

# Årsredovisning

**BRF SKOLBÄNKEN 2**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 769621-6774**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



## Styrelsen har ordet

Vår förening lämnar nu de första intensiva årens bakom sig och kommer in i en lugnare takt.

Under 2016 har vi gått vidare med en del av våra planerade arbeten. Vi har tittat på vår utemiljö och anlitat en landskapsarkitekt från Riksbyggen att hjälpa oss med detta. Vi har också påbörjat jobbet med att se över föreningens stadgar, ett långsiktigt arbete som kommer att pågå en tid framöver. Under året har en underhållsplan tagits fram, en 21 sidor lång rapport där alla ytor på hus och markytor har noterats och mängdas, samt en bedömning gjorts på när ett underhållsbehov skulle behövas. Den visar att vi under de sex närmaste åren fortfarande har en del underhållsbehov, utifrån den övergripande visuella besiktning som gjorts. De största posterna är balkonger, dränering och markytor. Innan vi beslutar om dessa åtgärder bör man dock göra en mer detaljerad besiktning för att fastställa det verkliga underhållsbehovet, vilket innebär att man bättre kan planera detta i en tidsaspekt.

Några delar har vi akut åtgärdat. En källarlägenhet på 5 A, där blev det problem med fuktinträning från grunden. I samband med uttorkningen och återställandet, passade vi på att renovera hela lägenheten och därmed säkerställa att badrum och kök är utförda enligt rådande praxis, detta för att förhindra nya fuktskador. För att åtgärda problemorsaken beslutade vi att starta upp med dräneringen på 5:an, vilket upphandlades under hösten, för start efter nyår. Vi fick även en utflyttning från källarlägenhet 7 A, där har vi beslutat att renovera även denna, enligt samma premisser som källarlägenheten i 5 A.

För att säkerställa att vi inte får några oönskade haverier under kommande snöskottningssäsonger, har vi renoverat våra carportar under sommaren.

Den gynnsamma ränteutvecklingen har även i år verkat till vår fördel. Vi har nu 4 olika lån bundna till 2017, 2019, 2020, 2021 till låga räntor. Trots detta har vi även i år ett underskott beroende på gjorda underhåll. Föreningen har fortfarande hög soliditet (långsiktigt betalningsförmåga) och likviditet (kortsiktigt betalningsförmåga). I ordlista längst bak i redovisningen är begreppen mer utförligt förklarade, där står också att god likviditet är 120-150 % och god soliditet är 25 % och uppåt.

Kassaflöde, indirekt metod	579	925	- 14 892	65 326	- 4 109
Soliditet	46%	47%	46%	46%	44%
Likviditet	276%	471%	342%	395%	207%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	591	570	546	525	469

Därför anser styrelsen att det inte är nödvändigt att höja avgifterna för att täcka hela underskottet. Vi fortsätter med vår strategi med någon procents ökning per år, och om några år då underhållsbehovet minskar har vi några plusår att utjämna med. Vi vill också jobba med aktiviteter för att höja sammanhållningen, en starkare **VI känsla**, ska förhoppningsvis stoppa den nedåtgående trenden av ointresse, vi tycks märka.

*Vi ber därför alla våra medlemmar, kom med idéer och förslag!*

Skicka till vår mail [info@skolbanken2.se](mailto:info@skolbanken2.se) eller en lapp i brevlådan, Bokvägen 1, KV.

När/om ni upptäcker något som är trasigt/ur funktion, gör anmälan till Riksbyggen Dag och Natt, 0771-86 08 60 eller på deras hemsida [www.riksbyggen.se/kontakt/](http://www.riksbyggen.se/kontakt/).

Hjälps vi åt kommer vi att ha en trevlig och säker förening!

**STYRELSEN**

## **Dagordning 2017-05-17**

- 1) **Mötets öppnande**
- 2) **Godkännande av dagordningen**
- 3) **Val av stämмоорdförande**
- 4) **Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare**
- 5) **Val av två justeringsmän tillika rösträknare**
- 6) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
- 7) **Fastställande av röstlängd**
- 8) **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
- 9) **Föredragning av revisorns berättelse**
- 10) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning**
- 11) **Beslut om resultatdisposition**
- 12) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna**
- 13) **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer**
- 14) **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
- 15) **Val av revisorer och revisorssuppleant**
- 16) **Val av valberedning**
- 17) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmälda ärenden.**
  - a) **Val av Utemiljögrupp 3 personer 1 år (utöver representant från styrelsen)**
  - b) **Val av Innemiljögrupp 3 personer 1 år (utöver representant från styrelsen)**
  - c) **Motioner**
- 18) **Övriga ärenden**
- 19) **Avslutande av stämman**

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

GS  
2011

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SKOLBÄNKEN 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade 2011-03-01 fastigheterna Skolbänken 2 och Katedern 1 i Umeå kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 51 st lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1966-69. Fastighetens adress är Korpralsvägen 5 och 7 samt Bokvägen 1 i Umeå.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok/p	2 rok	3 rok	4 rok
7	5	21	18

### Dessutom tillkommer:

Carport	Garage	P-platser
4	5	43

Total bostadsarea: 4 090 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 122 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 44 926 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 472 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygghansa.

