

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skolbänken 2
Org nr: 769621-6774



Styrelsen har ordet

Så har ännu ett år gått och fort gick det. Vi har stigande kostnader både för räntor och drift. Styrelsens fokus är på att motverka eller lindra effekterna av detta. Långsiktig planering med hur vi ska hantera omläggning av lån åren framöver. Vilka lån som vi ska amortera på för att undvika att vi helt plötsligt står med väldigt höga räntekostnader. Det handlar om att fördela risker så jämt som möjligt. Vi jobbar också se över samtliga driftkostnader. Vi har bland annat sänkt huvudsäkringens på fastighetens el och därmed sänkt abonnemangskostnaden. Vi gjorde en ordentlig översyn på var vi skulle lägga snön under vintern för att inte behöva frakta bort snö i onödan. Därför har vi nu haft stora högar snö på flera ställen till glädje för barnen som lekt på dessa.

Dränerings arbetet på 7 blev klart under året och nu har även 7an ett tak för cyklar som är väldigt uppskattat. För tillfället har vi också 4 st som hyrt laddstolpar. Det finns också möjlighet för utomstående att hyra motorvärmplatser, elladdbilsplater eller förråd. De kan då kontakta föreningen på info@skolbanken2.se återkopplar styrelsen.

Styrelsen vill också uppmana alla att ta sig funderare över syftet med att ha en bostadsrätt. Vi önskar därför dela en kort historik om hur bostadsrätter kom till.

Bostadsproblem under slutet av 1800-talet och början på 1900-talet var stora. Bostäderna var av mycket låg kvalitet och inflyttningen till städerna gjorde att bristen på bostäder var stor, priserna var hög för att hyra, folk bodde trångt och om man klagade blev man vräkt.

Socialdemokrater, bondeförbundet och liberaler var förespråkare för en boendereform som möjliggjorde rätten att bilda bostadsrättsföreningar. 1930 stiftades en bostadsrättslag som möjliggjorde att de första riktiga bostadsrättsföreningarna grundades samma år.

Ursprunget för bostadsrätter vara att man tillsammans skulle äga sin fastighet och därför kunna hålla ned kostnader och inte vara utsatta för enväldiga hyresvärdar. Med samma anda som också COOP och OK skapades.

Medlemsägda föreningar som ska verka för sina medlemmar.

Vi styrelsen anser att det viktigaste är en engagerad och livskraftig förening med en sund ekonomi.

Så hur kan du bidra till vår förening?

Ett första steg är att delta på årsmötet och skapa en gemenskap där vi tillsammans jobbar med att hålla våra kostnader nere.

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 4 100 kronor i återbäring samt 1 530 kronor i utdelning.



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 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 revisorerernas 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Skolbänken 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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 2018-10-22.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningens negativa resultat grundar sig på det underhålls- och investeringsprojekt i form av dränering, utemiljö samt uppförande av elbilsaddare som genomförts under året.

Samtliga taxebundna driftkostnader har ökat jämfört med föregående år. Även kostnaden för snö- och halkbekämpning är betydligt högre detta år samt även räntekostnaden har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på bl.a avsättning till underhållsfond.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 90% till 93%.

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 1288% till 411%.

I resultatet ingår avskrivningar med 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 956 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	Ragn-sells

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 125 tkr och planerat underhåll för 3 016 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 2023 och visar att för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 11 823 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 182 tkr (ca 289 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 053 tkr (ca 258 kr/m²), utifrån evig avsättning.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byta av värmväxlare	2011
Nya låscylindrar	2011
Byte av yttertak Bokvägen	2012
Byte av garageportar	2012
Stamreovering	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
Fastighetsspolning	2022
Huskropp utvändigt, bl.a balkonger	2022
Garage och p-platser, parkering Bokvägen 1	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	33 543
Markytor, dränering	2 961 650
Övrigt	20 575



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	2024
Magnus Lundgren	Sekreterare	2025
Sandra Andersson	Ledamot	2024
Sanna Jonsson, avgått under året	Ledamot	2025
Ulf Figaro	Ledamot	2024
Malin Moström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eivor Sjöström	Suppleant	2024
Fredrik Persson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Adrian Åström Granberg	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Victor Falgas	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Gardlow, sammankallande	2024
Maria Källbjer	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en av föreningens hyreslägenheter upplåtits med bostadsrätt. Upplåtelsen (försäljningen) påverkar inte föreningens resultat.

