

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Skolbänken 2  
Org nr: 769621-6774



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

**Tisdag 28 maj 2019, kl. 19.00**  
**Bokvägen 1 A, källaren**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.  
.....
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings stämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

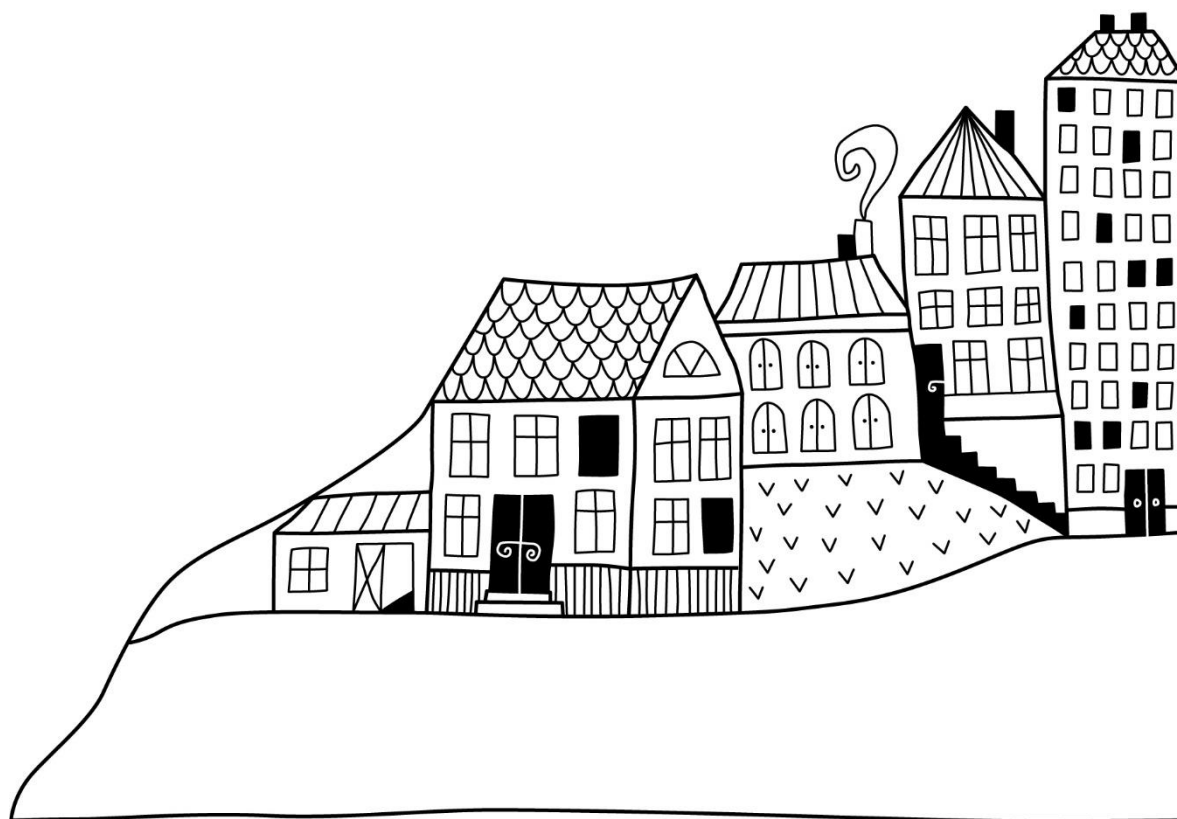
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skolbänken 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 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 högre än föregående år p.g.a. bland annat ökade intäkter samt lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna (bortsett från rep- och underhåll) i föreningen har minskat jämfört med föregående år. Där uppvärmningskostnaderna har minskat i jämförelse med f.g år. Även räntekostnaderna har minskat något

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på fortsatt stora kostnader för planerat underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 278 % till 406 %

I resultatet ingår avskrivningar med 629 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 750 tkr. Avskrivningar 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/repationer 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, repationer och underhåll. Det viktiga är att föreningen har pengar att betala med, därav blir kassaflödet det intressanta.