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

Riksbyggens kontor i Umeå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Telia	Trippelplay
Ragnsells	Sopsortering

Efter den senaste stämman 2016-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Evy Sehlstedt	Ordförande	Stämman	2018
Eivor Sjöström	Vice ordförande	Stämman	2018
Christina Johansson	Sekreterare	Stämman	2017
Doris Levisson	Ledamot	Stämman	2017
Britt Edlund	Ledamot	Stämman	2017
Mikael Blomqvist	Ledamot	Stämman	2018
Peter Johansson	Ledamot	Stämman	2018

**Revisorer och övriga funktionärer****Ordinarie revisorer**

Håkan Ohlson	Godkänd Revisor, PWC	Stämman	2017
--------------	----------------------	---------	------

**Valberedning**

Maria Kjällbjer	Valberedning	Stämman
Stig Lindgren	Valberedning	Stämman

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2016-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 591 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 151 tkr och planerat underhåll för 972 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** upprättades i augusti 2016 och visar på ett underhållsbehov på 10 736 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1073 tkr (263 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

	<b>År</b>
Byte av värmeväxlare	2011
Nya låscylindrar	2011
Byte av yttertak Bokvägen	2012
Byte av garageportar	2012
Stamreovering	2012-2013
Styrenhet till drift	2012
Byte av yttertak Korpralsv 5,7	2013
Fönsterbyte	2014
Byte av lghdörrar	2015

**Årets utförda underhåll**

	<b>Belopp tkr</b>
Bostäder (källarlägenhet)	711
Huskropp utvändigt	5
Carportar	170
Övriga utgifter	85

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Dränering runt alla 3 hus	2017-2018
Mark, omlägg körbara ytor	2017
Bostäder, källarlägenheter	2017

**Årets resultat** påverkas av att föreningen haft stora underhållskostnader.

Driftkostnaderna (bortsett från underhåll och reparationer) i föreningen ligger på samma nivå som föregående år. Betydligt lägre kostnader för vatten, även kostnaden för sophantering är lägre. Dock har uppvärmningkostnaden ökat. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till lägre ränta samt har föreningen gjort en extraamortering på 400 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd och ger ej full kostnadstäckning beroende på planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 471% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 629 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 204 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Enligt det förra regelverket hade föreningen kunnat aktivera vissa underhållsåtgärder till byggnadens anskaffningsvärde, vilket hade genererat ett annat resultat. Detta är inte möjligt i det nya K-regelverket där kostnaden skall tas direkt när åtgärden görs. Är underhållsåtgärden standardförbättrande får den del som avses aktiveras med avskrivning. Finns det ingen underhållsfond innebär det att,

