

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Skolbänken 2
Org nr: 769621-6774



Styrelsen har ordet

Under 2022 har vi jobbat med en del mindre projekt. Vi har nu färdigställt uthyrningsrummet med ett nytt fönster som kan fungera som utrymmesväg och därmed kan vi hyra ut det till nattgäster. Flera boende har nyttjat det under hösten. Under 2023 fortsätter jobbet med inredningen. Vid förhandlingen om ett nytt avtal med Telia på trippel-play för hela föreningen passade vi också på att dra in en knutpunkt till uthyrningsrummet, så nu kan man surfa där.

Telia avtalet omförhandlades under 2022 och kommer att gälla 6 år framåt från mars. Vår förhoppning är att nivå 250/250 Mbit ska kunna möta de flesta användares behov. Dessutom har nu alla ny router och tv-box som är betydligt snabbare än de vi hade från tidigare avtal.

Beklädnaden av utsida av balkongerna på Bokvägen 1 slutfördes under våren. På parkeringen utanför Bokvägen 1C låg en avrinningsbrunn ca 1dm över marken med följd att vi fick en jättepöl där. Vid åtgärd av detta passade vi även på att justera parkeringen, mindre asfaltyta och mer gräsyta. Gräsyta är billigare att underhålla, mindre skottning och dessutom mer yta för att lägga snö på. Vinn-Vinn-Vinn. Strax innan jul tog vi också beslut om att göra en stamspoling i samtliga fastigheter. Stamspoling tar bort beläggningar i avloppsrören som kan växa till stopp och vattensador, livslängden på rören förlängs också.

Liksom att enskilda personer och familjer ekonomi blivit ansträngd under 2022 har också föreningens ekonomi samma dilemma. Räntorna höjs, både fasta driftkostnader och rörliga höjs. Under 2022 band vi ett lån i februari i fem år till mycket bra ränta sett med dagens ögon, 1,64% och i september bands ett i två år till en ränta på 3,91%. Nu under våren 2023 var det ytterligare ett som bands i fem år till ränta på 3,49%, där amorterade vi 2,5 miljoner först. Nu har föreningen fem bundna lån som kommer ett varje år från september 2024, så fram till dess är räntekostnaderna samma nivå som nu.

Planering, bygglovshantering och upphandlingen av dräneringsarbetet runt 7 blev klart till årsskiftet. Där ingår också 15 laddplatser för elbilar och ett mycket efterlängtat cykelställ utanför 7an. Arbetet drog igång under januari 2023 och kommer att färdigställas under sommaren.

En kostnadsfri service som vi börjat förhandla om är utplacering av paketboxar vid våra hus, det skulle innebära att man kan hämta och lämna paket dygnet runt med hjälp av BankID och en app. Vi hoppas att det ska hjälpa medlemmarna i vardagen.

Styrelsen fokus framöver kommer inriktas på att hålla ner kostnader. Frågor vi ställer oss är

- Vad kan vi göra för att få ner rörliga kostnader? För det mesta kopplat till förbrukning, vatten och el men också t.ex. sopor.
- Är det några fasta kostnader som kan förändras? Där är det mest frågan om att inte dra på sig kostnader i onödan.

Så vi får hjälpas åt alla. Rapportera fel så snabbt som möjligt, ett litet fel är lättare och billigare att åtgärda än ett stort fel. Tänk på förbrukningen, vatten och el. Lämna bara hushållssopor i soprummet, grovsopor är det varje hushålls skyldighet att själva föra till återvinningen. Nyttja gärna våra gräsytor, och lämna det lika rent som innan. Allt som vaktmästarna måste hantera utanför ordinarie uppgifter kostar oss pengar och i slutändan innebär det en höjd avgift till föreningen.

Mvh
Styrelsen

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

-
- a) Stämmans öppnande.
.....
 - b) Fastställande av röstlängd.
.....
 - c) Val av stämmoordförande.
.....
 - d) Anmälan av stämmoordförandens val av stämmosekreterare.
.....
 - 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
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skolbänken 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Årets resultat är positivt men sämre än föregående år pga ökad kostnad för rep-och underhåll samt ökade räntekostnader.

Om man bortser från rep-och underhållskostnaden ligger driftskostnaderna 40 tkr högre jämfört med föregående år. Dock är den totala taxebundna kostnaden lägre där både el-och uppvärmningskostnaden är lägre än föregående år. Även kostnaden för snö-och halkbekämpning är något lägre detta år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på planerade kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 90%.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 1393% till 1288%.