### 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.

<b>Lägenhetsfördelning</b>				
1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
7	5	21	18	51

<b>Dessutom tillkommer:</b>			
Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
7	4	5	43

Total bostadsarea	4 090 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	122 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	45 169 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 169 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### **Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
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 197 tkr och planerat underhåll för 380 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 augusti 2016 och visar att för de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 10 737 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 074 tkr (ca 255 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 692 tkr (ca 164 kr/m<sup>2</sup>). 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.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
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

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Bostäder, källarlgh	94 tkr
Relining	240 tkr
Markytor, asfaltering	17 tkr
Övrigt	29 tkr

<b>Planerat underhåll</b>	
	<b>År</b>
Relining avslutas	2019
Fasad	2019
Lokal	2019

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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Eivor Sjöström	Ordförande	2020
Magnus Lundgren	Sekreterare	2019
Göran Lundgren	Vice ordförande	2019
Jan Lindblad	Ledamot	2019
Fredrik Persson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Evy Sehlstedt	Suppleant	2020
Peter Johansson	Suppleant	2019
Malin Moström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Marcus Sundberg, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019
Britt Edlund	Föreningsrevisor	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Britt Edlund, sammankallande	2019
Knut Olofsson	2019

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har på ordinarie föreningsstämma 2018-05-31 samt på extra föreningsstämma 2018-06-08 röstat igenom nya stadgar. Dessa registrerades av Bolagsverket 2018-10-22 och gäller från och med detta datum. Samtidigt ansöktes medlemskap i Riksbyggens intresseförening och i Riksbyggen. Föreningen har köpt 153 st andelar á 500 kr. Bostadsrättsföreningen är därmed medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Västerbotten.

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 60 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 60 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 2 %.

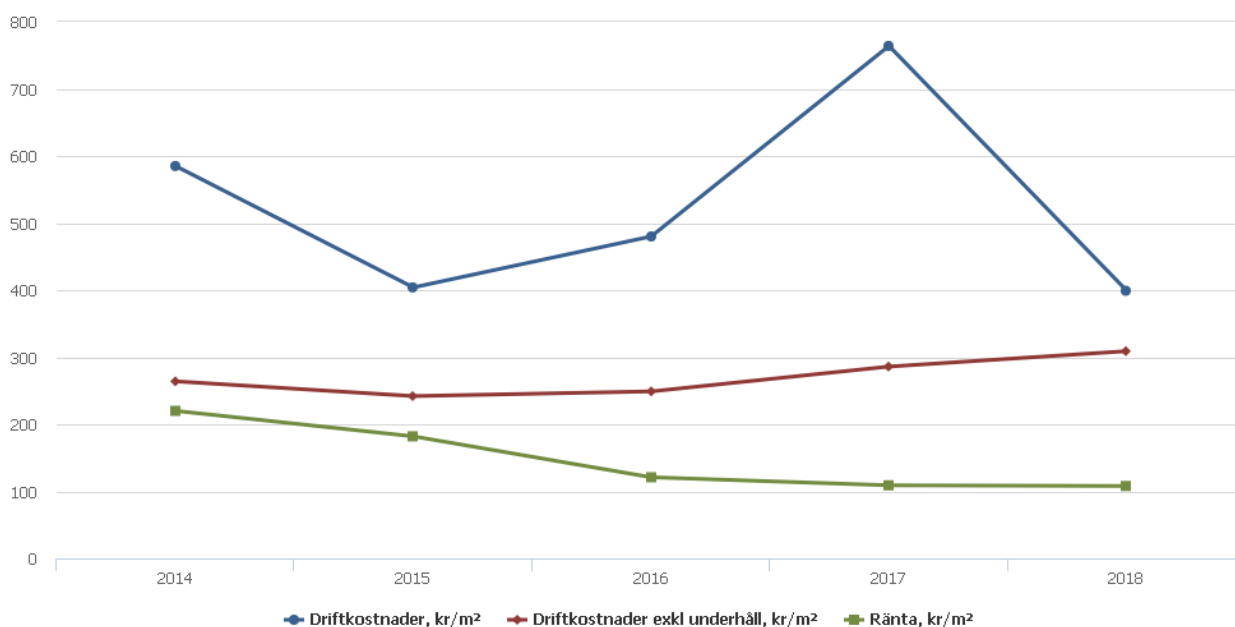
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 223	3 145	3 110	3 020	2 979
Resultat efter finansiella poster	121	-1 467	-425	-520	-1 249
Soliditet %	45	45	46	47	46
Likviditet %	406	278	276	471	342
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	615	603	591	570	546
Driftkostnader, inkl underhåll kr/m <sup>2</sup>	399	764	480	404	585
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	309	286	249	242	264
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	108	109	121	182	220
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 977	7 977	7 977	8 072	8 072