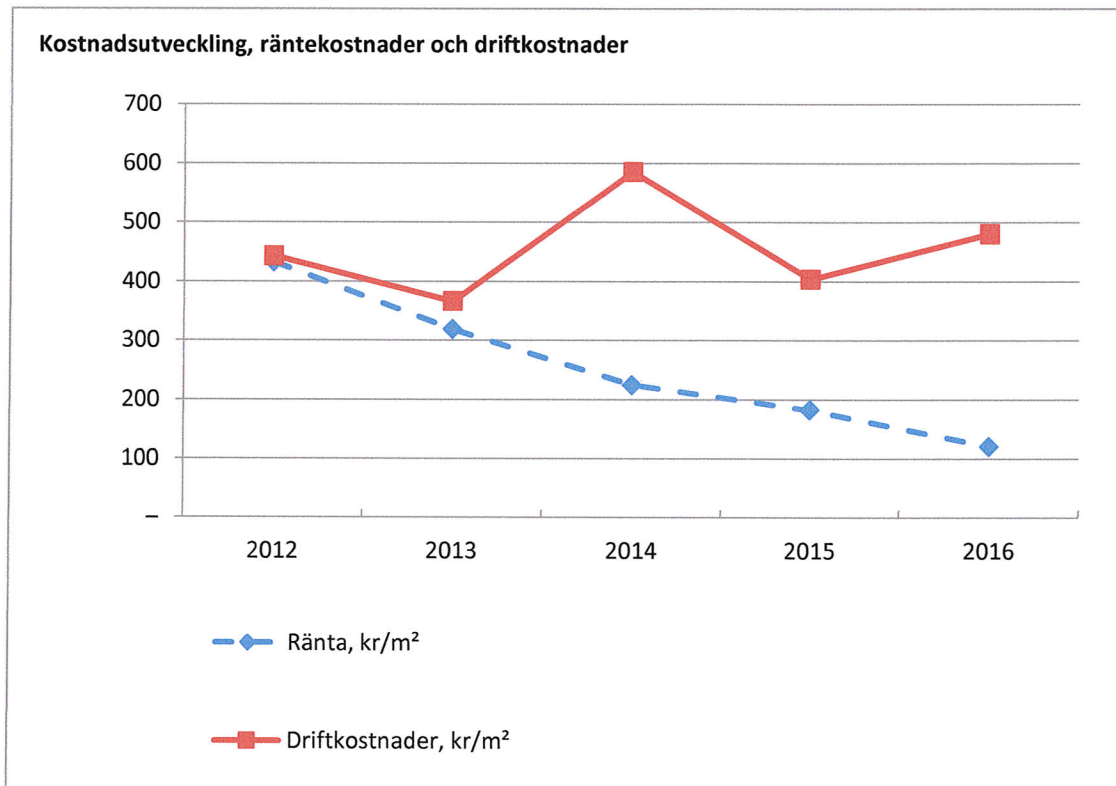
del av kostnaden som inte går som standardförbättring, blir direkt resultatpåverkande.

Det som är viktigt för en bostadsrättsförening är **kassaflödet** och således inte det redovisade resultatet.

Underhåll/repARATIONER kräver lika mycket pengar oavsett hur de redovisas i årsredovisningen.

**Årsavgifterna** skall hålla ekonomin i balans och därmed täcka löpande utgifter, såsom räntor, amortering, drift, reparationer och underhåll. Det viktiga är att föreningen har pengar att betala med, därav blir kassaflödet det intressanta.

## Flerårsöversikt



<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning*	3 110	3 020	2 979	2 928	2 924
Resultat efter finansiella poster	- 425	- 520	- 1 249	- 425	- 1 270
Årets resultat	- 425	- 520	- 1 249	- 425	- 1 270
Resultat exklusive avskrivningar	204	109	- 624	- 205	- 1 205
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 96	- 41	- 874	- 205	- 1 311
Avsättning till underhållsfond kr/m²	71	36	59	25	25
Balansomslutning	64 644	64 852	64 240	63 695	63 167
Kassaflöde, indirekt metod	579	925	- 14 892	65 326	- 4 109
Soliditet	46%	47%	46%	46%	44%
Likviditet	276%	471%	342%	395%	207%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	591	570	546	525	469
Driftkostnader, kr/m²	480	404	585	367	443
Ränta, kr/m²	121	182	225	319	433
Underhållsfond, kr/m²	-	-	-	50	25
Lån, kr/m²	7 977	8 072	8 072	8 072	8 306



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 876 837	29 056 160	–	-1 133 671	- 520 036
Disposition enl. årsstämmbeslut				- 520 036	520 036
Reservering underhållsfond			300 000	- 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 300 000	300 000	
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-1 000 000	–		1 000 000	
Årets resultat					- 424 821
Vid årets slut	1 876 837	29 056 160	–	- 653 707	- 424 821

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-653 707
Årets resultat före fondförändring	-424 821
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 000
Summa underskott	<u>-1 078 528</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-1 078 528