I resultatet ingår avskrivningar med 629 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 761 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 4 090 m²

Total lokalarea 122 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 107 tkr och planerat underhåll för 589 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Föreningens underhållsplan upprättades senast i november 2022 och visar att för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 12 446 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 245 tkr (ca 295 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 972 tkr (ca 231 kr/m²). 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 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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	8 038
Fastighetsspolning	100 750
Huskropp utvändigt, bl.a balkonger	374 789
Garage och p-platser, parkering Bokvägen 1	105 000

Planerat underhåll

	År
Dränering	2023
Utemiljö/asfaltering	2023



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	2023
Sandra Andersson	Ledamot	2024
Ulf Figaro	Ledamot	2024
Göran Lundgren, <i>avflyttad under året</i>	Ledamot	2023
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eivor Sjöström	Suppleant	2023
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Sundberg, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2023
Adrian Åström Granberg	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Victor Falgas	2023	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Lina Gardlow, sammankallande	2023	
Maria Källbjör	2023	

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 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 68 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

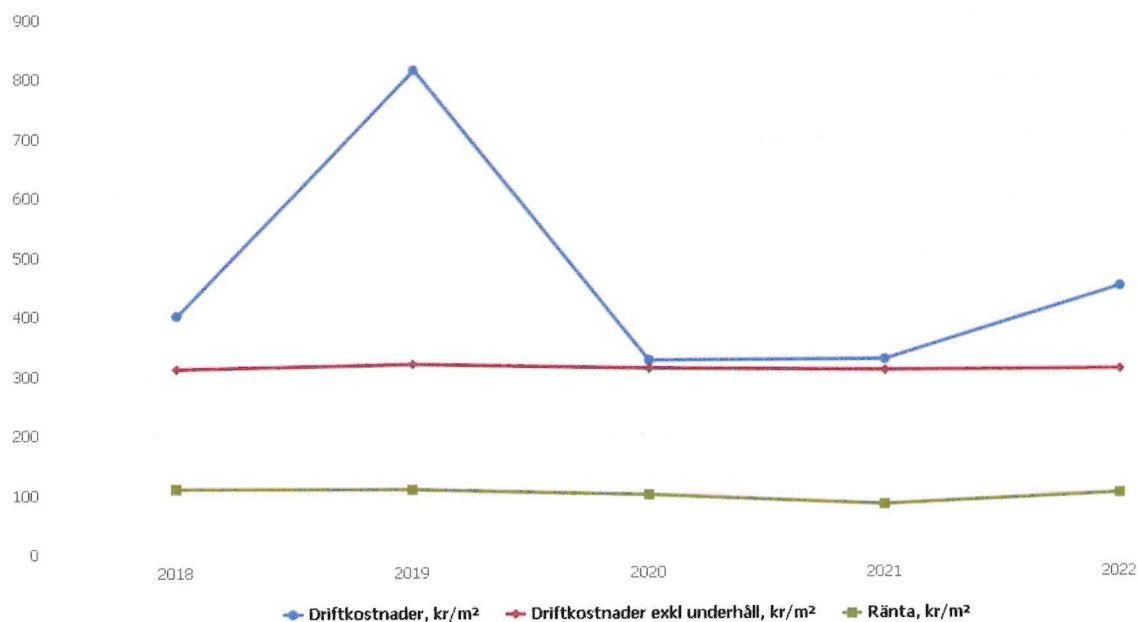
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 447	3 383	3 313	3 257	3 223
Resultat efter finansiella poster	132	600	542	-1 596	121
Soliditet %	48	48	46	44	45
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	1 288	1 393	894	285	406
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	90	66	30	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	692	673	646	621	615
Driftkostnader inkl underhåll, kr/m ²	446	324	323	813	399
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	306	305	309	317	309
Ränta, kr/m ²	98	80	97	107	108
Lån, kr/m ²	7 977	7 977	7 977	7 977	7 977



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 334 248	4 008 749	1 565 095	-5 043 214	599 601
Disposition enl. årsstämmobeslut				599 601	-599 601
Reservering underhållsfond			972 000	-972 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-588 577	588 577	
Årets resultat					131 811
Vid årets slut	30 334 248	4 008 749	1 948 518	-4 827 036	131 811

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 443 613
Årets resultat	131 811
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-972 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	588 577
Summa	-4 695 225

