

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Skolbänken 2  
Org nr: 769621-6774

2025-01-01 – 2025-12-31



## Medlemsvinst

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

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 1 700 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.



# DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av stämमosekreterare.  
.....
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.  
.....
- f) Val av rösträknare.  
.....
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.  
.....
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.  
.....
- i) Framläggande av 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.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Skolbänken 2 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Umeå Kommun.

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 2011-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-08.

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret beroende på ökad avskrivningar i och med övergång till K3-regelverket.

Driftkostnaderna i föreningen har totalt sett minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnad för rep- och underhåll samt lägre kostnad för samtliga taxebundna driftkostnader. Räntekostnaderna har dock ökat p.g.a. ränteläget vid villkorsändringen.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 84%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 908% till 374%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 187 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 104 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 Folksam.

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
4	9	20	18	51

### Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
7	4	5	43



Total bostadsarea	4 004 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	106 m <sup>2</sup>

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. Förening äger 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 133 tkr och planerat underhåll för 246 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterad 2025-11-14 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnaderna anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m<sup>2</sup> (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 12 936 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 1 294 tkr (ca 293 kr/ m<sup>2</sup>). Av totala underhållet är vissa delar att betrakta som planerat underhåll och vissa delar att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 156 tkr (avser planerat underhåll).

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byta 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 Korpralsvägen 5, 7	2013
Fönsterbyte	2014
Byte av lghdörrar	2015
Markytor	2017
Källarlägenheter	2017
Dränering	2018
Relining	2020
Ommurning, fönster, garage	2020
Dränering, markytor	2023

<b>Årets utförda underhåll (i kr)</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tvättstugeutrustning/Torkrumsavfuktare	47 470
Installationer, byte av stad-ventiler och 3 st Cirkulationspumpar	198 750



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>
Evy Sehlstedt	Ordförande	2026
Ulf Figaro	Sekreterare	2026
Sandra Andersson	Vice ordförande	2026
Adrian Åström Granberg	Ledamot	2027
Erik Sandström	Ledamot	2027
Mattias Wallmark	Ledamot	2027
Malin Moström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eivor Sjöström	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BDO Norr AB, Saga Palmgren	Auktoriserad revisor	2026
Sanna Jonson	Förtroendevald revisor	2026

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stina Johansson	2026

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lina Gardlow, sammankallande	2026
Maria Källbjer	2026

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningsregelverk, från K2 till K3, till följd av nya lagkrav. Utöver ovan har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 891 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

