Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

RB BRF Talldungen
Org nr: 732400-2034



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Talldungen 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-12-13. Nuvarande stadgar registrerades 2024-08-22.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 749 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Vilket är ett bättre resultat än föregående år.
Efter fondförändringen visar resultatet ett underskott med 661 tkr. Detta beror främst på att föreningen har haft högre vatten och fjärrvärmekostnader samt högre avskrivningskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 846 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 595 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger Fastigheten Springaren 1 i Kalmar Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 207 lägenheter samt 1 uthyrningslokal och gästlägenhet. Byggnaderna är uppförda 1958-1959. Fastigheternas adress är Adelgatan 5, 7 och 11, Banérgatan 6-8, Jägarevägen 10-18 och Vasallgatan 3-5 i Kalmar.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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
21	72	93	21	207

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
32	48	141

Total tomtarea	36 458 m²
Total bostadsarea	13 782 m²
Total lokalarea	2 444 m²

Årets taxeringsvärde	148 706 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	142 788 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra Småland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
Tele2	Kabel-TV, Bredband
LR-Installation	Underhållsservice tvättstugor

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 311 tkr och planerat underhåll för 132 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 tillkommande nybyggnationer.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 100 136 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 338 tkr (242 kr/m²).
Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 510 tkr (182kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak renoveras och tegelpannor byts ut	2002
Tilläggsisolering av fasad som förses med röd och gul colorocksten	1984
Stambyte och badrumsrenovering	1999-2000
Målning av trapphus	2000
Miljöhus byggs. Fönsterytterbågar byts ut till aluminium.	2002
Fönster och balkongdörrar renoveras	2005
Tvättstugorna renoveras och förses med ny utrustning	2007-2009
Balkongerna renoveras	2008
Garageportarna byts ut	2010
Ventilationen renoveras. Säkerhetsdörrar och postboxar installeras	2011-2012
Lek och grillplatser byggs	2015
Växtligheten utmed husfasaderna tages bort. Gamla träd fälls (38st) och nya träd planteras (51st)	2016
Vindskivor och plåtar i anslutning till fönster och dörrar målas	2016-2017
Tvättmaskiner och torkskåp byts ut, elektronisk bokningstavla installeras	2017
Byte fönster	2019-2020
Tvättutrustning	2022
Byte driftövervakning	2022
Golv tvättstuga, Vasallgatan	2023
Utredning + filmning bottenavlopp	2023
Nedtagning, lagning putsning fasad	2023
Golv, Jägarvägen 12	2024
Fasader	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	31 133
Markytor	100 375

Planerat underhåll	År	Kommentar

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Petersson	Ordförande	2026
Elisabet Andersson	Sekreterare	2027
Antti Akkanen	Vice ordförande	2027
Daniel Lyckman	Ledamot	2027
Johnny Rytterlund	Ledamot	2026
Marie Sundberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Sjövall	Suppleant	2027
Stina Siljing	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026
Marina Karlsson	Förtroendevald revisor	2026
Sejla Hrustanovic	Förtroendevald revisor, suppleant	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Schmidinger	2026
Hugo Vedin	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 265 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 265 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6% från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 875 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

