

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skolbänken 2
Org nr: 769621-6774



Styrelsen har ordet

Nytt år nya utmaningar. Styrelsen har fortsatt det eviga pågående arbetet med att säkra en sund ekonomi för föreningen. Vi har lagt om ett lån och jobbar aktivt med att placera våra för att få ut så mycket ränta som möjligt.

Under året har vi bytt försäkringsmäklare och därmed försäkringsbolag till Folksam. Vi fick en lite billigare fastighetsförsäkring och vi har lite andra villkor vid skador vilket vi bedömer kommer medlemmarna mer till gagn. Vi får också tillgång till en tjänst för hjälp att driva hanteringen av skador.

Riksbyggen har gjort förändringar i sin organisation och därför har vi fått byta fastighetsförvaltare och ledamoten i styrelsen. RB ledamoten är inte längre närvarande i fysiskt utan deltar digitalt över nätet. Det hela har inte varit friktionsfritt men vi hoppas att inkörningsperioden nu ska vara över.

Vår nya revisor som vi valde juni ifjol meddelade under vintern att de ej längre kommer ta uppdrag som Brf revisor. De har sålt ut den delen till ett annat företag. Vilket leder till att vi måste byta revisor igen. Vi har påbörjat processen och kommer ha en ny revisorfirma att ta ställning till på årsmötet.

Vi tappade en styrelseledamot under året, Magnus som varit lite av vår hustomte och skött lokalen. Så resten av styrelsen har några medelstora galoscher att fylla. Vi har fördelat hans uppgifter på några övriga medlemmar.

Tidens tand har på sista åren har tärt hårt på våra balkonger. Vi har under två senaste vintrarna fått åtskilliga frostsprängningar som vi måste åtgärda så snart som möjligt då skadorna vi nu hela tiden bygger på. Vi hade också börjat på inköpsprocessen på uppfräschningen av källarkorridorer och tvättstugor. Dock känner vi att balkongerna är mer kritiska att hantera och valt att pausa det andra.

Inglasning av balkongen tappade också farten då entreprenören som vi pratat med från början gick i konkurs. Så vi får börja om där med nya aktörer.

Oron i omvärlden kommer leda till att skyddsrummen måste var funktionsdugliga. Än så länge har inte myndigheterna börja intensivera sina besiktningar. Det är dock mycket troligt att det kommer inom kort. Som vi meddelat tidigare tänkte vi dra igång en grupp som kan arbeta med det. Gruppen uppgift blir att göra översyn av skyddsrummen och se till att inredningen som hör till skyddsrummet finns och är funktionellt. De får också ta fram informationsmaterial att dela ut till medlemmar/ hyresgäster så man vet vad som gäller vid eventuell aktivering av skyddsrummen. Påminner därför igen om - Vill ni göra en insats för föreningen och för civilförsvaret anmäl ert intresse till info@skolbanken2.se.

Styrelse önskar alla en trevlig vår och sommar. Och att vi aldrig ska behöva använda oss av skyddsrumsgruppens arbete.

Med vänlig hälsning
Styrelsen

Medlemsvinst

BRF Skolbanken 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 500 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämмоordförande.

d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 och valberedning.

o) Beslut om stämman skall 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

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden som angivits i kallelsen.

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skolbänken 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-08.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen redovisar ett positivt resultat för verksamhetsåret.

Samtliga taxebundna driftskostnader har ökat jämfört med föregående år dock ligger uppvärmningskostnaden på ungefär samma nivå som förra året. Däremot är kostnaden för snö-och halkbekämpning lägre detta år samt ligger räntekostnaden på ungefär samma nivå som 2023.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på planerat underhåll samt avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 93% till 64%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 411% till 908%.

