
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Ursvikenhus nr 2
Org nr: 716415-1560

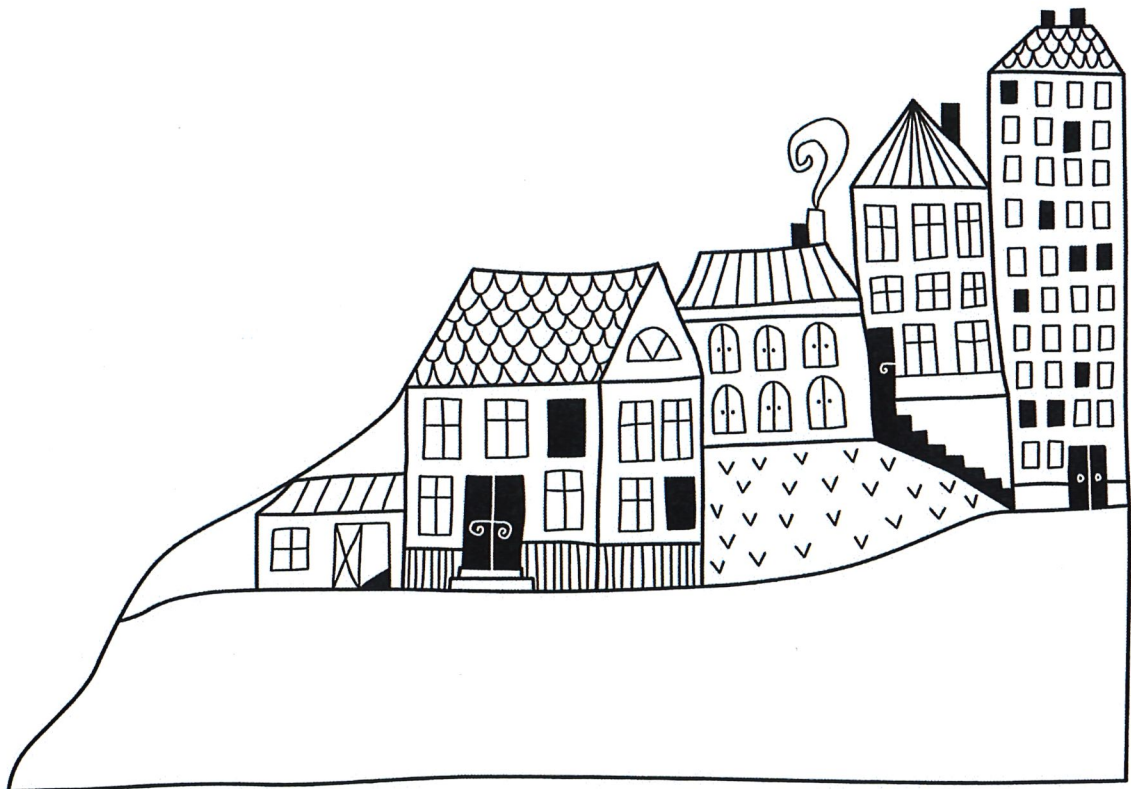


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Riksbyggen Brf
Ursvikenhus nr 2's styrelse
Inbjuder till

Ordinarie föreningsstämma

Torsdag 25 april 2019
kl 18.00

Plats: Föreningens lokal

Ärenden enligt dagordning i
årsredovisning (§ 59 i stadgarna)

Föreningen bjuder på fika !!!

Välkomna!

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
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 124% till 196%.

I resultatet ingår avskrivningar med 548 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 919 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

r.kv.	2rkv.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
	4	16	28				48

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Carport	Mc-garage	Mopedgarage
27	2	22	5	2

6

Total tomtarea	13 522 m ²
Total bostadsarea	3 433 m ²
Total garagearea	338 m ²
Total lokalarea gemensam	82 m ²

Årets taxeringsvärde	11 153 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	11 153 000 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 815 tkr och planerat underhåll för 70 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 500 tkr per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Installation av fjärrvärme	2008	
Badrum	2010	
Förråd- carportsfasad	2011	
Ventilation	2012	
Fönsterbyte	2013	
Kvartersgårdsfasad	2016	
Husfasader och inglasning	2016-2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)	Belopp
Beskrivning	
Installationer	38 tkr
Markytor	32 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent-Olof Hedman	Ordförande	2020
Inger Hällgren	Sekreterare	2019
Hans Björkman	Ledamot	2019
Markus Törnkvist	Ledamot	2020
Ann Steinwall	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rickard Oderth	Suppleant	2020
Britt-Marie Nylén	Suppleant	2019
Per Öhrlund	Suppl Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG Skellefteå AB	Auktoriserad revisor 2019
Inger Hedblad	Föreningsrevisor 2019
Styrelsen	Valberedning 2019
Kent-Olof Hedman	Brandskyddsansvarig 2019
Inger Hedblad	Kvartersgårdansvarig 2019
Inger Hällgren och Inger Hedblad	Trädgårdsgrupp 2019

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

6

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 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjning med 3 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 628 kr/m²/år.

