
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

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 Tallungen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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 2018-11-26.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 516 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Efter fondförändringen visar resultatet ett överskott med 278 tkr, vilket är bättre än föregående år även att föreningen haft mer underhållskostnader. Detta beror främst på att föreningen haft mindre reparationskostnader

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år. Främst är det vatten, el och sophämningskostnader som ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 251% till 253%. Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 93% till 81%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 627 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 m ²
Total bostadsarea	13 782 m ²
Total lokalarea	2 444 m ²

Årets taxeringsvärde	142 788 000 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
Tele2	Kabel-TV
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 200 tkr och planerat underhåll för 412 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.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 44 538 356 kr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 453 836kr per år (ca 323 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 650 000kr (120 kr/m²). Enligt underhållsplanen på 30 år har föreningen ett uppskattat underhållsbehov på 88 199 093 kr.

Underhållsplanen upprättades 2023-10-06.

Under 2022 hade föreningen en extrastämma där det röstades ja för att installera IMD (Individuell mätning) samt att installera solceller. Detta är ett led i det energiarbete styrelsen påbörjat för föreningen, där man tecknat ett energiförvaltningsavtal om 5 år med Riksbyggen nästa verksamhetsår samt påbörja en rad energisparande åtgärder på fastigheten.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	
Beskrivning		
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	
Årets utförda underhåll		
Beskrivning	Belopp	
Golv tvättstuga, Vasallgatan	82 641	
Utredning + filmning bottenavlopp	107 066	
Nedtagning, lagning putsning fasad	221 936	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrar entrépartier/portar	2025	
Fasader	2024	Fortsätter även 2024
Elinstallationer + solceller	2024	

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	2024
Britt-Marie Sjövall	Sekreterare	2025
Antti Akkanen	Vice ordförande	2025
Johnny Rytterlund	Ledamot	2024
Elisabet Andersson	Ledamot	2025
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lyckman	Suppleant	2025
Stina Siljning	Suppleant	2024
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2024
Giedré Dennerporth	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Andersson	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 263 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 264 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 737 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 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st)

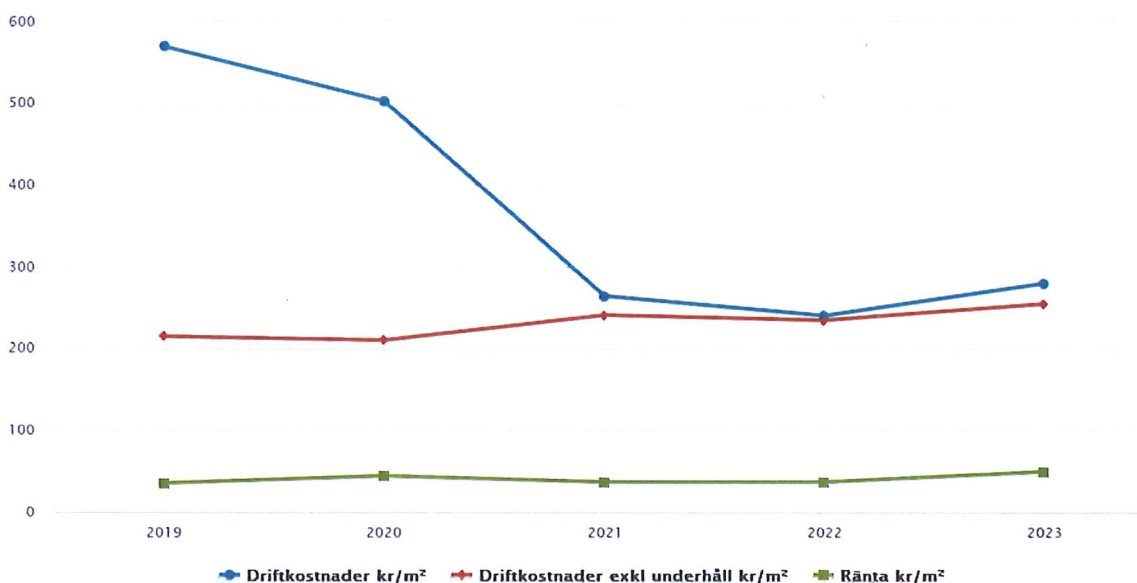
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