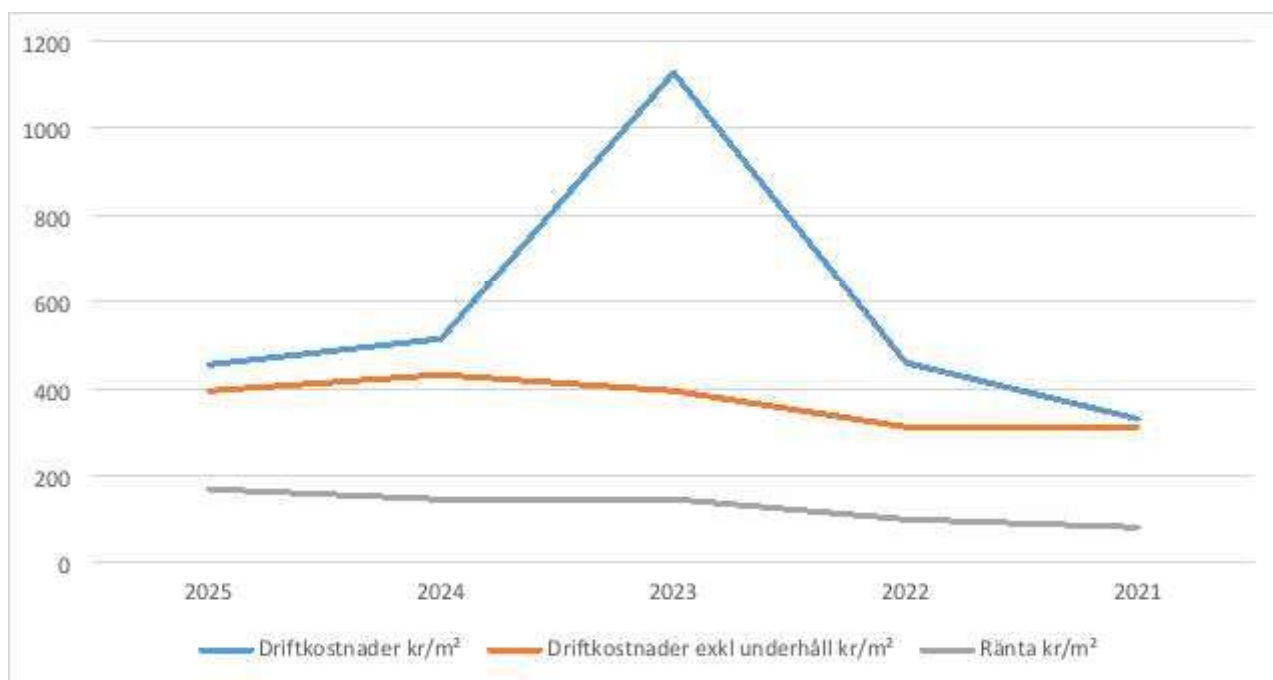
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 203	4 072	3 810	3 584	3 535
Resultat efter finansiella poster*	-84	207	-2 615	132	600
Soliditet %*	50	49	49	48	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	85	84	85	83	81
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	965	866	808	744	717
Energikostnad kr/kvm*	196	190	180	158	163
Sparande kr/kvm*	328	278	240	306	297
Skuldsättning kr/kvm*	7 412	7 054	7 055	7 623	7 623
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 238	7 781	7 782	8 407	8 407
Räntekänslighet %*	8,5	9,0	9,6	11,3	11,7

\* obligatoriska nyckeltal



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

**Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

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

**Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

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

**Sparande:**

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

**Skuldsättning kr/kvm:**

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

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

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

**Räntekänslighet:**

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

**Upplysning vid förlust:**

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar så är årets resultat positivt (+1 104 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde för året.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 328 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 227 kr/kvm enligt föreningens 30-åriga underhållsplan.

Under budgetarbetet hösten 2025 genomfördes en justering av avgiftshöjning om 3% från och med 1 januari 2026. Detta kommer positivt att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt		
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	30 952 828	5 100 169	656 777	-6 018 183	207 077
Disposition enl. årsstämmobeslut				207 077	-207 077
Reservering underhållsfond			156 000	-156 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-246 220	246 220	
Årets resultat					-83 599
<b>Vid årets slut</b>	<b>30 952 828</b>	<b>5 100 169</b>	<b>566 557</b>	<b>-5 720 886</b>	<b>-83 599</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 811 105
Årets resultat	-83 599
Årets fondreservering enligt stadgarna	-156 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	246 220
<b>Summa</b>	<b>-5 804 484</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 5 804 484**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 202 580	4 072 016
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 604	11 737
<b>Summa</b>		<b>4 215 184</b>	<b>4 083 753</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 864 314	-2 110 016
Övriga externa kostnader	Not 5	-578 697	-553 836
Personalkostnader	Not 6	-100 722	-98 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 187 433	-677 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 731 167</b>	<b>-3 440 455</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>484 018</b>	<b>643 299</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	126 555	163 431
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-694 171	-599 652
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-567 616</b>	<b>-436 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-83 599</b>	<b>207 077</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-83 599</b>	<b>207 077</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	55 085 012	56 231 843
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	475 891	516 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 560 903</b>	<b>56 748 336</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	77 000	77 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 000</b>	<b>77 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 637 903</b>	<b>56 825 336</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 162	8 142
Övriga fordringar	Not 14	24 309	24 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	279 544	242 187
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>312 015</b>	<b>274 350</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 226 740	5 539 030
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 226 740</b>	<b>5 539 030</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 538 755</b>	<b>5 813 380</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>62 176 657</b>	<b>62 638 716</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	36 052 997	36 052 997	
Fond för yttre underhåll	566 557	656 777	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>36 619 554</strong>	<strong>36 709 774</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-5 720 885	-6 018 183	
Årets resultat	-83 599	207 077	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-5 804 484</strong>	<strong>-5 811 105</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>30 815 070</strong>	<strong>30 898 669</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	23 612 500	22 600 000
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>23 612 500</strong>	<strong>22 600 000</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 850 000	8 500 000
Leverantörsskulder	Not 18	269 017	114 371
Skatteskulder	Not 19	11 071	7 646
Övriga skulder	Not 20	8 874	8 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	610 125	509 251
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>7 749 087</strong>	<strong>9 140 047</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>62 176 657</strong>	<strong>62 638 716</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	484 018	643 299
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 187 433	677 681
	<strong>1 671 451</strong>	<strong>1 320 980</strong>
Erhållen ränta	168 691	132 887
Erlagd ränta	-690 738	-570 787
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 149 404</strong>	<strong>883 080</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-79 802	-1 059
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	255 607	-711 437
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>1 325 209</strong>	<strong>170 585</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i inventarier	0	181 250
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>0</strong>	<strong>181 250</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-637 500	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>-637 500</strong>	<strong>0</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	687 709	351 835
Likvida medel vid årets början	5 539 030	5 187 196
Likvida medel vid årets slut	6 226 740	5 539 030