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 056 160	1 876 837	0	-1 078 528	-1 466 596
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 466 596	1 466 596
Reservering underhållsfond			692 000	-692 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-380 426	380 426	
Årets resultat					121 497
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 056 160</b>	<b>1 876 837</b>	<b>311 574</b>	<b>-2 856 698</b>	<b>121 497</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 545 124
Årets resultat	121 497
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-692 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	380 426
<b>Summa</b>	<b>-2 735 201</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 2 735 201

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 222 810	3 144 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 744	131 505
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 350 554</b>	<b>3 276 253</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader, inkl reparationer och underhåll	Not 4	-1 682 290	-3 218 580
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 872	-367 425
Personalkostnader	Not 6	-76 934	-75 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-628 579	-628 579
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 781 674</b>	<b>-4 289 971</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>568 880</b>	<b>-1 013 718</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 473	6 834
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-452 855	-459 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-447 383</b>	<b>-452 878</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>121 497</b>	<b>-1 466 596</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>121 497</b>	<b>-1 466 596</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	59 642 828	60 259 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	317 210	329 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 960 038</b>	<b>60 588 617</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	77 000	0
Andra långfristiga fordringar	Not 13	74 499	106 179
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 499</b>	<b>106 179</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 111 538</b>	<b>60 694 797</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 653	46 198
Övriga fordringar	Not 15	21 379	27 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	108 219	91 137
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>133 251</b>	<b>165 242</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	2 517 091	1 975 465
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 517 091</b>	<b>1 975 465</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 650 341</b>	<b>2 140 706</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>62 761 879</b>	<b>62 835 503</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		30 932 997	30 932 997
Fond för yttre underhåll		311 574	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 244 571</b>	<b>30 932 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 856 698	-1 078 528
Årets resultat		121 497	-1 466 596
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 735 201</b>	<b>-2 545 124</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 509 370</b>	<b>28 387 873</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 600 000	33 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 600 000</b>	<b>33 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 19	345 848	257 417
Övriga skulder	Not 20	1 068	12 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	305 593	577 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>652 509</b>	<b>847 630</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>62 761 879</b>	<b>62 835 503</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.

### 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	25-80
Installationer	Linjär	40, slutår 2052
Inventarier	Linjär	5, slutår 2019

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 515 908	2 466 548
Hyror, bostäder	512 336	497 537
Hyror, lokaler	12 120	9 122
Hyror, garage	35 880	35 880
Hyror, p-platser	161 430	164 480
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-4 148	-17 214
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 621	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 862	-8 080
Rabatter	-3 156	-3 525
Elavgifter	923	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 222 810</b>	<b>3 144 748</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Triple play	124 961	125 280
Övriga ersättningar	2 247	7 392
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-27
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>127 744</b>	<b>131 505</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-380 426	-2 011 878
Reparationer	-197 290	-88 285
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 617	-69 495
Försäkringspremier	-61 176	-59 394
Triple play	-132 039	-135 889
Obligatoriska besiktningar	-4 040	0
Bevakningskostnader	-7 196	-3 062
Snö- och halkbekämpning	-62 076	-69 356
Drift och förbrukning, övrigt	0	-7 641
Förbrukningsinventarier	-4 473	-3 068
Vatten	-133 887	-129 269
Fastighetsel	-76 083	-65 731
Uppvärmning	-454 224	-473 233
Sophantering och återvinning	-96 507	-98 528
Förvaltningsarvode drift, inre-och yttre fastighetsskötsel	-2 256	-3 750
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 682 290</b>	<b>-3 218 580</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-331 251	-294 268
IT-kostnader	0	-363
Arvode, yrkesrevisorer	-21 563	-20 075
Övriga förvaltningskostnader	-12 685	-4 019
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 951	-8 736
Representation	0	-3 225
Kontorsmateriel	0	-969
Telefon och porto	-5 040	-5 040
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5 406	0
Bankkostnader	-180	-205
Övriga externa kostnader	-14 121	-30 300
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-393 872</b>	<b>-367 425</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden	-47 800	-50 600
Sammanträdesarvoden	-12 200	-9 400
Utbildning	-2 500	0
Sociala kostnader	-14 434	-15 387
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-76 934</b>	<b>-75 387</b>