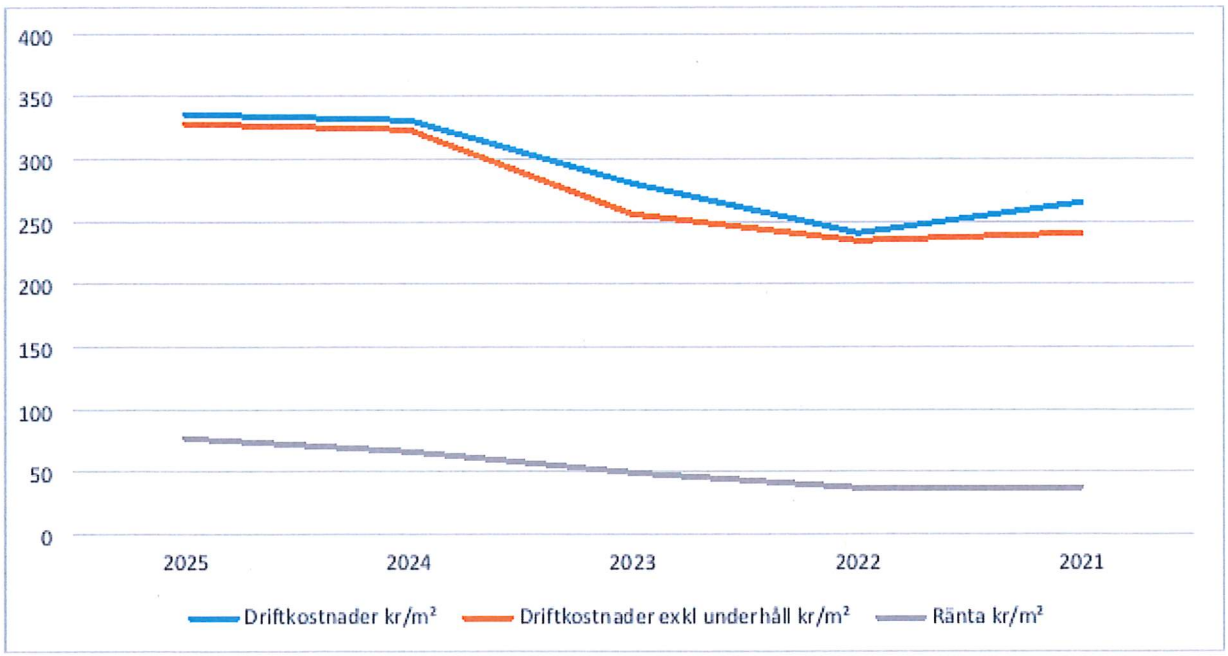
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	13 292	11 970	10 399	9 711	9 486
Resultat efter finansiella poster*	1 749	1 204	1 516	1 557	1 007
Soliditet %*	13	9	8	5	2
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	114	78	253	251	210
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	32	22	81	93	43
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	926	835	721	674	659
Energikostnad kr/kvm*	209	214	172	158	153
Sparande kr/kvm*	259	161	187	170	158
Ränta kr/kvm	77	66	49	37	37
Skuldsättning kr/kvm*	2 802	2 864	2 431	2 491	2 550
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 299	3 372	2 863	2 932	3 002
Räntekänslighet %*	3,6	4,0	4,0	4,4	4,6
Genomsnittsränta	2,70	2,48	2,0	1,47	1,39

* 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	435 774	5 173 825	−1 683 867	1 204 497
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 204 497	−1 204 497
Reservering underhållsfond		2 510 000	−2 510 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		−100 375	100 375	
Årets resultat				1 748 681
Vid årets slut	**435 774**	**7 583 450**	**−2 888 995**	**1 748 681**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−479 370
Årets resultat	1 748 681
Årets fondreservering enligt stadgarna	−2 510 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	100 375
Summa	**−1 140 314**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 1 140 314**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	13 291 738	11 969 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	18 992
Summa rörelseintäkter		**13 292 338**	**11 988 731**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	−8 212 584	−8 084 828
Personalkostnader	Not 6	−259 719	−308 943
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 845 888	−1 285 479
Summa rörelsekostnader		**−10 318 191**	**−9 679 249**
Rörelseresultat		**2 974 148**	**2 309 482**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 321	76 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 241 787	−1 181 582
Summa finansiella poster		**−1 225 466**	**−1 104 985**
Resultat efter finansiella poster		**1 748 681**	**1 204 497**
Årets resultat		**1 748 681**	**1 204 497**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 308 165	32 416 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	18 879 064	2 033 837
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	16 572 739
Summa materiella anläggningstillgångar		**50 187 229**	**51 022 591**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	407 000	407 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**407 000**	**407 000**
Summa anläggningstillgångar		**50 594 229**	**51 429 591**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	53 453	52 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	507 965	483 490
Summa kortfristiga fordringar		**561 418**	**534 065**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 116 905	2 928 269
Summa kassa och bank		**5 116 905**	**2 928 269**
Summa omsättningstillgångar		**5 678 323**	**3 464 450**
Summa tillgångar		**56 272 552**	**54 894 041**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		435 774	435 774
Fond för yttre underhåll		7 583 450	5 173 825
Summa bundet eget kapital		**8 019 224**	**5 609 599**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 888 995	−1 683 867
Årets resultat		1 748 681	1 204 497
Summa fritt eget kapital		**−1 140 314**	**−479 370**
Summa eget kapital		**6 878 910**	**5 130 229**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 448 399	34 191 150
Summa långfristiga skulder		**31 448 399**	**34 191 150**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 011 658	12 277 758
Leverantörsskulder	Not 17	724 627	270 026
Skatteskulder	Not 18	24 238	31 503
Övriga skulder	Not 19	1 603 956	1 725 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 580 764	1 268 375
Summa kortfristiga skulder		**17 945 243**	**15 572 662**
Summa eget kapital och skulder		**56 272 552**	**54 894 041**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 974 148	2 309 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 845 888	1 285 479
	4 820 036	**3 594 961**
Erhållen ränta	1 003	131 337
Erlagd ränta	−1 207 073	−1 147 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**3 613 965**	**2 578 760**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−10 517	−486 323
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	604 565	−450 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 208 013**	**1 641 883**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	−17 583 265	−1 802 625
Investeringar i pågående byggnation	16 572 739	−15 661 514
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 010 526**	**−17 464 139**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−1 028 851	−982 728
Upptagna lån	20 000	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−1 008 851**	**7 017 272**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 188 636	−8 804 984
Likvida medel vid årets början	2 928 269	11 733 253
Likvida medel vid årets slut	5 116 905	2 928 269