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 109 667	3 019 936
Övriga rörelseintäkter	3	163 580	125 232
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>3 273 247</b>	<b>3 145 168</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 023 763	-1 701 228
Övriga externa kostnader	5	- 467 733	- 489 572
Personalkostnader	6	- 77 361	- 84 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 628 552	- 628 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 197 409</b>	<b>-2 903 649</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75 839</b>	<b>241 520</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 384	6 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 508 043	- 768 101
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 500 659</b>	<b>- 761 555</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 424 821</b>	<b>- 520 036</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 424 821</b>	<b>- 520 036</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	60 875 202	61 491 354
Inventarier, verktyg och installationer	11	341 994	354 394
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 217 196</b>	<b>61 845 748</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	12	144 096	308 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>144 096</b>	<b>308 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 361 292</b>	<b>62 154 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	13	3 562	3 322
Övriga fordringar	14	30 374	31 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 638	39 444
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 574</b>	<b>74 030</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	1 600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>1 600 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	17	3 202 080	1 023 133
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 202 080</b>	<b>1 023 133</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 282 654</b>	<b>2 697 163</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 643 946</b>	<b>64 851 611</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 932 997	31 932 997
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 932 997</b>	<b>31 932 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 653 707	-1 133 671
Årets resultat		- 424 821	- 520 036
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 078 528</b>	<b>-1 653 707</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 854 469</b>	<b>30 279 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	33 600 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 600 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	19	161 650	167 641
Övriga skulder	20	23 817	26 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	1 004 010	377 797
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 189 477</b>	<b>572 321</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 643 946</b>	<b>64 851 611</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	80	2093
Standardförbättringar	Linjär	25-80	
Installationer	Linjär	40	2052
Inventarier	Linjär	5	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 418 196	2 332 388
Hyror, bostäder	492 390	497 941
Hyror, lokaler	9 124	9 124
Hyror, garage	35 880	35 880
Hyror, p-platser	158 625	164 133
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	–	- 5 182
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 548	- 14 348
	<u>3 109 667</u>	<u>3 019 936</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	125 280	124 869
Fakturerade kostnader	37 917	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	23	3
Inkassointäkter	360	360
	<u>163 580</u>	<u>125 232</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	151 280	118 082
Underhåll	972 211	682 250
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	67 098	65 993
Försäkringspremier	56 031	52 261
Städning gemensamma utrymmen	–	2 970
Bevakningskostnader	8 885	5 323
Snö- och halkbekämpning	48 666	42 139
Ersättningar till hyresgäster	–	4 000
Drift och förbrukning, övrigt	3 750	–
Förbrukningsmateriel	3 475	11 169
Vatten	96 504	149 420
El	66 596	60 260
Uppvärmning	472 050	414 486
Sophantering och återvinning	77 217	92 875
	<u>2 023 763</u>	<u>1 701 228</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Fritidsmedel	225	163
Förvaltningsarvode	288 964	283 560
IT-kostnader	132 176	132 159
Juridiska kostnader	2 420	675
Styrelsearvode	2 288	5 665
Arvode, yrkesrevisorer	18 963	25 244
Möteskostnader	2 935	2 790
Representation	6 673	3 165
Telefon och porto	7 486	3 899
Konsultarvoden	3 700	30 688
Bankkostnader	785	450
Övriga externa kostnader	1 119	1 114
	<u>467 733</u>	<u>489 572</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	–	4 301
Fast styrelsearvode	48 000	62 820
Sammanträdesarvoden	12 000	–
Övriga ersättningar	–	806
Övriga personalkostnader	–	364
Summa	<u>60 000</u>	<u>68 291</u>
Sociala kostnader	17 361	16 006
	<u>77 361</u>	<u>84 297</u>

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

Byggnader	421 491	421 491
Standardförbättringar	194 661	194 661
Inventarier och verktyg	2 875	2 875
Installationer	9 525	9 525
	<u>628 552</u>	<u>628 552</u>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 171	6 322
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	42
Övriga ränteintäkter	175	181
	<u>7 384</u>	<u>6 545</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	508 043	767 471
Övriga räntekostnader	–	630
	<u>508 043</u>	<u>768 101</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 424 821 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -424 821 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	33 792 312	33 792 312
Mark	15 179 031	15 179 031
Tillkommande utgifter	14 028 761	14 028 761
	<u>63 000 104</u>	<u>63 000 104</u>
Summa anskaffningsvärden	63 000 104	63 000 104
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 916 046	- 494 555
Tillkommande utgifter	- 592 704	- 398 043
	<u>-1 508 750</u>	<u>- 892 598</u>
Årets avskrivning byggnader	- 421 491	- 421 491
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 194 661	- 194 661
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 124 902</u>	<u>-1 508 750</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>60 875 202</u>	<u>61 491 354</u>
Varav		
Byggnader	32 454 775	32 876 266
Mark	15 179 031	15 179 031
Tillkommande utgifter	13 241 396	13 436 057
Taxeringsvärden		
bostäder	44 926 000	35 472 000
Totalt taxeringsvärde	<u>44 926 000</u>	<u>35 472 000</u>
varav byggnader	29 558 000	25 376 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	14 375	14 375
Installationer på egen fastighet	390 994	390 994
	<u>405 369</u>	<u>405 369</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>405 369</u>	<u>405 369</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 2 875	-
Installationer	- 48 100	- 38 575
	<u>- 50 975</u>	<u>- 38 575</u>
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 875	- 2 875
Installationer	- 9 525	- 9 525
	<u>- 12 400</u>	<u>- 12 400</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 63 375</u>	<u>- 50 975</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>341 994</u>	<u>354 394</u>
Varav		
Inventarier och verktyg	8 625	11 500
Installationer	333 369	342 894