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 4 695 225
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 447 399	3 383 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 638	159 866
Summa rörelseintäkter		3 585 037	3 543 048
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 878 321	-1 362 602
Övriga externa kostnader	Not 5	-496 583	-546 305
Personalkostnader	Not 6	-95 920	-85 460
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-628 973	-628 973
Summa rörelsekostnader		-3 099 797	-2 623 341
Rörelseresultat		485 240	919 707
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 344	7 344
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 496	8 446
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-411 269	-335 897
Summa finansiella poster		-353 429	-320 107
Resultat efter finansiella poster		131 811	599 601
Årets resultat		131 811	599 601



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	57 232 836	57 852 292
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	276 266	285 784
Pågående ny- och ombyggnation	Not 13	18 104	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 527 206	58 138 075
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		57 604 206	58 215 075
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	370	370
Övriga fordringar	Not 16	19 493	16 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	141 572	129 939
Summa kortfristiga fordringar		161 435	146 925
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 069 872	7 232 010
Summa kassa och bank		8 069 872	7 232 010
Summa omsättningstillgångar		8 231 307	7 378 936
Summa tillgångar		65 835 513	65 594 011



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 342 997	34 342 997
Fond för yttre underhåll		1 948 518	1 565 095
Summa bundet eget kapital		36 291 515	35 908 092
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 827 036	-5 043 214
Årets resultat		131 811	599 601
Summa fritt eget kapital		-4 695 225	-4 443 613
Summa eget kapital		31 596 290	31 464 479
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	25 100 000	23 000 000
Summa långfristiga skulder		25 100 000	23 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 500 000	10 600 000
Leverantörsskulder	Not 20	258 274	149 341
Övriga skulder	Not 21	528	968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	380 421	379 223
Summa kortfristiga skulder		9 139 223	11 129 532
Summa eget kapital och skulder		65 835 513	65 594 011



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	40, slutår 2052
Inventarier	Linjär	5, slutår 2019

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 828 532	2 752 293
Hyror, bostäder	405 241	413 289
Hyror, lokaler	13 440	13 440
Hyror, garage	42 000	42 000
Hyror, p-platser	195 500	196 200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 000	-2 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-36 750	-30 450
Rabatter	0	-526
Elavgifter	2 436	2 436
Summa nettoomsättning	3 447 399	3 383 182

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	126 720	126 060
Övriga avgifter	0	2 061
Övriga ersättningar, bl.a. pant- och överlåtelseavgifter, uthyrnum	9 967	23 217
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-2
Övriga rörelseintäkter	960	8 531
Summa övriga rörelseintäkter	137 638	159 866

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-588 577	-78 631
Reparationer	-106 567	-40 100
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 689	-77 069
Försäkringspremier	-57 350	-65 856
Kabel- och digital-TV	-132 335	-127 492
Återbäring från Riksbyggen	5 300	4 200
Serviceavtal	-4 237	-4 202
Snö- och halkbekämpning	-126 854	-137 628
Förbrukningsinventarier	-5 071	-2 419
Vatten	-169 713	-160 332
Fastighetsel	-60 326	-67 400
Uppvärmning	-466 069	-492 945
Sophantering och återvinning	-86 103	-79 966
Förvaltningsarvode drift	-731	-32 762
Summa driftskostnader	-1 878 321	-1 362 602



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-429 791	-423 750
Annonsering och reklam	0	-2 140
IT-kostnader	-1 296	-1 434
Arvode, yrkesrevisorer	-28 619	-27 375
Övriga förvaltningskostnader	-3 280	-7 472
Kreditupplysningar	-264	-1 010
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 707	-20 230
Representation	-3 235	0
Kontorsmateriel	-4 629	-648
Telefon och porto	-5 040	-5 040
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-2 040
Bankkostnader	-3 090	-2 450
Övriga externa kostnader, bl.a fastighetsdeklaration	-5 552	-52 716
Summa övriga externa kostnader	-496 583	-546 305

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-59 000	-56 400
Sammanträdesarvoden	-18 000	-10 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 000
Sociala kostnader	-18 920	-15 460
Summa personalkostnader	-95 920	-85 460

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-421 526	-421 526
Avskrivningar tillkommande utgifter	-197 930	-197 930
Avskrivning Installationer	-9 517	-9 517
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-628 973	-628 973

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag, andelsutdelning Riksbyggen	7 344	7 344
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 344	7 344