I årsavgiften ingår kabelteve. Tillägg görs för värme och vatten. Egen räkning för hushållsel. Inglasningen finansieras med tillägg 280/490 per månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr) 3433 kvm	2018	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	3446	2757	2618	2520	2506
Årets resultat	372	-2701	432	550	341
Balansomslutning	21 741	21 908	18 111	13 616	13 194
Soliditet	2,5%	0,80%	16%	18%	14%
Årsavgiftsnivå för kr/kvm lgh	628	628	609	586	575
Avr värme och vatten kr/kvm lgh	95	105	114	110	115
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	464	258	254	257	256
Ränta kr/kvm	124	115	77	97	109
Underhållsfond kr/kvm	125	0	655	560	420
Lån kr/kvm	6055	6166	3095	3140	31

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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	231 966	0	2 643 426	-2 700 946
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 700 946	2 700 946
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 778	69 778	
Årets resultat				371 888
Vid årets slut	231 966	430 222	-487 742	371 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-57 520
Årets resultat	371 888
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	69 778
Summa	-115 854

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 115 854

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 615 916	2 641 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	829 871	115 437
Summa rörelseintäkter		3 445 787	2 756 653
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 662 721	-4 080 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-414 643	-404 107
Personalkostnader	Not 6	-30 688	-36 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-547 602	-547 602
Summa rörelsekostnader		-2 655 654	-5 068 454
Rörelseresultat		790 133	-2 311 801
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	6 912	6 624
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-425 157	-395 770
Summa finansiella poster		-418 245	-389 145
Resultat efter finansiella poster		371 888	-2 700 946
Årets resultat		371 888	-2 700 946

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 114 513	20 657 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	4 400
Summa materiella anläggningstillgångar		20 114 513	20 662 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	72 000	72 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		72 000	72 000
Summa anläggningstillgångar		20 186 513	20 734 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	679
Övriga fordringar	Not 15	1 853	1 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	220 705	114 970
Summa kortfristiga fordringar		222 558	117 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 331 552	1 056 523
Summa kassa och bank		1 331 552	1 056 523
Summa omsättningstillgångar		1 554 110	1 174 025
Summa tillgångar		21 740 623	21 908 140

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	231 966	231 966	
Fond för yttre underhåll	430 222	0	
Summa bundet eget kapital	662 188	231 966	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-487 742	2 643 426	
Årets resultat	371 888	-2 700 946	
Summa fritt eget kapital	-115 854	-57 520	
Summa eget kapital	546 334	174 446	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Nästa års amorteringar	Not 18	20 403 150	20 784 300
Summa långfristiga skulder		20 403 150	20 784 300
Kortfristiga skulder			
Nästa års amortering	Not 19	384 900	384 900
Leverantörsskulder	Not 20	144 446	220 550
Övriga skulder	Not 21	545	302
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	261 248	343 641
Summa kortfristiga skulder		791 139	949 393
Summa eget kapital och skulder		21 740 623	21 908 140

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 156 472	2 156 430
Hyror, garage	84 000	84 900
Hyror, p-platser	55 678	56 095
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 315	-16 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 560	-4 715
Bränsleavgifter, bostäder	201 050	231 575
Vattenavgifter	126 577	127 309
Elavgifter	7 014	6 122
Summa nettoomsättning	2 615 916	2 641 216

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Balkonginglasning	221 760	110 880
Överlåtelse och pant	6 123	4 256
Inkassokostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Ersättning för dröjsmålskostnader	455	120
Försäkringsersättningar	601 533	0
Summa övriga rörelseintäkter	829 871	115 437

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-69 778	-3 191 418
Reparationer	-815 467	-90 035
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 518	-36 518
Försäkringspremier	-33 530	-32 505
Kabel- och digital-TV	-58 962	-57 600
Återbäring från Riksbyggen	5 375	8 800
Snö- och halkbekämpning	-51 394	-55 146
Förbrukningsinventarier	-1 048	-1 545
Vatten	-134 043	-134 098
Fastighetsel	-52 719	-50 319
Uppvärmning	-308 968	-338 365
Uppvärmning avläsningskostnader	-24 644	-20 291
Sophantering och återvinning	-81 025	-81 101
Summa driftkostnader	-1 662 721	-4 080 140

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode	-372 424	-362 374
Lokalkostnader	-3 300	-3 240
Arvode, yrkesrevisorer	-9 250	-7 540
Övriga förvaltningskostnader	-16 908	-18 481
Inkassokostnader	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 779	-5 600
Medlems- och föreningsavgifter	-4 032	-4 032
Bankkostnader	-3 725	-2 840
Summa övriga externa kostnader	-414 643	-404 107

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-20 700	-18 000
Sammanträdesarvoden	-3 520	-6 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-3 420
Övriga kostnadsersättningar	-2 296	-2 555
Övriga personalkostnader	0	-1 250
Sociala kostnader	-3 672	-4 779
Summa personalkostnader	-30 688	-36 604

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-77 803	-77 803
Avskrivning Anslutningsavgifter	-694	-694
Avskrivningar tillkommande utgifter	-464 705	-464 705
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 400	-4 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-547 602	-547 602