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

Andra långfristiga fordringar	<u>144 096</u>	<u>308 700</u>
	144 096	308 700

**Not 13 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	120	-
Kundfordringar	3 442	3 322
	<u>3 562</u>	<u>3 322</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Skattefordringar	24 968	25 858
Andra kortfristiga fordringar	5 406	5 406
	<u>30 374</u>	<u>31 264</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	5 693	489
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 474	16 508
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 031	22 027
Övriga periodiserade kostnader	1 441	420
	<u>46 638</u>	<u>39 444</u>



2016-12-31      2015-12-31

**Not 16 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 600 000
	–	1 600 000

**Not 17 Kassa och bank**

Bankmedel	2 100 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 102 080	1 023 133
	3 202 080	1 023 133

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	33 600 000	34 000 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 600 000	34 000 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är                      1,5% (2,25%)

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	0,93%	2016-03-01	3 900 000		3 900 000	
STADSHYPOTEK AB	1,18%	2019-03-01	8 500 000			8 500 000
STADSHYPOTEK AB	1,51%	2020-03-01	8 500 000			8 500 000
STADSHYPOTEK AB	1,68%	2017-09-30	4 600 000			4 600 000
STADSHYPOTEK AB	4,61%	2016-03-01	8 500 000			
SWEDBANK AB	1,30%	2021-02-25		12 000 000	-3 500 000	12 000 000
			<b>34 000 000</b>	<b>12 000 000</b>	<b>400 000</b>	<b>33 600 000</b>

**Not 19 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	161 650	188 064
Ej reskontraförda leverantörsskulder	–	- 20 423
	161 650	167 641

**Not 20 Övriga skulder**

Skuld för moms	886	74
Skuld sociala avgifter och skatter	–	2 257
Avräkning lån	10 926	12 547
Clearing	12 005	12 005
	23 817	26 883

2016-12-31 2015-12-31

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna drift- och underhållskostnader	620 667	5 665
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	88 859	67 230
Upplupna elkostnader	9 208	6 207
Upplupna vattenavgifter	- 14 632	- 14 632
Upplupna värmekostnader	36 255	57 034
Upplupna kostnader för renhållning	- 2 748	- 2 748
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 721	2 506
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	263 680	256 535
	<u>1 004 010</u>	<u>377 797</u>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

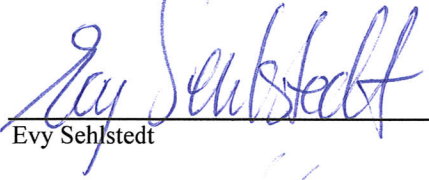
Fastighetsinteckning	34 000 000	34 000 000
Summa ställda panter	<u>34 000 000</u>	<u>34 000 000</u>


2016-12-31

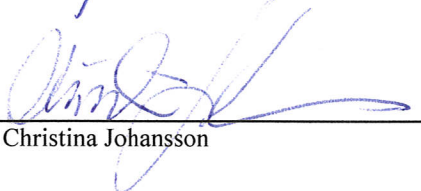
2015-12-31

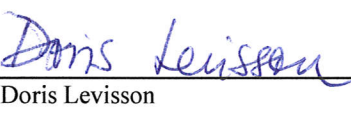
Umeå 2017-

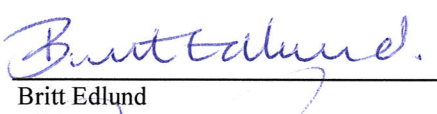
~~04~~ 23


  
Evy Sehlstedt

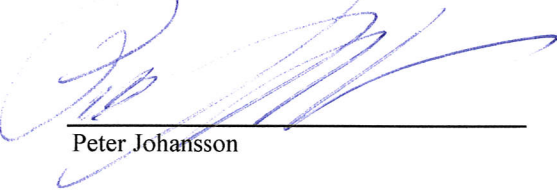
  
Eivor Sjöström

  
Christina Johansson

  
Doris Levisson

  
Britt Edlund

  
Mikael Blomqvist

  
Peter Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Håkan Phlson  
Godkänd Revisor, PWC

\_\_\_\_\_



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

# 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)