

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RBF Ursvikenhus nr 1
Org nr: 794700–3732



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Ursvikenhus nr 1 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 - 2 301 805 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-12-14. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 25%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 220% till 147%.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten, Pumpen 2. På fastigheterna finns 46 bostadsrättslägenheter, 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 föreningens fastighetsförsäkring ingår en ansvarsförsäkring för styrelsen.

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

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

Total bostadsarea

2 811 m²

Årets taxeringsvärde	11 374 000 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 77 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 301 tkr (107 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Wikström	Ordförande	2021
Marcus Landfors	Ledamot	2021
Brita Maria Forssell	Ledamot	2022
Kristoffer Sjöberg	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Folke Kågström	Suppleant	2021
Rickard Nilsson	Suppleant	2021
Christina Lundmark	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Mimmi Lundqvist, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedningen		Utsedd av
Styrelsen		Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 55 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

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

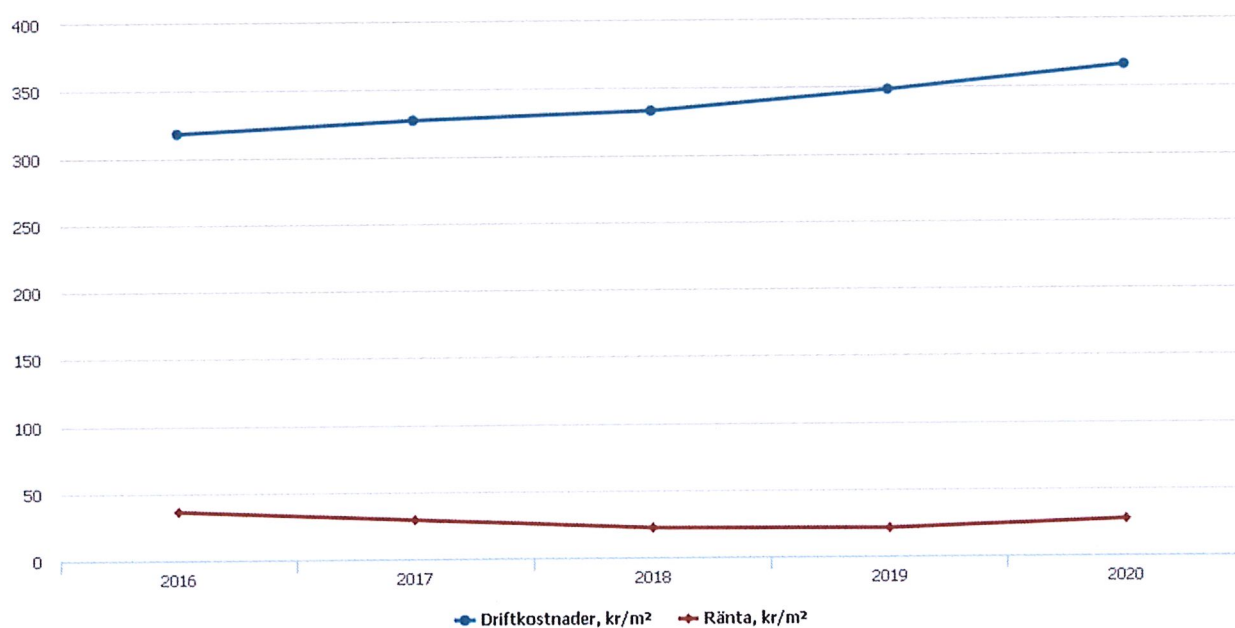
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 999	1 934	1 971	1 876	1 856
Årets resultat	270	182	-878	229	-243
Balansomslutning	7 183	5 096	5 088	6 019	5 872
Soliditet %	6	3	neg	14	11
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	147	220	180	294	242
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	25	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	688	668	668	648	648
Driftkostnader, kr/m ²	366	348	333	327	318
Ränta, kr/m ²	29	21	22	29	36
Underhållsfond, kr/m ²	177	70	0	177	55
Lån, kr/m ²	1 226	1 557	1 578	1 600	1 621



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet: Omsättningstillgångar i % av kortfristiga skulder.

gjh

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	164 984	196 829	-375 064	178 399
Disposition enl. årsstämmobeslut			178 399	-178 399
Reservering underhållsfond		301 000	-301 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				270 327
Vid årets slut	164 984	497 829	-497 665	270 327