Utöver ovan har under räkenskapsåret 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 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 753 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

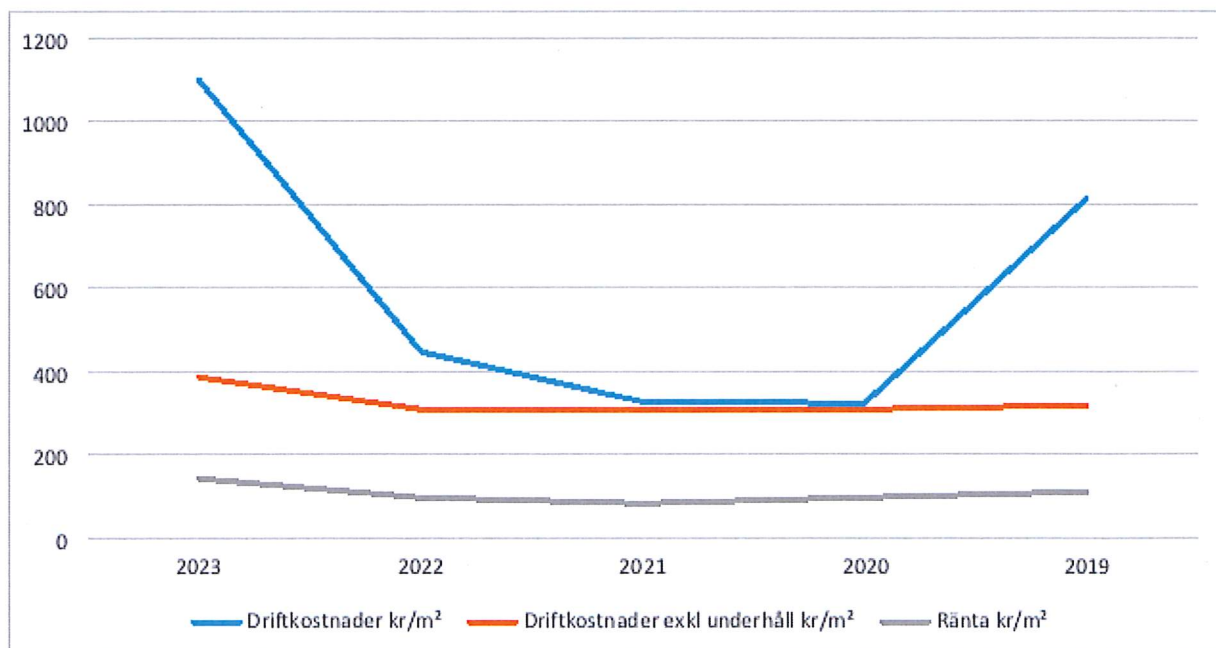


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	3 623	3 447	3 383	3 313	3 257
Resultat efter finansiella poster*	-2 615	132	600	542	-1 596
Soliditet %*	49	48	48	46	44
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	83	81	80	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	808	744	717	689	664
Energikostnad kr/kvm*	180	158	163	150	155
Sparande kr/kvm*	240	306	297	279	255
Skuldsättning kr/kvm*	7 055	7 623	7 623	7 623	7 623
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 782	8 407	8 407	8 407	8 407
Räntekänslighet %*	9,6	11,3	11,7	12,2	12,7

*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.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Stor underhållsåtgärd bidrar till årets förlust. Förening har i sin budget för 2024 budgeterat för att ligga på en intäkts- och kostnadsnivå som medför att de klarar av ett sparande för framtida ekonomiska åtagande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 334 248	4 008 749	1 948 518	-4 827 036	131 811
Disposition enl. årsstämmobeslut				131 811	-131 811
Reservering underhållsfond			1 053 000	-1 053 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 001 518	3 001 518	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	618 580	1 091 420			
Årets resultat					-2 614 698
Vid årets slut	30 952 828	5 100 169	0	-2 746 707	-2 614 698

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 695 225
Årets resultat	-2 614 698
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 053 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 001 518
Summa	-5 361 405

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 361 405

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 622 951	3 447 399
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 850	137 638
Summa rörelseintäkter		3 811 801	3 585 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 628 000	-1 878 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-549 907	-496 583
Personalkostnader	Not 6	-102 707	-95 920
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-658 289	-628 973
Summa rörelsekostnader		-5 938 903	-3 099 797
Rörelseresultat		-2 127 102	485 240
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 530	7 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	107 508	50 496
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-596 634	-411 269
Summa finansiella poster		-487 596	-353 429
Resultat efter finansiella poster		-2 614 698	131 811
Årets resultat		-2 614 698	131 811