I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 885 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Skolbänken 2 och Katedern 1 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 51 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1966-69. Fastigheternas adress är Korpralsvägen 5 och 7 samt Bokvägen 1 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygghansa.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
7	5	21	18	51

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
7	4	5	43

Total bostadsarea 4 302 m²

Total lokalarea 106 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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. Föreningen har 153 st andelar.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Trippelplay	Telia
Sopsortering	Ragnsells

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 194 tkr och planerat underhåll för 342 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 aktuella underhållsplan upprättades senast i oktober 2024 och visar att för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 12 377 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 238 tkr (ca 303 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 999 tkr (ca 244 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byta av värmeväxlare	2011
Nya låscylindrar	2011
Byte av yttertak Bokvägen	2012
Byte av garageportar	2012
Stamrenovering	2012-2013
Styrenhet till drift	2012
Byte av yttertak Korpralsvägen 5, 7	2013
Fönsterbyte	2014
Byte av lghdörrar	2015
Markytor	2017
Källarlägenheter	2017
Dränering	2018
Relining	2020
Ommurning, fönster, garage	2020
Dränering, markytor	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	156 884
Installationer	185 338

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Evy Sehlstedt	Ordförande	2026
Magnus Lundgren, avgått pga flytt	Sekreterare	2025
Sandra Andersson	Ledamot	2026
Mattias Wallmark	Ledamot	2025
Ulf Figaro	Ledamot, sekreterare	2026
Malin Moström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eivor Sjöström	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Adrian Åström Granberg	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sanna Jonson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lina Gardlow, sammankallande	2025	
Maria Källbjer	2025	

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 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01 samt hyreshöjning men 4,79% från och med 2025-04-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 819 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