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 kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 301 767	9 644 356	9 442 314	9 196 186	8 843 344
Rörelsens intäkter	10 501 311	9 762 129	9 535 842	9 323 887	9 009 086
Årets resultat	1 516 446	1 556 979	1 006 888	-3 252 026	-4 479 074
Resultat exkl avskrivningar	2 626 580	2 664 829	2 187 714	-2 049 782	-3 344 390
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	976 580	1 164 829	837 714	-3 249 782	-4 694 390
Balansomslutning	47 090 460	46 393 021	45 933 701	47 458 286	53 804 325
Årets kassaflöde	1 217 531	-1 509 791	-	-	-
Soliditet %	8	5	2	0	6
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	253	251	210	231	285
Likviditet exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	81	93	43	82	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	97	98	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	737	689	675	657	632
Driftkostnader kr/kvm	280	239	265	502	570
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	255	233	241	210	215
Energikostnad kr/kvm	172	158	153	145	141
Underhållsfond kr/kvm	225	147	62	87	118
Reservering till underhållsfond kr/kvm	102	92	83	74	83
Sparande kr/kvm	187	170	158	166	149
Ränta kr/kvm	49	37	37	44	35
Skuldsättning kr/kvm	2 431	2 491	2 550	2 727	2 789
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 863	2 932	3 002	3 210	3 284
Räntekänslighet %	3,9	4,3	4,4	4,9	5,2
Genomsnittsränta %	2,0	1,47	1,39	1,60	1,50



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). 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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	435 774	0	0	2 405 758	-1 989 225	1 556 979
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 556 979	-1 556 979
Reservering underhållsfond				1 650 000	-1 650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-411 643	411 643	
Årets resultat						1 516 446
Vid årets slut	435 774	0	0	3 644 115	-1 670 603	1 516 446

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-432 246
Årets resultat	1 516 446
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	411 643
Summa	-154 157

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 154 157

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 301 767	9 644 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	199 544	117 773
Summa rörelseintäkter		10 501 311	9 762 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-7 079 383	-6 366 190
Personalkostnader	Not 6	-252 952	-237 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 110 134	-1 107 850
Summa rörelsekostnader		-8 442 469	-7 711 831
Rörelseresultat		2 058 842	2 050 298
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 140	39 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	251 190	63 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-801 726	-595 744
Summa finansiella poster		-542 396	-493 318
Resultat efter finansiella poster		1 516 446	1 556 979
Årets resultat		1 516 446	1 556 979

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	33 523 865	34 631 715
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	408 841	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	911 225	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 843 931	34 631 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	407 000	407 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		407 000	407 000
Summa anläggningstillgångar		35 250 931	35 038 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	51 536	50 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	54 740	788 013
Summa kortfristiga fordringar		106 176	838 584
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 733 253	10 515 722
Summa kassa och bank		11 733 253	10 515 722
Summa omsättningstillgångar		11 839 429	11 354 306
Summa tillgångar		47 090 460	46 393 021

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		435 774	435 774
Fond för yttre underhåll		3 644 115	2 405 758
Summa bundet eget kapital		4 079 889	2 841 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 670 603	-1 989 225
Årets resultat		1 516 446	1 556 979
Summa fritt eget kapital		-154 157	-432 246
Summa eget kapital		3 925 732	2 409 286
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	28 527 531	31 814 273
Summa långfristiga skulder		28 527 531	31 814 273
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	10 924 105	8 600 091
Leverantörsskulder	Not 19	344 823	830 230
Skatteskulder	Not 20	42 196	30 517
Övriga skulder	Not 21	1 590 750	1 552 269
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 735 322	1 156 355
Summa kortfristiga skulder		14 637 196	12 169 462
Summa eget kapital och skulder		47 090 460	46 393 021

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 516 446	1 556 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar Not 7	1 110 134	1 107 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 626 580	2 664 829
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	732 408	-46 580
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	143 621	-145 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 502 609	2 472 519
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation - IMD Not 13	-911 225	0
Aktiveringar under året - temp.givare Not 12	-411 125	
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 322 350	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering Not 18	-962 728	-962 728
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 286 742	-8 369 703
Årets kassaflöde	1 217 531	-1 509 791
Likvidamedel vid årets början	10 515 722	9 005 931
Likvidamedel vid årets slut	11 733 253	10 515 722

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	10 154 460	9 496 934
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-213 677	-213 677
Hyror, lokaler	99 808	99 808
Hyror, garage	176 040	175 400
Hyror, p-platser	130 560	130 612
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-43 428	-39 945
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 512	-5 977
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-44	-359
Vattenavgifter	1 200	1 200
Elavgifter	360	360
Summa nettoomsättning	10 301 767	9 644 356