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Från och med räkenskapsåret 2025 har föreningen övergått från att tillämpa K2 (BFNAR 2016:10 och BFNAR 2023:1) till att tillämpa K3 (BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1). Övergången innebär en ändring av redovisningsprinciperna. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen presenteras därför enligt tidigare tillämpat regelverk.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme och grund	Linjär	120
Byggnad fasad	Linjär	100
Byggnad stamledning värme och VA	Linjär	50
Byggnad fönster och dörrar	Linjär	40
Byggnad balkong	Linjär	57
Byggnad elledning	Linjär	45
Byggnad tak, entrépartier	Linjär	30
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad inre ytskikt, tvättstuga	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 373 140	3 274 956
Hyror, bostäder	383 235	362 946
Hyror, lokaler	18 190	16 440
Hyror, garage	42 000	42 000
Hyror, p-platser	207 840	208 070
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-22 752	-20 699
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 300	-22 212
Elavgifter	2 436	2 436
Kabel-tv-avgifter	193 600	185 699
Övriga ersättningar bl.a. pant- och överlåtelseavgifter, avg. andrahandsuthyrning samt uthyrningsrum	20 203	24 145
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-15
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 202 580</b>	<b>4 072 016</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	12 604	11 737
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>12 604</b>	<b>11 737</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-246 220	-342 223
Reparationer	-133 049	-193 793
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 624	-85 350
Försäkringspremier	-79 440	-77 056
Kabel- och digital-TV	-199 902	-200 645
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Serviceavtal	-28 759	-16 749
Obligatoriska besiktningar	-22 195	0
Bevakningskostnader	-3 799	0
Snö- och halkbekämpning	-130 505	-162 431
Statuskontroll	0	-53 673
Förbrukningsinventarier	-9 996	-22 625
Vatten	-197 550	-200 373
Fastighetsel	-76 328	-91 337
Uppvärmning	-530 229	-546 559
Sophantering och återvinning	-112 103	-115 811
Förvaltningsarvode drift	-5 315	-1 892
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 864 314</b>	<b>-2 110 016</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-492 891	-473 330
IT-kostnader	-3 086	-2 156
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-28 750
Övriga försäljningskostnader	0	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	-12 788	-8 735
Kreditupplysningar	-3 238	-9 003
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 969	-12 033
Representation	-3 313	-4 124
Kontorsmateriel	-588	-2 190
Medlems- och föreningsavgifter	-4 080	-4 080
Bankkostnader	-4 266	-5 399
Övriga externa kostnader	-479	-943
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-578 697</b>	<b>-553 836</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-59 480	-74 400
Sammanträdesarvoden	-16 200	-600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-20 042	-18 921
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 722</b>	<b>-98 921</b>