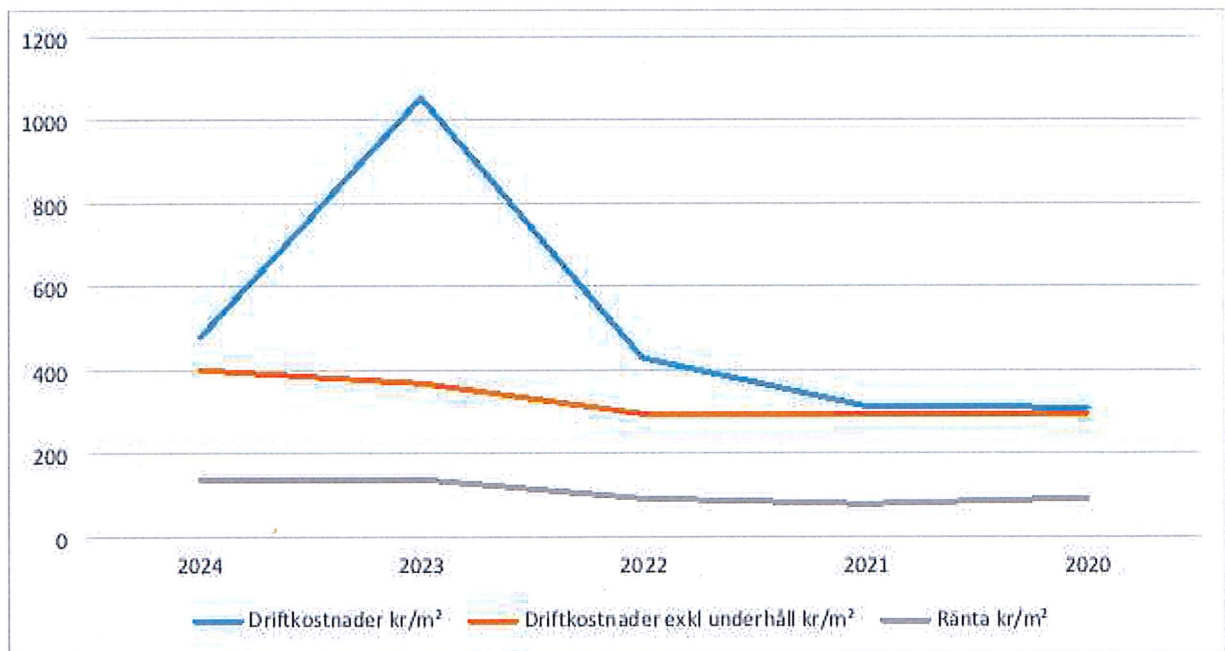


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 072	3 810	3 584	3 535	3 445
Resultat efter finansiella poster*	207	-2 615	132	600	542
Soliditet %*	49	49	48	48	46
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	85	83	81	80
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	866	808	744	717	689
Energikostnad kr/kvm*	190	180	158	163	150
Sparande kr/kvm*	278	240	306	297	279
Skuldsättning kr/kvm*	7 054	7 055	7 623	7 623	7 623
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 781	7 782	8 407	8 407	8 407
Räntekänslighet %*	9,0	9,6	11,3	11,7	12,2

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter, vilka för denna förening är tv-och bredbandsavgift.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 952 828	5 100 169	0	-2 746 707	-2 614 698
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 614 698	2 614 698
Reservering underhållsfond			999 000	-999 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-342 223	342 223	
Årets resultat					207 077
Vid årets slut	30 952 828	5 100 169	656 777	-6 018 182	207 077

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 361 405
Årets resultat	207 077
Årets fondreservering enligt stadgarna	-999 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	342 223
Summa	-5 811 105

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 811 105**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 072 016	3 810 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 737	1 352
Summa rörelseintäkter		4 083 753	3 811 801
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 110 016	-4 628 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-553 836	-549 907
Personalkostnader	Not 6	-98 921	-102 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-677 681	-658 289
Summa rörelsekostnader		-3 440 455	-5 938 903
Rörelseresultat		643 299	-2 127 102
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 530
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	163 431	107 508
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-599 652	-596 634
Summa finansiella poster		-436 221	-487 596
Resultat efter finansiella poster		207 077	-2 614 698
Årets resultat		207 077	-2 614 698



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 231 843	56 868 922
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	516 493	738 345
Summa materiella anläggningstillgångar		56 748 336	57 607 267
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	77 000	77 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 000	77 000
Summa anläggningstillgångar		56 825 336	57 684 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	8 142	14 752
Övriga fordringar	Not 15	24 021	23 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	242 187	204 498
Summa kortfristiga fordringar		274 350	242 748
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	5 539 030	5 187 196
Summa kassa och bank		5 539 030	5 187 196
Summa omsättningstillgångar		5 813 380	5 429 943
Summa tillgångar		62 638 716	63 114 211



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 052 997	36 052 997
Fond för yttre underhåll		656 777	0
Summa bundet eget kapital		36 709 774	36 052 997
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 018 183	-2 746 707
Årets resultat		207 077	-2 614 698
Summa fritt eget kapital		-5 811 105	-5 361 405
Summa eget kapital		30 898 669	30 691 592
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 600 000	26 600 000
Summa långfristiga skulder		22 600 000	26 600 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 500 000	4 500 000
Leverantörsskulder	Not 19	114 371	377 325
Skatteskulder	Not 20	7 646	5 555
Övriga skulder	Not 21	8 779	500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	509 251	439 739
Summa kortfristiga skulder		9 140 047	5 822 619
Summa eget kapital och skulder		62 638 716	63 114 211



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	643 299	-2 127 102
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	677 681	658 289
	1 320 980	-1 468 813
Erhållen ränta	132 887	63 464
Erlagd ränta	-570 787	-578 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	883 080	-1 983 610
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 059	-35 739
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-711 437	665 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170 585	-1 354 326
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-264 354
Investeringar i inventarier	181 250	-492 100
Investeringar i pågående byggnation		18 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten	181 250	-738 350
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-2 500 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	1 710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-790 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	351 835	-2 882 676
Likvida medel vid årets början	5 187 196	8 069 872
Likvida medel vid årets slut	5 539 030	5 187 196
Kassa och Bank BR	5 539 030	5 187 196