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-196 664
Årets resultat	270 327
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-301 000
Summa	-227 337

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 227 337
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 978 745	1 926 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	20 082	8 343
Summa rörelseintäkter		1 998 827	1 934 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 028 677	-1 145 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-336 285	-313 718
Personalkostnader	Not 6	-33 973	-58 452
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-249 047	-213 422
Summa rörelsekostnader		-1 647 981	-1 730 791
Rörelseresultat		350 846	203 621
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	34 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	97
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-80 519	-59 975
Summa finansiella poster		-80 519	-25 222
Resultat efter finansiella poster		270 327	178 399
Årets resultat		270 327	178 399

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 981 381	3 359 351
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	5 731	26 807
Summa materiella anläggningstillgångar		5 987 112	3 386 158
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	361 000	361 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		361 000	361 000
Summa anläggningstillgångar		6 348 112	3 747 158
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 688	5 593
Övriga fordringar	Not 15	21 459	18 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	64 602	58 351
Summa kortfristiga fordringar		92 749	82 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	742 023	1 259 576
Summa kassa och bank		742 023	1 259 576
Summa omsättningstillgångar		834 772	1 342 300
Summa tillgångar		7 182 884	5 089 458



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 984	164 984
Fond för yttre underhåll		497 829	196 829
Summa bundet eget kapital		662 813	361 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-497 664	-375 064
Årets resultat		270 327	178 399
Summa fritt eget kapital		-227 337	-196 664
Summa eget kapital		435 476	165 149
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	3 445 387	4 375 902
Summa långfristiga skulder		3 445 387	4 315 498
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar av lån)	Not 18	2 794 611	60 404
Leverantörsskulder	Not 19	65 616	21 567
Skatteskulder	Not 20	2 679	0
Övriga skulder	Not 21	205 230	219 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	233 885	307 208
Summa kortfristiga skulder		3 302 021	608 811
Summa eget kapital och skulder		7 182 884	5 089 458

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	117
Standardförbättringar	Linjär	20
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 933 956	1 877 700
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-38 088	-38 088
Hyror, lokaler	360	360
Hyror, garage	51 420	51 420
Hyror, p-platser	24 834	24 512
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-200	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 533	-2 700
Elavgifter	7 996	13 115
Summa nettoomsättning	1 978 745	1 926 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	1 000	0
Övriga ersättningar	11 095	6 720
Fakturerade kostnader	0	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	3
Övriga rörelseintäkter	7 992	0
Summa övriga rörelseintäkter	20 082	8 343

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-104 171
Reparationer	-77 190	-54 684
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 152	-36 152
Försäkringspremier	-38 341	-37 799
Kabel- och digital-TV	-80 040	-63 672
Återbäring från Riksbyggen	0	5 400
Snö- och halkbekämpning	-56 196	-57 593
Förbrukningsinventarier	-3 946	-14 519
Vatten	-163 025	-141 449
Fastighetsel	-168 615	-166 623
Uppvärmning	-302 664	-392 760
Sophantering och återvinning	-82 483	-81 178
Förvaltningsarvode drift	-20 025	0
Summa driftskostnader	-1 028 677	-1 145 200

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-276 535	-272 252
Lokalkostnader	-3 204	-2 810
Arvode, yrkesrevisorer	-7 112	-6 900
Övriga förvaltningskostnader	-14 935	-14 641
Kreditupplysningar	-2 250	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 240	-7 650
Medlems- och föreningsavgifter	-3 864	-3 864
Bankkostnader	-375	-1 550
Övriga externa kostnader	-14 770	0
Summa övriga externa kostnader	-336 285	-313 718

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-18 500	-35 760
Styrelsearvoden	-8 500	-9 000
Sammanträdesarvoden	-2 550	-2 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-200	-200
Sociala kostnader	-4 223	-11 092
Summa personalkostnader	-33 973	-58 452

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-54 992	-54 992
Avskrivning Markanläggningar	-34 186	-34 186
Avskrivningar tillkommande utgifter	-138 793	-103 168
Avskrivning Maskiner och inventarier	-21 077	-21 077
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-249 047	-213 422

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	0	34 656
Summa resultat från andelar i koncernföretag	0	34 656

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	97
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	97