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	56 868 922	57 232 836
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	738 345	276 266
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	18 104
Summa materiella anläggningstillgångar		57 607 267	57 527 206
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	77 000	77 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 000	77 000
Summa anläggningstillgångar		57 684 267	57 604 206
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	14 752	370
Övriga fordringar	Not 16	23 498	19 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	204 498	141 572
Summa kortfristiga fordringar		242 748	161 435
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	5 187 196	8 069 872
Summa kassa och bank		5 187 196	8 069 872
Summa omsättningstillgångar		5 429 943	8 231 307
Summa tillgångar		63 114 211	65 835 513



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	36 052 997	34 342 997	
Fond för yttre underhåll	0	1 948 518	
Summa bundet eget kapital	36 052 997	36 291 515	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 746 707	-4 827 036	
Årets resultat	-2 614 698	131 811	
Summa fritt eget kapital	-5 361 405	-4 695 225	
Summa eget kapital	30 691 592	31 596 290	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 600 000	25 100 000
Summa långfristiga skulder		26 600 000	25 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	4 500 000	8 500 000
Leverantörsskulder	Not 20	377 325	258 274
Skatteskulder	Not 21	5 555	0
Övriga skulder	Not 22	500 000	528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	439 739	380 421
Summa kortfristiga skulder		5 822 619	9 139 223
Summa eget kapital och skulder		63 114 211	65 835 513



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 24	
	-2 614 698	131 811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	658 289	628 973
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 956 409	760 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-81 312	-14 510
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	683 396	109 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 354 326	855 965
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	-264 354	0
Investeringar i inventarier	-492 100	0
Investeringar i pågående byggnation	18 104	-18 104
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-738 350	-18 104
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 500 000	0
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	1 710 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-790 000	0
Årets kassaflöde	-2 882 676	837 861
Likvidamedel vid årets början	8 069 872	7 232 010
Likvidamedel vid årets slut	5 187 196	8 069 872
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



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	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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 078 393	2 828 532
Hyror, bostäder	339 401	405 241
Hyror, lokaler	16 190	13 440
Hyror, garage	42 000	42 000
Hyror, p-platser	197 200	195 500
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-9 672	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 000	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-40 997	-36 750
Elavgifter	2 436	2 436
Summa nettoomsättning	3 622 951	3 447 399

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	170 630	126 720
Övriga ersättningar, bl.a. pant- och överlåtelseavgifter, uthyrum	16 881	9 967
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-9
Övriga rörelseintäkter	1 352	960
Summa övriga rörelseintäkter	188 850	137 638

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-3 015 768	-588 577
Reparationer	-124 917	-106 567
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-83 259	-79 689
Försäkringspremier	-71 238	-57 350
Kabel- och digital-TV	-185 321	-132 335
Återbäring från Riksbyggen	4 100	5 300
Serviceavtal	-11 878	-4 237
Snö- och halkbekämpning	-213 039	-126 854
Förbrukningsinventarier	-27 276	-5 071
Vatten	-178 666	-169 713
Fastighetsel	-69 295	-60 326
Uppvärmning	-544 192	-466 069
Sophantering och återvinning	-106 087	-86 103
Förvaltningsarvode drift	-1 163	-731
Summa driftskostnader	-4 628 000	-1 878 321



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-444 166	-429 791
Annonsering och reklam	-3 690	0
IT-kostnader	-2 629	-1 296
Arvode, yrkesrevisor	-32 394	-28 619
Övriga försäljningskostnader	-1 890	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 070	-3 280
Kreditupplysningar	-4 964	-264
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 245	-7 707
Representation	0	-3 235
Kontorsmateriel	-3 002	-4 629
Telefon och porto	0	-5 040
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Bankkostnader	-3 236	-3 090
Övriga externa kostnader, bl.a mäklararvode	-37 542	-5 552
Summa övriga externa kostnader	-549 907	-496 583

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-59 600	-59 000
Sammanträdesarvoden	-17 400	-18 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Övriga kostnadsersättningar	-3 700	0
Sociala kostnader	-19 007	-18 920
Summa personalkostnader	-102 707	-95 920

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 526	-421 526
Avskrivning Markanläggningar	-8 812	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-197 930	-197 930
Avskrivning Installationer	-30 021	-9 517
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-658 289	-628 973

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, andelsutdelning Riksbyggen	1 530	7 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 530	7 344



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	985	11 987
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	105 224	38 336
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	818	148
Övriga ränteintäkter	480	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	107 508	50 496

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-596 634	-411 329
Övriga räntekostnader	0	60
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-596 634	-411 269