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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	80, slutår 2093
Standardförbättringar	Linjär	20-80
Installationer	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 274 956	3 078 393
Hyror, bostäder	362 946	339 401
Hyror, lokaler	16 440	16 190
Hyror, garage	42 000	42 000
Hyror, p-platser	208 070	197 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-20 699	-9 672
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 750	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-22 212	-40 997
Elavgifter	2 436	2 436
Kabel-tv-avgifter	185 699	170 630
Övriga ersättningar, bl.a. pant- och överlåtelseavgifter, avg. andrahandsuthyrning samt uthyrnrut	24 145	16 881
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-13
Summa nettoomsättning	4 072 016	3 810 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter, Assemblin	11 737	1 352
Summa övriga rörelseintäkter	11 737	1 352

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-342 223	-3 015 768
Reparationer	-193 793	-124 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-85 350	-83 259
Försäkringspremier	-77 056	-71 238
Kabel- och digital-TV	-200 645	-185 321
Återbäring från Riksbyggen	500	4 100
Serviceavtal	-16 749	-11 878
Snö- och halkbekämpning	-162 431	-213 039
Statuskontroll	-53 673	0
Förbrukningsinventarier	-22 625	-27 276
Vatten	-200 373	-178 666
Fastighetsel	-91 337	-69 295
Uppvärmning	-546 559	-544 192
Sophantering och återvinning	-115 811	-106 087
Förvaltningsarvode drift	-1 892	-1 163
Summa driftskostnader	-2 110 016	-4 628 000



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-473 330	-444 166
Annonsering och reklam	0	-3 690
IT-kostnader	-2 156	-2 629
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-32 394
Övriga försäljningskostnader	-3 093	-1 890
Övriga förvaltningskostnader	-8 735	-5 070
Kreditupplysningar	-9 003	-4 964
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 033	-7 245
Representation	-4 124	0
Kontorsmateriel	-2 190	-3 002
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Bankkostnader	-5 399	-3 236
Övriga externa kostnader	-943	-37 542
Summa övriga externa kostnader	-553 836	-549 907

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-74 400	-59 600
Sammanträdesarvoden	-600	-17 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 700
Sociala kostnader	-18 921	-19 007
Summa personalkostnader	-98 921	-102 707

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 526	-421 526
Avskrivning Markanläggningar	-17 624	-8 812
Avskrivningar tillkommande utgifter	-197 930	-197 930
Avskrivning Installationer	-40 602	-30 021
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-677 681	-658 289

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, andelsutdelning Riksbyggen	0	1 530
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 530

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	0	985
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	161 952	105 224
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	956	818
Övriga ränteintäkter	523	480
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	163 431	107 508

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-599 652	-596 634
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-599 652	-596 634



Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 792 312	33 792 312
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	14 094 140	14 094 140
Markanläggning	264 354	
	63 329 837	63 065 483
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	264 354
	0	264 354
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 329 837	63 329 837
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 288 217	-3 866 691
Standardförbättringar	-2 163 885	-1 965 955
Markanläggningar	-8 812	0
	-6 460 914	-5 832 646
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-421 526	-421 526
Årets avskrivning standardförbättringar	-197 930	-197 930
Årets avskrivning markanläggningar	-17 624	-8 812
	-637 080	-628 268
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 097 994	-6 460 914
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 231 843	56 868 922
Varav		
Byggnader	29 082 569	29 504 095
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	11 732 324	11 930 254
Markanläggningar	237 919	255 542
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 800 000	63 800 000
Lokaler	222 000	222 000
Totalt taxeringsvärde	64 022 000	64 022 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 737 000</i>	<i>43 737 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 285 000</i>	<i>20 285 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 375	14 375
Installationer	883 094	390 994
	897 469	405 369
Årets anskaffningar		
Installationer	0	492 100
	0	492 100
Nedskrivning		
Installationer, bidrag elbilsladdare	-181 250	0
Ackumulerade upp-och nedskrivningar vid årets slut	-181 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	716 219	897 469
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 375	-14 375
Installationer	-144 749	-114 728
	-159 124	-129 103
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-40 602	-30 021
	-40 602	-30 021
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-185 351	-159 124
Restvärde enligt plan vid årets slut	516 493	738 345
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	516 493	738 345