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	1 400	800
Övriga avgifter	2 650	1 550
Övriga ersättningar	92 942	60 726
Fakturerade kostnader	0	3 298
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-13
Erhållna statliga bidrag - Elstöd	101 142	0
Övriga rörelseintäkter	1 424	51 412
Summa övriga rörelseintäkter	199 544	117 773

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-411 643	-93 873
Reparationer	-199 830	-240 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-346 803	-332 313
Försäkringspremier	-189 494	-169 192
Kabel- och digital-TV	-91 541	-82 641
Återbäring från Riksbyggen	22 100	24 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 213	-5 134
Serviceavtal	-13 478	-12 596
Obligatoriska besiktningar	-4 125	-9 563
Bevakningskostnader	-1 862	-5 919
Övriga utgifter, köpta tjänster	-869	0
Snö- och halkbekämpning	-43 263	-35 248
Drift och förbrukning, övrigt	-45 000	0
Förbrukningsinventarier- och material	-108 029	-97 419
Fordons- och maskinkostnader	-62	-554
Vatten	-692 136	-578 362
Fastighetsel	-481 399	-403 112
Uppvärmning	-1 616 781	-1 576 775
Sophantering och återvinning	-309 167	-263 366
Förvaltningsarvode extra	-9 025	-21 973
Summa driftskostnader	-4 546 618	-3 903 741

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode	-2 422 223	-2 278 694
IT-kostnader	-11 639	-10 800
Arvode, yrkesrevisor	-19 688	-18 063
Övriga förvaltningskostnader	-11 066	-10 979
Kreditupplysningar	0	-771
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 692	-43 117
Kontorsmateriel	-20 565	-24 941
Telefon och porto	-2 200	-2 200
Medlems- och föreningsavgifter	-9 315	-11 385
Köpta tjänster	0	-789
Konsultarvoden	0	-54 375
Bankkostnader	-5 379	-6 335
Summa övriga externa kostnader	-2 532 765	-2 462 449

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-73 342	-82 920
Sammanträdesarvoden	-66 019	-47 555
Övriga ersättningar	0	-2 381
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 640	-61 627
Övriga kostnadsersättningar	-383	-1 368
Övriga personalkostnader	-8 400	-8 400
Sociala kostnader	-39 168	-33 540
Summa personalkostnader	-252 952	-237 791

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 107 850	-1 107 850
Avskrivning Installationer	-2 284	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 110 134	-1 107 850

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 140	39 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 140	39 072

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 260	10 509
Ränteintäkter från likviditetsplacering	248 994	52 601
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	62	189
Övriga ränteintäkter	873	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	251 190	63 354

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-801 726	-595 744
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-801 726	-595 744

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 111 222	-8 111 222
Standardförbättringar	-17 832 863	-16 725 013
	-25 944 085	-24 836 235
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	-27 051 935	-25 944 085
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 523 865	34 631 715
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	33 145 487	34 253 337
Taxeringsvärden		
Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	1 788 000	1 788 000
Totalt taxeringsvärde	142 788 000	142 788 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 988 000</i>	<i>100 988 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 800 000</i>	<i>41 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	106 726	106 726
Installationer – Temp.givare	411 125	0
	517 851	106 726
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	517 851	106 726
Årets avskrivningar		
Installationer – Temp.givare	-2 284	0
	-2 284	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-106 726	-106 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-106 726	-106 726
Restvärde enligt plan vid årets slut	408 841	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer – Temp.givare	408 841	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-08-31	2022-08-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott - IMD	911 225	
Vid årets slut	911 225	0

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
814 kapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	407 000	407 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	407 000	407 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	51 536	50 571
Summa övriga fordringar	51 536	50 571

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	54 740	0
Förutbetalda försäkringspremier	0	189 494
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	575 684
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	22 835
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 740	788 013

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	9 883 227	9 188 973
Transaktionskonto	1 848 026	1 324 750
Summa kassa och bank	11 733 253	10 515 722

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	39 451 636	40 414 364
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 961 377	-7 637 363
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-962 728	-962 728
Långfristig skuld vid årets slut	28 527 531	31 814 273