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	50
Standardförbättringar	Linjär	30-67
IMD	Linjär	10
Solceller	Linjär	15
El	Linjär	40

Mark 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	12 063 876	11 169 624
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	−213 677
Hyror, lokaler	99 808	100 408
Hyror, garage	176 040	176 040
Hyror, p-platser	130 560	130 560
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−43 356	−43 713
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−6 914	−2 720
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−227	−80
Vattenavgifter	1 200	1 200
Elavgifter	405 717	504 806
Kabel-tv-avgifter	295 596	49 266
Övriga lokalintäkter	1 200	2 000
Övriga avgifter	6 808	5 250
Övriga ersättningar	128 404	90 594
Övriga sidointäkter	33 029	188
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	−7
Summa nettoomsättning	**13 291 738**	**11 969 739**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	600	11 523
Försäkringsersättningar	0	7 469
Summa övriga rörelseintäkter	**600**	**18 992**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−131 508	−120 290
Reparationer	−310 942	−378 269
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−373 928	−355 290
Försäkringspremier	−254 681	−227 393
Kabel- och digital-TV	−371 694	−237 927
Återbäring från Riksbyggen	8 000	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	−7 680	−5 755
Serviceavtal	−28 556	0
Obligatoriska besiktningar	−65 181	0
Bevakningskostnader	0	−4 260
Snö- och halkbekämpning	−75 314	−103 237
Ersättningar till hyresgäster	0	−186
Förbrukningsinventarier	−156 568	−164 219
Fordons- och maskinkostnader	−69	−2 611
Vatten	−989 085	−882 875
Fastighetsel	−449 191	−863 656
Uppvärmning	−1 947 005	−1 727 573
Sophantering och återvinning	−291 190	−287 170
Förvaltningsarvode drift	0	−7 438
Summa driftskostnader	**−5 444 592**	**−5 365 547**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−2 621 726	−2 522 116
IT-kostnader	−10 011	−31 810
Arvode, yrkesrevisorer	−24 938	−23 813
Övriga förvaltningskostnader	−5 941	−49 338
Kreditupplysningar	−12 776	−5 219
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−38 269	−28 553
Representation	−4 441	−583
Kontorsmateriel	−28 533	−38 074
Telefon och porto	−4 584	−4 036
Medlems- och föreningsavgifter	−10 350	−9 315
Bankkostnader	−6 424	−6 424
Summa övriga externa kostnader	**−2 767 992**	**−2 719 281**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−78 880	−77 860
Sammanträdesarvoden	−63 396	−77 870
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−74 690	−102 958
Övriga kostnadsersättningar	−633	0
Sociala kostnader	−42 119	−50 255
Summa personalkostnader	**−259 719**	**−308 943**