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	77 000	77 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	77 000	77 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 142	14 752
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 142	14 752



Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 021	23 498
Summa övriga fordringar	24 021	23 498

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	76 117	45 574
Förutbetalda försäkringspremier	13 026	11 928
Förutbetalt förvaltningsarvode	118 333	113 554
Förutbetald renhållning	1 395	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 317	33 442
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 187	204 498

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel, SBAB	4 864 245	3 878 857
Transaktionskonto, Swedbank	674 786	1 308 339
Summa kassa och bank	5 539 030	5 187 196

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	31 100 000	31 100 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 500 000	-4 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 600 000	26 600 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-09-30	4 600 000,00	-4 600 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2025-03-01	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
SWEDBANK	0,87%	2026-02-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,64%	2027-02-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	2,51%	2027-09-24	0,00	4 600 000,00	0,00	4 600 000,00
SWEDBANK	3,49%	2028-01-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			31 100 000,00	0,00	0,00	31 100 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken (Stadshypotek) lån om 8 500 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	101 767	296 190
Ej reskontraförda leverantörsskulder	12 604	81 135
Summa leverantörsskulder	114 371	377 325

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 646	5 555
Summa skatteskulder	7 646	5 555

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	500 000
Skuld för moms	8 779	0
Summa övriga skulder	8 779	500 000

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	67 561	38 696
Upplupna driftskostnader	4 505	24 028
Upplupna elkostnader	8 959	7 476
Upplupna vattenavgifter	50 957	0
Upplupna värmekostnader	75 370	79 387
Upplupna kostnader för renhållning	23 402	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	278 497	290 152
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	509 251	439 739

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Elektronisk underskrift, se bilaga

Evy Sehlstedt, ordförande

Elektronisk underskrift, se bilaga

Ulf Figaro

Elektronisk underskrift, se bilaga

Mattias Wallmark

Elektronisk underskrift, se bilaga

Sandra Andersson

Elektronisk underskrift, se bilaga

Malin Moström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Elektronisk underskrift, se bilaga

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Elektronisk underskrift, se bilaga

Adrian Åström Granberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Bostadsrättsförening Skolbänken 2, org. nr 769621-6774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Bostadsrättsförening Skolbänken 2 för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Bostadsrättsförening Skolbänken 2 för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Adrian Åström Granberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557545967942

Dokument

Årsredovisning 2024 RBF Skolbanken 2 Huvuddokument 28 sidor Startades 2025-05-06 11:24:46 CEST (+0200) av Malin Moström (MM1) Färdigställt 2025-05-08 10:55:49 CEST (+0200)	Revisionsberättelse 2024-12-31 RBF Skolbanken 2 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Malin Moström (MM1)
--	--

Initierare

Malin Moström (MM1) Riksbyggen malin.mostrom@riksbyggen.se

Signerare

Evy Sehlstedt (ES) evy.sehlstedt@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Evy Karina Sehlstedt" Signerade 2025-05-06 17:02:35 CEST (+0200)	Sandra Andersson (SA) sandrajandersson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA ANDERSSON" Signerade 2025-05-06 11:34:22 CEST (+0200)
Ulf Figaro (UF) ulffigaro60@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF ESBJÖRN FIGARO" Signerade 2025-05-06 22:04:54 CEST (+0200)	Mattias Wallmark (MW) walle28@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS WALLMARK" Signerade 2025-05-06 11:43:30 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545967942

Malin Moström (MM2)
malin.mostrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN MOSTRÖM"
Signerade 2025-05-06 11:27:02 CEST (+0200)

Adrian Åström Granberg (AÅG)
adrian.granberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Joel Adrian Åström Granberg"
Signerade 2025-05-07 10:34:38 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-05-08 10:55:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 20,6 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.

BRF Skolbänken 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Skolbänken 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