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 792 312	33 792 312
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	14 094 140	14 094 140
	63 065 483	63 065 483
Årets anskaffningar		
Markanläggning	264 354	0
	264 354	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 329 837	63 065 483
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 866 691	-3 445 166
Standardförbättringar	-1 965 955	-1 768 025
	-5 832 646	-5 213 191
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-421 526	-421 526
Årets avskrivning standardförbättringar	-197 930	-197 930
Årets avskrivning markanläggningar	-8 812	0
	-628 268	-619 456
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 460 914	-5 832 647
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 868 922	57 232 836
Varav		
Byggnader	29 504 095	29 925 621
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	11 930 254	12 128 184
Markanläggningar	255 542	0
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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 375	14 375
Installationer	390 994	390 994
	405 369	405 369
Årets anskaffningar		
Installationer	492 100	0
	492 100	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	897 469	405 369
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 375	-14 375
Installationer	-114 728	-105 211
	-129 103	-119 586
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-30 021	-9 517
	-30 021	-9 517
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-159 124	-129 103
Restvärde enligt plan vid årets slut	738 345	276 266
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	738 345	276 266

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början, bygglov cykelhus	18 104	18 104
Årets förändring	-18 104	0
Vid årets slut	0	18 104

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	77 000	77 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	77 000	77 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 752	370
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	14 752	370



Not 16 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	19 493
Skattekonto	23 498	0
Summa övriga fordringar	23 498	19 493

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	45 574	0
Förutbetalda försäkringspremier	11 928	11 470
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 554	107 448
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 442	22 007
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	648
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 498	141 572

Not 18 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel, SBAB	3 878 857	7 019 206
Transaktionskonto	1 308 339	1 050 666
Summa kassa och bank	5 187 196	8 069 872

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	31 100 000	33 600 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 500 000	-8 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 600 000	25 100 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,91%	2024-09-30	4 600 000,00	0,00	0,00	4 600 000,00
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	3,49%	2028-01-25	8 500 000,00	0,00	2 500 000,00	6 000 000,00
Summa			33 600 000,00	0,00	2 500 000,00	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 4 500 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 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	296 190	200 114
Ej reskontraförda leverantörsskulder	81 135	58 160
Summa leverantörsskulder	377 325	258 274

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	5 555	0
Summa skatteskulder	5 555	0

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder, överföring till SBAB som tillhör annan förening. Regl 2024	500 000	0
Skuld för moms	0	528
Summa övriga skulder	500 000	528

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	38 696	20 323
Upplupna driftskostnader	24 028	13 137
Upplupna elkostnader	7 476	6 432
Upplupna värmekostnader	79 387	71 012
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 152	269 517
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	439 739	380 421

Not 24 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	109 038	57 840
Erlagd ränta	-596 634	-411 269

Not 25 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

Not 26 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser		

Not 27 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

Elektronisk underskrift, se bilaga

Sandra Andersson

Elektronisk underskrift, se bilaga

Malin Moström

Elektronisk underskrift, se bilaga

Magnus Lundgren

Elektronisk underskrift, se bilaga

Ulf Figaro

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolbänken 2, org. nr 769621-6774

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolbänken 2 för år 2023.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 utvärderar, 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 utfört 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolbänken 2 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Adrian Åström Granberg
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516462202

Dokument

<p>Årsredovisning 2023 RBF Skolbanken 2 -slutlig version Huvuddokument 29 sidor Startades 2024-05-14 22:54:07 CEST (+0200) av Malin Moström (MM1) Färdigställt 2024-05-22 08:26:47 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2023-12-31 RBF Skolbanken 2 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Malin Moström (MM1)</p>
--	---

Initierare

<p>Malin Moström (MM1) Riksbyggen malin.mostrom@riksbyggen.se</p>
--

Signerare

<p>Evy Sehlstedt (ES) evy.sehlstedt@telia.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Evy Karina Sehlstedt" Signerade 2024-05-15 12:34:36 CEST (+0200)</p>	<p>Sandra Andersson (SA) sandrajandersson@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SANDRA ANDERSSON" Signerade 2024-05-15 06:15:35 CEST (+0200)</p>
<p>Ulf Figaro (UF) ulffigaro60@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF FIGARO" Signerade 2024-05-15 17:25:04 CEST (+0200)</p>	<p>Magnus Lundgren (ML) magnus.lundgren@teliacompany.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS LUNDGREN" Signerade 2024-05-15 08:56:21 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557516462202

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN MOSTRÖM"
Signerade 2024-05-15 07:15:54 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Joel Adrian Åström Granberg"
Signerade 2024-05-16 11:45:21 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-05-22 08:26:47 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 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, arvas 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 skuldtyngd 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.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolbänken 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skolbänken 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