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	−1 107 850	−1 107 850
Avskrivning Installationer	−738 038	−177 628
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 845 888**	**−1 285 479**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 318	75 471
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	131	223
Övriga ränteintäkter	872	903
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 321**	**76 597**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 241 686	−1 067 737
Övriga räntekostnader	−101	−50
Övriga finansiella kostnader	0	−113 795
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 241 787**	**−1 181 582**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 111 222	8 111 222
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	52 086 200	52 086 200
	60 575 800	**60 575 800**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**60 575 800**	**60 575 800**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−8 111 222	−8 111 222
Standardförbättringar	−20 048 563	−18 940 713
	−28 159 785	**−27 051 935**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−1 107 850	−1 107 850
	−1 107 850	**−1 107 850**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 267 635**	**−28 159 785**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**31 308 165**	**32 416 015**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	30 929 787	32 416 015
Taxeringsvärden		
Bostäder	147 000 000	141 000 000
Lokaler	1 1706 000	1 788 000
Totalt taxeringsvärde	**148 706 000**	**142 788 000**
varav byggnader	*113 863 000*	*100 988 000*
varav mark	*34 843 000*	*41 800 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	106 726	106 726
Installationer – Temp.givare + IMD	2 213 750	411 125
	2 320 476	**517 851**
Årets anskaffningar		
Installationer – Solceller, El	17 583 265	1 802 625
	17 583 265	**1 802 625**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**19 903 741**	**2 320 476**
Årets avskrivningar		
Installationer	−738 038	−179 913
	−738 038	**−179 913**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−106 726	−106 726
Installationer	-917 950	-179 913
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−1 024 676**	**−286 639**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**18 879 065**	**2 033 837**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	18 879 065	2 033 837

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	407 000	407 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	**407 000**	**407 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 453	52 691
Summa övriga fordringar	**53 453**	**52 691**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	15 318	0
Förutbetalda försäkringspremier	271 425	254 681
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 729	27 394
Förutbetald kabel-tv-avgift	94 033	92 773
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 460	108 641
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**507 965**	**483 490**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	941 972	941 972
Transaktionskonto	4 172 933	1 984 297
Summa kassa och bank	**5 116 905**	**2 928 269**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	45 460 057	46 468 908
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 968 930	-11 235 030
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 042 728	−1 042 728
Långfristig skuld vid årets slut	**31 448 399**	**34 191 150**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2025-03-10	2 860 311,00	−2 840 311,00	20 000,00	0,00
SBAB	2,92%	2025-03-11	3 149 430,00	−3 059 430,00	90 000,00	0,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	2 293 622,00	0,00	59 960,00	2 233 662,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	3 189 112,00	0,00	81 260,00	3 107 852,00
SBAB	2,92%	2026-09-14	3 685 636,00	0,00	96 000,00	3 589 636,00
SBAB	1,30%	2026-10-12	4 475 000,00	0,00	100 000,00	4 375 000,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2027-03-01	0,00	2 860 311,00	60 000,00	2 800 311,00
SBAB	3,51%	2027-03-25	2 400 797,00	−2 386 920,00	13 877,00	0,00
SWEDBANK	2,72%	2027-03-25	0,00	2 386 920,00	27 754,00	2 359 166,00
SBAB	3,51%	2027-11-12	5 320 000,00	0,00	140 000,00	5 180 000,00
SBAB	2,80%	2027-11-22	0,00	3 059 430,00	0,00	3 059 430,00
STADSHYPOTEK	3,34%	2028-06-30	7 980 000,00	0,00	80 000,00	7 900 000,00
SBAB	4,29%	2028-09-15	3 600 000,00	0,00	80 000,00	3 520 000,00
STADSHYPOTEK	3,12%	2029-03-30	3 040 000,00	0,00	80 000,00	2 960 000,00
SBAB	1,48%	2029-10-11	4 475 000,00	0,00	100 000,00	4 375 000,00
Summa			**46 468 908,00**	**20 000,00**	**1 028 851,00**	**45 460 057,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 042 728 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 12 968 930 kr avser lån som löper ut och som föreningen inte har för avsikt att lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 31 448 399 kr till betalning mellan 2 och 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	201 948	270 026
Ej reskontraförda leverantörsskulder	522 679	0
Summa leverantörsskulder	**724 627**	**270 026**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	24 238	31 503
Summa skatteskulder	**24 238**	**31 503**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	163 778	0
Medlemmarnas reparationsfonder	1 350 328	1 514 993
Skuld för moms	879	99 247
Skuld sociala avgifter och skatter	84 798	103 869
Avräkning hyror och avgifter	2 954	0
Avräkning lön	−2 954	0
Clearing	2 655	4 775
Avgifts- och hyresskulder	1 518	2 116
Summa övriga skulder	**1 603 956**	**1 722 884**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	151 874	117 160
Upplupna driftskostnader	13 966	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 119	0
Upplupna elkostnader	80 801	81 712
Upplupna vattenavgifter	0	75 655
Upplupna värmekostnader	216 282	206 811
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 875	287
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 114 847	786 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 580 764**	**1 268 375**

Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	51 861 600	51 861 600

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 15 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas

260316
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anna-Lena Petersson,

Elisabet Andersson 260316
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Elisabet Andersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Antti Akkanen,

Daniel Lyckman 260316
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Daniel Lyckman,

260316
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johnny Rytterlund,

260316
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Marie Sundberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20-04-2026
Ernst & Young AB

Franz Lindström,
Auktoriserad revisor

260328
Marina Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Talldungen org.nr 732400-2034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Talldungen för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets 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 ett bolag 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.

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Talldungen för år 2025-01-01 - 2025-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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.

Kalmar den 20 april 2026

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Marina Karlsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 444 592	5 365 547
Övriga externa kostnader	2 767 992	2 719 281
Personalkostnader	259 719	308 943
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 374 452	1 285 479
Finansiella poster	1 225 466	1 104 985
Summa kostnader	**11 072 221**	**10 784 234**

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Utemiljö extra	0	7 438
Rabatt/återbäring från RB	−8 000	−2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	7 680	5 755
Serviceavtal	28 556	0
Obligatoriska besiktningskostnader	65 181	0
Bevakningskostnader jour	0	4 260
Snö- och halkbekämpning	75 314	103 237
Rep bostäder utg för köpta tj	60 072	36 146
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	11 712	25 588
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	31 266	58 177
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 949
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	55 722	89 960
Rep install utg för köpta tj Värme	1 206	3 418
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	4 384
Rep install utg för köpta tj El	57 616	65 790
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 925	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	6 748	30 012
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	4 681
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2 606
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	21 847	37 043
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	1 315
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	18 524	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	18 870	0
Försäkringsskador	25 433	16 200
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	31 407
UH installationer utg för köpta tj El	31 133	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	88 883
UH Markytor utg för köpta tj	100 375	0
Fastighetsel	449 191	863 656
Uppvärmning	1 947 005	1 727 573
Vatten	989 085	882 875
Avfallshantering	291 190	287 170
Fastighetsförsäkring	254 681	227 393
Ersättningar till hyresgäster	0	186
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	371 694	237 927
Fastighetsskatt	373 928	355 290
Förbrukningsinventarier	9 408	0
Förbrukningsmaterial	147 160	164 219
Övriga kostnader för transportmedel	69	2 611
Summa driftkostnader	**5 444 592**	**5 365 547**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	13 782 kr/kvm	13 782 kr/kvm

Belopp i kr	2025	2024
Avfallshantering	21	21
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	27	17
Fastighetsel	33	63
Fastighetsförsäkring	18	16
Fastighetsskatt	27	26
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	11	12
Försäkringsskador	2	1
Obligatoriska besiktningskostnader	5	0
Rabatt/återbäring från RB	−1	0
Rep bostäder utg för köpta tj	4	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	4
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	3
Rep install utg för köpta tj El	4	5
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	2
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	7
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	1	0
Serviceavtal	2	0
Snö- och halkbekämpning	5	7
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	2
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	6
UH installationer utg för köpta tj El	2	0
UH Markytor utg för köpta tj	7	0
Uppvärmning	141	125
Utemiljö extra	0	1
Vatten	72	64
Summa driftkostnader	**395,05**	**389,32**

RB BRF Talldungen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Talldungen 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

Riksbyggen
Rum för hela livet