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 129 208	-421 526
Avskrivning Markanläggningar	-17 624	-17 624
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-197 930
Avskrivning Installationer	-40 602	-40 602
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 187 433</b>	<b>-677 681</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	125 454	161 952
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	813	956
Övriga ränteintäkter	288	523
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>126 555</b>	<b>163 431</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-694 171	-599 652
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-694 171</b>	<b>-599 652</b>

## Not 10 Byggnader och mark

\*Till följd av ändring av redovisningsprincip, K3, har tillgångsslaget Standardförbättringar omklassificerats som Byggnader. Detta innebär att bokförd tillgång samt ackumulerade avskrivningar omfördelats.

### Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader*	33 792 312	33 792 312
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar*	14 094 140	14 094 140
Markanläggning	264 354	264 354
	<b>63 329 837</b>	<b>63 329 837</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>63 329 837</b>	<b>63 329 837</b>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Byggnader*	-4 709 743	-4 288 217
Standardförbättringar*	-2 361 815	-2 163 885
Markanläggningar	-26 435	-8 812
	<b>-7 097 993</b>	<b>-6 460 914</b>

#### Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader*	-1 129 208	-421 526
Årets avskrivning standardförbättringar*	0	-197 930
Årets avskrivning markanläggningar	-17 624	-17 624
	<b>-1 146 832</b>	<b>-637 080</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

**-8 244 825**      **-7 097 994**

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**55 085 012**      **56 231 843**

#### Varav

Byggnader*	39 685 686	29 082 569
Mark	15 179 031	15 179 031
Standardförbättringar*	0	11 732 324
Markanläggningar	220 295	237 919

### Taxeringsvärden

Bostäder	67 200 000	63 800 000
Lokaler	270 000	222 000

#### Totalt taxeringsvärde

**67 470 000**      **64 022 000**

varav byggnader

46 568 000      43 737 000

varav mark

20 902 000      20 285 000

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

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	14 375	14 375
Installationer	701 844	883 094
	<b>716 219</b>	<b>897 469</b>
<b>Nedskrivning</b>		
Installationer, bidrag elbilsladdare	0	-181 250
<b>Ackumulerade upp-och nedskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-181 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>716 219</b>	<b>716 219</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-40 602	-40 602
	<b>-40 602</b>	<b>-40 602</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-225 953</b>	<b>-185 351</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>475 891</b>	<b>516 493</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	475 891	516 493

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	77 000	77 000
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag</b>	<b>77 000</b>	<b>77 000</b>

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

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	8 162	8 142
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>8 162</b>	<b>8 142</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 309	24 021
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 309</b>	<b>24 021</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	33 980	76 117
Förutbetalda försäkringspremier	84 406	13 026
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 223	118 333
Förutbetald renhållning	0	1 395
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 317	33 317
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 618	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>279 544</b>	<b>242 187</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	5 031 836	4 864 245
Transaktionskonto, Swedbank	1 194 904	674 786
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 226 740</b>	<b>5 539 030</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	30 462 500	31 100 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 000 000	-8 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-850 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>23 612 500</b>	<b>22 600 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,87%	2026-02-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	1,64%	2027-02-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	2,51%	2027-09-24	4 600 000,00	0,00	0,00	4 600 000,00
SWEDBANK	3,49%	2028-01-25	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,00%	2029-01-30	8 500 000,00	0,00	637 500,00	7 862 500,00
<b>Summa</b>			<b>31 100 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>637 500,00</b>	<b>30 462 500,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken (Stadshypotek) lån om 6 000 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 18 Leverantörsskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	193 770	101 767
Ej reskontraförda leverantörsskulder	75 247	12 604
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>269 017</b>	<b>114 371</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 071	7 646
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>11 071</b>	<b>7 646</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	8 874	8 779
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 874</b>	<b>8 779</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	70 994	67 561
Upplupna driftskostnader	0	4 505
Upplupna elkostnader	77 088	8 959
Upplupna vattenavgifter	49 872	50 957
Upplupna värmekostnader	0	75 370
Upplupna kostnader för renhållning	21 896	23 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39 987	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 412	278 497
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>610 125</b>	<b>509 251</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	34 000 000	34 000 000