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	6 912	6 624
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	6 912	6 624

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-424 799	-302 418
Övriga räntekostnader	-358	-93 352
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-425 157	-395 770

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 835 200	5 835 200
Mark	159 080	159 080
Standardförbättringar	18 017 925	8 301 145
Anslutningsavgifter	34 711	34 711
	24 046 916	14 330 136

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	9 716 780
-----------------------	---	-----------

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

	24 046 916	24 046 916
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 730 234	-1 652 431
Standardförbättringar	-1 653 804	-1 189 099
Anslutningsavgifter	-5 165	-4 471
	- 3 389 203	- 2 846 001

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-77 803	-77 803
Årets avskrivning standardförbättringar	-464 705	-464 705
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-694	-694
	- 543 202	- 543 202

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 3 932 405	-3 389 203
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	20 114 513	20 657 715
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	4 027 167	4 104 966
Standardförbättringar	15 899 416	16 364 121
Anslutningsavgifter	28 852	29 546
Mark	159 080	159 080

Taxeringsvärden

Bostäder	10 716 000	10 716 000
Lokaler	437 000	437 000

Totalt taxeringsvärde

	11 153 000	11 153 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>9 267 000</i>	<i>9 267 000</i>
------------------------	------------------	------------------

<i>varav mark</i>	<i>1 886 000</i>	<i>1 886 000</i>
-------------------	------------------	------------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	51 034	51 034
	51 034	51 034
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 034	51 034
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-46 634	-42 234
	- 46 634	- 42 234
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 400	-4 400
	- 4 400	- 4 400
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-51 034	-46 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 51 034	- 46 634
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	4 400
Varav		
Inventarier och verktyg	0	4 400

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	72 000	72 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	679
Kundfordringar	-340	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-340	679

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	1 696	1 696
Skattekonto	157	157
Summa övriga fordringar	1 853	1 853

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna hyresintäkter	69 339	67 040
Förutbetalda försäkringspremier	40 412	33 530
Förutbetalt förvaltningsarvode	96 100	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 854	14 400
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 705	114 970

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	5 315	6 299
Transaktionskonto	1 326 237	1 050 224
Summa kassa och bank	1 331 552	1 056 523

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	20 788 050	21 169 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-384 900	-384 900
Långfristig skuld vid årets slut	20 403 150	20 784 300

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,41%	2021-06-23	1 685 250,00	0,00	27 000,00	1 658 250,00
SWEDBANK	1,81%	2022-09-23	1 642 500,00	0,00	18 000,00	1 624 500,00
SWEDBANK	1,45%	2020-02-11	2 460 000,00	0,00	60 000,00	2 400 000,00
SWEDBANK	1,98%	2023-01-25	1 596 450,00	0,00	17 400,00	1 579 050,00
SWEDBANK	1,82%	2023-01-25	1 638 000,00	0,00	18 000,00	1 620 000,00
SWEDBANK	2,05%	2024-02-23	3 841 500,00	0,00	78 000,00	3 763 500,00
SWEDBANK	2,12%	2025-04-25	4 158 000,00	0,00	84 000,00	4 074 000,00
SWEDBANK	2,62%	2027-11-25	2 700 000,00	0,00	67 500,00	2 632 500,00
SWEDBANK	2,68%	2028-04-11	1 447 500,00	0,00	11 250,00	1 436 250,00
Summa			21 169 200,00	0,00	381 150,00	20 788 050,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 19 Nästa års amorteringar

	2018-12-31	2017-12-31
Nästa års amorteringar	384 900	384 900
	384 900	384 900

Not 20 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	144 446	220 550
Summa leverantörskulder	144 446	220 550

Not 21 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Clearing	205	302
Kundfordring	340	0
Summa övriga skulder	545	302

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	43 664	44 576
Upplupna driftskostnader	6 513	0
Upplupna elkostnader	6 776	0
Upplupna värmekostnader	37 154	42 857
Upplupna kostnader för renhållning	0	900
Upplupna revisionsarvoden	8 500	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 644	41 295
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	133 997	206 513
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 248	343 641

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
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, träffat.

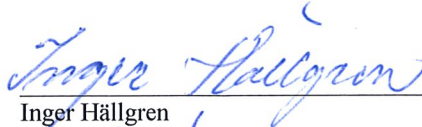
Styrelsens underskrifter

Ursviken 2019-03-13

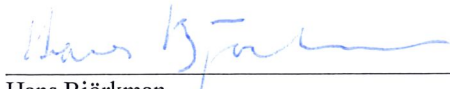
Ort och datum



Kent-Olof Hedman



Inger Hällgren



Hans Björkman



Markus Törnkvist



Ann Steinwall

Vår revisionsberättelse har lämnats 15/3 2019.

Ort och datum



KPMG AB
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor



Inger Hedblad
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Brf Ursvikenhus nr 2, org 716415-1560

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för brf Ursvikenhus nr 2 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen 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 brf Ursvikenhus nr 2 org 716415-1560 för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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 fortlöpa 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 15/3 2019

KPMG AB



Gunnar Karlsson

Auktoriserad revisor



Inger Hedblad

Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

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