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-77 543	-59 930
Övriga räntekostnader	-16	-45
Övriga finansiella kostnader	-2 960	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-80 519	-59 975

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 151 861	4 151 861
Mark	70 900	70 900
Standardförbättringar	2 558 606	2 558 606
Markanläggning	632 682	381 947
	7 414 049	7 163 314
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	2 850 001	
Markanläggning	0	250 735
	2 850 001	250 735
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 264 050	7 414 049

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 912 358	-1 857 366
Standardförbättringar	-1 867 683	-1 764 515
Markanläggningar	-274 659	-240 473
	-4 054 700	-3 862 354
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-54 992	-54 992
Årets avskrivning standardförbättringar	-138 793	-103 168
Årets avskrivning markanläggningar	-34 186	-34 186
	-227 970	-192 346
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 282 669	-4 054 700
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 981 381	3 359 351
Varav		
Byggnader	2 184 512	2 239 504
Mark	70 900	70 900
Standardförbättringar	3 402 131	690 923
Markanläggningar	323 838	358 024

Taxeringsvärden

Bostäder	11 084 000	11 084 000
Lokaler	290 000	290 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	11 374 000	11 374 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 965 000</i>	<i>8 965 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 409 000</i>	<i>2 409 000</i>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 942	201 942
Installationer	149 085	149 085
	351 027	351 027
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	351 027	351 027
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-175 135	-154 058
Installationer	-149 085	-149 085
	-324 220	-303 143
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 077	-21 077
	-21 077	-21 077
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-196 211	-175 135
Installationer	-149 085	-149 085
	-345 296	-324 220
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-345 296	-324 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 731	26 807
Varav		
Inventarier och verktyg	5 731	26 807



Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	361 000	361 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	361 000	361 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 688	5 593
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 688	5 593

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	0	-2 679
Skattekonto	21 459	21 459
Summa övriga fordringar	21 459	18 780

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 592	38 341
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 010	20 010
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 602	58 351

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	686	686
Bankmedel	0	400 535
Transaktionskonto	741 337	858 355
Summa kassa och bank	742 023	1 259 576

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 239 998	4 436 306
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 724 547	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-70 064	-60 404
Långfristig skuld vid årets slut	3 445 387	4 375 902

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-03-30	1 612 357,00	0,00	17 064,00	1 595 293,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-12-01	1 141 530,00	0,00	12 276,00	1 129 254,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-30	687 424,00	0,00	7 276,00	680 148,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-01	354 623,00	0,00	3 784,00	350 839,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2022-09-30	579 968,00	0,00	20 004,00	559 964,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-04-30	0,00	750 000,00	7 500,00	742 500,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2028-03-01	0,00	1 200 000,00	18 000,00	1 182 000,00
Summa			4 375 902,00	1 950 000,00	85 904,00	6 239 998,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 70 064 kr och omförhandla två lån på 2 724 547 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 280 256 kr till betalningen mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 3 165 131 förfaller till betalningen senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	49 068	21 567
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 548	0
Summa leverantörsskulder	65 616	21 567

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	36 152	0
Debiterad preliminärskatt	-33 473	0
Summa skatteskulder	2 679	0

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	203 228	216 616
Skuld för moms	2 002	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 906
Clearing	0	110
Summa övriga skulder	205 230	219 632

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	0	4 121
Upplupna räntekostnader	10 750	10 114
Upplupna driftskostnader	0	14 081
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 439
Upplupna elkostnader	27 737	20 243
Upplupna värmekostnader	18 418	85 866
Upplupna kostnader för renhållning	0	978
Upplupna revisionsarvoden	7 012	6 775
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 074
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	169 968	147 481
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 885	307 208

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 305 500	6 157 500

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har bergvärmeprojektet startat och är i full drift.

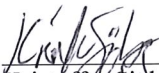
Styrelsens underskrifter

Ursviken 2 juni 2021
Ort och datum


Lars Wikström


Marcus Landfors


Brita Maria Forssell


Kristoffer Sjöberg

Vår revisionberättelse har lämnats 2021- 06-17


KPMG AB
Mimmi Lundqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ursvikenhus nr 1 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 infor- mation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Brf Ursvikenhus nr 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Skellefteå den 2021-06-17

KPMG AB



Mimmi Lundkvist

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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