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

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-421 526	-421 526
Avskrivningar tillkommande utgifter	-194 661	-194 661
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2 875	-2 875
Avskrivning Installationer	-9 517	-9 517
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-628 579</b>	<b>-628 579</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 345	6 824
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	0
Övriga ränteintäkter	0	10
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 473</b>	<b>6 834</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-452 732	-459 712
Övriga räntekostnader	-123	
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-452 855</b>	<b>-459 712</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 792 312	33 792 312
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	14 028 761	14 028 761
	<b>63 000 104</b>	<b>63 000 104</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>63 000 104</b>	<b>63 000 104</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-1 759 063	-1 337 537
Standardförbättringar	-982 026	-787 365
	<b>- 2 741 089</b>	<b>-2 124 902</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-421 526	-421 526
Årets avskrivning standardförbättringar	-194 661	-194 661
	<b>- 616 187</b>	<b>- 616 187</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 3 357 276**      **-2 741 089****Restvärde enligt plan vid årets slut****59 642 828**      **60 259 015****Varav**

Byggnader	31 611 724	32 033 249
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar	12 852 074	13 046 735

**Totalt taxeringsvärde****45 169 000**      **45 169 000***varav byggnader*

29 558 000      29 558 000

*varav mark*

15 611 000      15 611 000



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	14 375	14 375
Installationer	390 994	390 994
	<b>405 369</b>	<b>405 369</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>405 369</b>	<b>405 369</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-8 625	-5 750
Installationer	-67 142	-57 625
	<b>- 75 767</b>	<b>- 63 375</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 875	-2 875
Installationer	-9 517	-9 517
	<b>- 12 392</b>	<b>- 12 392</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 88 159</b>	<b>- 75 767</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>317 210</b>	<b>329 602</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	2 875	5 750
Installationer	314 335	323 852

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	77 000	0
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>77 000</b>	<b>0</b>

**Not 13 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Andra långfristiga fordringar	74 499	106 179
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>74 499</b>	<b>106 179</b>

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	331	3 341
Kundfordringar	3 322	42 857
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 653</b>	<b>46 198</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	21 379	22 501
Andra kortfristiga fordringar	0	5 406
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>21 379</b>	<b>27 907</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda driftkostnader	1 150	2 514
Förutbetalt förvaltningsarvode	82 813	0
Förutbetald renhållning	1 829	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 007	15 966
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	420	72 657
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>108 219</b>	<b>91 137</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	1 467 862	1 462 516
Transaktionskonto	1 049 229	512 948
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 517 091</b>	<b>1 975 465</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	33 600 000	33 600 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 600 000</b>	<b>33 600 000</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,18%	2019-03-01	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2020-03-01	8 500 000,00	0,00	0,00	8 500 000,00
SWEDBANK	1,30%	2021-02-25	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2022-09-30	4 600 000,00	0,00	0,00	4 600 000,00
<b>Summa</b>			<b>33 600 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33 600 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 600 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

<b>Not 19 Leverantörskulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörskulder	345 848	257 417
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>345 848</b>	<b>257 417</b>

<b>Not 20 Övriga skulder</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skuld för moms	888	592
Avräkning hyror och avgifter	180	0
Clearing	0	12 005
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 068</b>	<b>12 597</b>

<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	10 926	10 926
Upplupna driftskostnader	10 643	78 723
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 950	174 840
Upplupna elkostnader	8 659	6 642
Upplupna vattenavgifter	0	-14 632
Upplupna värmekostnader	62 202	63 903
Upplupna kostnader för renhållning	0	-2 748
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 213	259 962
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>305 593</b>	<b>577 616</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Eivor Sjöström

---

Magnus Lundgren

---

Göran Lundgren

---

Jan Lindblad

---

Fredrik Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor

---

Britt Edlund  
Föreningsrevisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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, 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](http://www.riksbyggen.se)