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	11 987	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	38 336	8 445
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	148	1
Övriga ränteintäkter	25	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 496	8 446

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-411 329	-335 777
Övriga räntekostnader	60	-120
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-411 269	-335 897

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 792 312	33 792 312
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	14 094 140	14 094 140
	63 065 482	63 065 482
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 065 482	63 065 482

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 445 166	-3 023 640
Standardförbättringar	-1 768 025	-1 570 095
	-5 213 191	-4 593 735

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-421 526	-421 526
Årets avskrivning standardförbättringar	-197 930	-197 930
	-619 456	-619 456

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-5 832 647	-5 213 191
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	29 925 621	30 347 146
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	12 128 184	12 326 114



Taxeringsvärden

Bostäder	63 800 000	52 800 000
Lokaler	222 000	266 000

Totalt taxeringsvärde

	64 022 000	53 066 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 737 000</i>	<i>32 764 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 285 000</i>	<i>20 302 000</i>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 375	14 375
Installationer	390 994	390 994
	405 369	405 369
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	405 369	405 369
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-14 375	-14 375
Installationer	-105 211	-95 693
	-119 586	-110 068
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-9 517	-9 517
	-9 517	-9 517
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	276 266	285 784

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	276 266	285 784

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Bygglov cykelhus.	18 104	0
Vid årets slut	18 104	0



Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	370	370
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	370	370

Not 16 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	19 493	16 616
Summa övriga fordringar	19 493	16 616

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 470	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 448	107 448
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 007	22 071
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	648	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	420
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 572	129 939

Not 18 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	7 019 206	5 480 870
Transaktionskonto	1 050 666	1 751 141
Summa kassa och bank	8 069 872	7 232 010



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	33 600 000	33 600 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 500 000	-10 600 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 100 000	23 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,51%	2022-02-28	6 000 000,00	-6 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,16%	2023-02-10	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-09-30	4 600 000,00	-4 600 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,91%	2024-09-30	0,00	4 600 000,00	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	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
Summa			33 600 000,00	0,00	0,00	33 600 000,00

*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 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	200 114	85 893
Ej reskontraförda leverantörsskulder	58 160	63 448
Summa leverantörsskulder	258 274	149 341

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	528	968
Summa övriga skulder	528	968

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	20 323	13 547
Upplupna driftskostnader	13 137	2 098
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 417
Upplupna elkostnader	6 432	7 942
Upplupna värmekostnader	71 012	72 564
Upplupna revisionsarvoden	0	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	269 517	278 655
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	380 421	379 223

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Umeå 2023-datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ort och datum

Elektronisk underskrift, se bilaga

Evy Sehlstedt

Elektronisk underskrift, se bilaga

Sandra Andersson

Elektronisk underskrift, se bilaga

Fredrik Persson

Elektronisk underskrift, se bilaga

Magnus Lundgren

Elektronisk underskrift, se bilaga

Ulf Figaro

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Elektronisk underskrift, se bilaga

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Elektronisk underskrift, se bilaga

Adrian Åström Granberg
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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



Verifikat

Transaktion 09222115557490070957

Dokument

Årsredovisning 2022 RBF Skolbanken 2#2
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2023-04-25 08:35:16 CEST (+0200) av Malin
Moström (MM)
Färdigställt 2023-04-28 11:17:12 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Evy Sehlstedt (ES)
evy.sehlstedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt
Evy Karina Sehlstedt"
Signerade 2023-04-25 20:11:09 CEST (+0200)

Sandra Andersson (SA)
sandrajandersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA ANDERSSON"
Signerade 2023-04-25 08:41:46 CEST (+0200)

Ulf Figaro (UF)
ulffigaro60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF
FIGARO"
Signerade 2023-04-25 13:59:38 CEST (+0200)

Magnus Lundgren (ML)
magnus.lundgren@teliacompany.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS LUNDGREN"
Signerade 2023-04-25 08:37:04 CEST (+0200)

Fredrik Persson (FP)
Fredrik.Persson@riksbyggen.se

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



Verifikat

Transaktion 09222115557490070957



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FREDRIK PERSSON"
Signerade 2023-04-25 09:45:23 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf
Joel Adrian Åström Granberg"
Signerade 2023-04-27 10:26:20 CEST (+0200)

Marcus Sundberg (MS)
marcus.sundberg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Marcus Sundberg"
Signerade 2023-04-28 11:17:12 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>

