-7 613
Övriga förvaltningskostnader	-35 111	-16 774
Kreditupplysningar	-936	-410
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 725	-8 806
Medlems- och föreningsavgifter	-1 932	-1 932
Konsultarvoden	-4 500	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	-5 813	-1 284
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-357 629</b>	<b>-318 764</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-2 000	-1 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-600
Sociala kostnader	-2 792	-2 729
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-22 792</b>	<b>-22 929</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-54 992	-54 992
Avskrivning Markanläggningar	-27 268	-27 268
Avskrivningar tillkommande utgifter	-176 605	-175 121
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 033	-4 698
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-259 898</b>	<b>-262 077</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	34 656	34 656
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 656</b>	<b>34 656</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 167	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	260	148
Övriga ränteintäkter	23	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6 450</b>	<b>148</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-87 526	-78 981
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-87 526</b>	<b>-78 981</b>

4



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	4 151 861	4 151 861
Mark	70 900	70 900
Standardförbättringar	5 577 356	5 408 606
Markanläggning	632 682	632 682
	<b>10 432 800</b>	<b>10 264 050</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	168 750
	<b>0</b>	<b>168 750</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>10 432 800</b>	<b>10 432 800</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 022 341	-1 967 349
Standardförbättringar	-2 181 596	-2 006 475
Markanläggningar	-336 112	-308 844
	<b>-4 540 048</b>	<b>-4 282 668</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-54 992	-54 992
Årets avskrivning standardförbättringar	-176 605	-175 121
Årets avskrivning markanläggningar	-27 268	-27 268
	<b>-258 865</b>	<b>-257 380</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 798 914</b>	<b>-4 540 049</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 633 887</b>	<b>5 892 752</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 074 529	2 129 521
Mark	70 900	70 900
Standardförbättringar	3 219 155	3 395 760
Markanläggningar	269 303	296 571
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	14 811 000	11 084 000
Lokaler	268 000	290 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>15 079 000</b>	<b>11 374 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>12 156 000</i>	<i>8 965 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 923 000</i>	<i>2 409 000</i>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	201 942	201 942
Installationer	149 085	149 085
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>351 027</b>	<b>351 027</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-200 909	-196 211
Installationer	-149 085	-149 085
	<b>-349 994</b>	<b>-345 296</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 033	-4 698
	<b>-1 033</b>	<b>-4 698</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-201 942	-200 909
Installationer	-149 085	-149 085
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-351 027</b>	<b>-349 994</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 033</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	1 033

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation**

	2022-12-31	2021-12-31
Laddstolpar	922 202	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>922 202</b>	<b>0</b>

**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	361 000	361 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>361 000</b>	<b>361 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 866	-110
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 866</b>	<b>-110</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	20 642	20 619
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>20 642</b>	<b>20 619</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 116	44 664
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 060	70 060
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 148	20 010
Förutbetalda hyreskostnader	900	849
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>144 224</b>	<b>135 583</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	205 378	867 490
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>205 378</b>	<b>867 490</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	6 041 190	6 140 594
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 559 887
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-99 404	-99 404
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 941 786</b>	<b>4 481 303</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-03-30	1 578 229,00	0,00	17 064,00	1 561 165,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-04-30	727 500,00	0,00	15 000,00	712 500,00
STADSHYPOTEK	2,54%	2026-03-30	672 872,00	0,00	7 276,00	665 596,00
STADSHYPOTEK	4,21%	2026-09-30	539 960,00	0,00	20 004,00	519 956,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-12-01	1 116 978,00	0,00	12 276,00	1 104 702,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2027-09-01	347 055,00	0,00	3 784,00	343 271,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2028-03-01	1 158 000,00	0,00	24 000,00	1 134 000,00
<b>Summa</b>			<b>6 140 594,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99 404,00</b>	<b>6 041 190,00</b>

\*Senast kända räntesatser

G

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	129 607	157 591
Ej reskontraförda leverantörsskulder	697	15 791
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>130 304</b>	<b>173 382</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	47 113	36 152
Debiterad preliminärskatt	-34 793	-34 793
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>12 320</b>	<b>1 359</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	225 606	215 770
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>225 606</b>	<b>215 770</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	15 807	9 331
Upplupna driftskostnader	40 564	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 190	0
Upplupna elkostnader	49 957	34 767
Upplupna värmekostnader	19 853	27 308
Upplupna kostnader för renhållning	1 075	978
Upplupna revisionsarvoden	8 000	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 541	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 865	148 294
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>336 852</b>	<b>228 178</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 305 500	6 305 500

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

4



Styrelsens underskrifter

27 april 2023

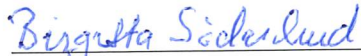
Ort och datum



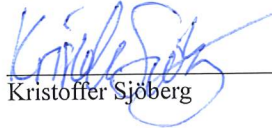
Lars Vikström



Britt-Marie Forssell



Birgitta Söderlund



Kristoffer Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/5 2023



KPMG AB

Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Ursvikenhus nr 1 för år 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RBF Ursvikenhus nr 1 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

4/5 2023

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad 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 planliga 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 företags 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.

---

# RBF Ursvikenhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Ursvikenhus nr 1 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)