**Not 23 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-25

Årsredovisningen undertecknas

*Umeå, datum enligt elektronisk signatur*

---

Ort och datum

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Evy Sehlstedt

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Ulf Figaro

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Sandra Andersson

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Adrian Åström Granberg,

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Mattias Wallmark

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Erik Sandström

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Malin Moström

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Norr AB

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Saga Palmgren  
Auktoriserad revisor

*Elektronisk signatur, se bilaga*

---

Sanna Jonson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576412039

## Dokument

### Årsredovisning 2025 RBF Skolbanken 2

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2026-04-28 13:44:32 CEST (+0200) av Malin

Moström (MM1)

Färdigställt 2026-05-05 10:31:18 CEST (+0200)

## Initierare

Malin Moström (MM1)

Riksbyggen

malin.mostrom@riksbyggen.se

## Signerare

Evy Sehlstedt (ES1)

evy.sehlstedt@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt  
Evy Karina Sehlstedt"

Signerade 2026-04-30 16:44:28 CEST (+0200)

Sandra Andersson (SA)

sandrajandersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SANDRA ANDERSSON"

Signerade 2026-04-29 10:36:58 CEST (+0200)

Ulf Figaro (UF)

ulffigaro60@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULF  
FIGARO"

Signerade 2026-04-28 14:30:49 CEST (+0200)

Erik Sandström (ES2)

sandstrom-e@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Erik Sandström"

Signerade 2026-04-28 18:21:12 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576412039

Mattias Wallmark (MW)  
walle28@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATTIAS WALLMARK"  
Signerade 2026-04-28 13:52:00 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rolf  
Joel Adrian Åström Granberg"  
Signerade 2026-05-02 22:22:17 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN MOSTRÖM"  
Signerade 2026-04-28 14:47:31 CEST (+0200)

Sanna Jonsson (SJ)  
sanna.jonson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sanna Sara Caroline Jonson"  
Signerade 2026-05-04 09:21:35 CEST (+0200)

Saga Palmgren (SP)  
saga.palmgren@bdo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAGA  
PALMGREN"  
Signerade 2026-05-05 10:31:18 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576412039

Detta verifikat är utfärdat 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>





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolbänken 2 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolbänken 2s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *De auktoriserade revisorernas ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Skolbänken 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Saga Palmgren  
Auktoriserad revisor

Sanna Jonson  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

05.05.2026 10:29

**SENT BY OWNER:**

Saga Palmgren · 28.04.2026 15:16

**DOCUMENT ID:**

B1YNmVRp-e

**ENVELOPE ID:**

r1KE7EATZL-B1YNmVRp-e

**DOCUMENT NAME:**Revisionsberättelse - Riksbyggen BRF Skolbanken 2.pdf  
4 pages**SHA-512:**b87b7f35490425afcee2e7e24f1f7a627fba7084d77128f  
7fb3988c0a4dc45bfcba6f6b8f6d5a9ebb7dbb902e7052f  
9b4614939e25c4e9e7bb50b4d2866fac90

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Sara Caroline Jonson sanna.jonson@live.se	Signed Authenticated	05.05.2026 10:29 05.05.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/04/30) IP: 193.254.5.69
2. SAGA PALMGREN saga.palmgren@bdo.se	Signed Authenticated	05.05.2026 10:29 05.05.2026 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/26) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

---

# 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 i 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 förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

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

#### Kortfristiga skulder

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

#### Likviditet

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

#### Långfristiga skulder

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

#### Resultaträkning

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

#### Skuldkvot

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

#### Soliditet

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

#### Ställda säkerheter

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

#### Avskrivning av byggnader

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

#### Årsavgift

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

#### Årsredovisning

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

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

#### Underhållsplan

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

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

#### Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

---

# BRF Skolbänken 2

---

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