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,88%	2023-03-22	3 877 636,00	-3 781 636,00	96 000,00	0,00
SBAB	1,51%	2024-03-08	3 020 311,00	0,00	80 000,00	2 940 311,00
SBAB	4,73%	2024-03-22	0,00	3 781 636,00	0,00	3 781 636,00
SBAB	1,11%	2024-12-11	3 329 430,00	0,00	90 000,00	3 239 430,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2025-03-30	3 200 000,00	0,00	80 000,00	3 120 000,00
SBAB	2,02%	2025-04-07	2 511 813,00	0,00	55 508,00	2 456 305,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	2 413 542,00	0,00	59 960,00	2 353 582,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	3 351 632,00	0,00	81 260,00	3 270 372,00
SBAB	1,30%	2026-10-12	4 675 000,00	0,00	100 000,00	4 575 000,00
SBAB	3,51%	2027-11-12	5 600 000,00	0,00	140 000,00	5 460 000,00
SBAB	4,29%	2028-09-15	3 760 000,00	0,00	80 000,00	3 680 000,00
SBAB	1,48%	2029-10-11	4 675 000,00	0,00	100 000,00	4 575 000,00
Summa			40 414 364,00	0,00	962 728,00	39 451 636,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 962 728 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 9 961 377 kr avser lån som löper ut och som föreningen inte har för avsikt att lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 24 915 259 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 4 575 000 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	744 641
Ej reskontraförda leverantörsskulder	344 823	85 589
Summa leverantörsskulder	344 823	830 230

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	42 196	30 517
Summa skatteskulder	42 196	30 517

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 582 549	1 478 523
Skuld sociala avgifter och skatter	1 620	69 652
Clearing	2 787	240
Avgifts- och hyresskulder	3 794	3 854
Summa övriga skulder	1 590 750	1 552 269

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 906	0
Upplupna räntekostnader	83 115	49 673
Upplupna elkostnader	144 103	43 478
Upplupna vattenavgifter	61 082	0
Upplupna värmekostnader	365 739	201 241
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	2 700	0
Upplupna styrelsearvoden	154 366	525
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	890 312	861 438
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 735 322	1 156 355


Not 23 Ställda säkerheter

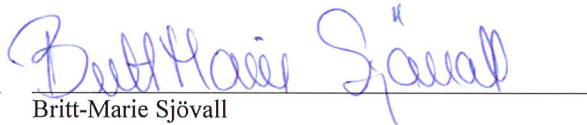
	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	40 781 600	40 781 600


Styrelsens underskrifter

Kalmar den 11 mars 2024

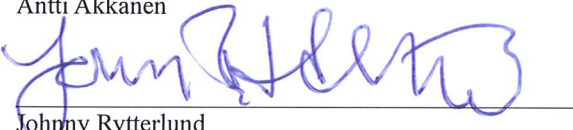
Ort och datum



Anna-Lena Petersson


Britt-Marie Sjövall

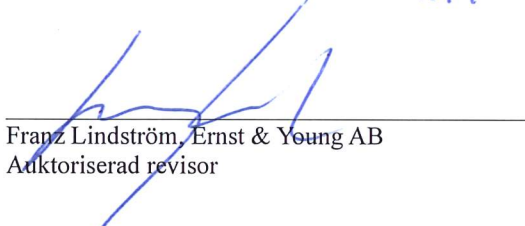

Antti Akkanen



Elisabet Andersson


Johnny Rytterlund


Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 -2024


Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor


Giedré Dennerporth
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tallungen för år 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. Risker 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Tallungen för år 2023-01-01 – 2023-12-31 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 ändå målsenliga 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 revisionsned 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 revisionsned 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 16 april 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Giedre Dennerporth

Giedre Dennerporth
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 546 618	3 903 741
Övriga externa kostnader	2 532 765	2 462 449
Personalkostnader	252 952	237 791
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 110 134	1 107 850
Finansiella poster	542 396	493 318
Summa kostnader	8 984 865	8 205 150

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	6 000	9 779
Rabatt/återbäring från RB	-22 100	-24 900
Systematiskt brandskyddsarbete	4 213	5 134
Serviceavtal	13 478	12 596
Städ extra	3 025	12 194
Obligatoriska besiktningkostnader	4 125	3 938
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	5 625
Bevakningskostnader	1 862	5 919
Övriga utgifter för köpta tjänster	869	0
Snö- och halkbekämpning	43 263	35 248
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	10 955
Rep bostäder utg för köpta tj	3 066	2 481
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	15 938	1 734
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	36 150	18 672
Rep installationer utg för köpta tj	6 548	25 286
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	47 419	34 019
Rep install utg för köpta tj Värme	1 474	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1 538
Rep install utg för köpta tj El	11 062	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	14 393	13 264
Rep huskropp utg för köpta tj	32 853	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1 119	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	11 808
Rep markytor utg för köpta tj	23 093	11 413
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2 313	2 222
Försäkringsskador	4 402	107 214
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	82 641	43 873
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	107 066	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	50 000
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	221 936	0
Fastighetsel	481 399	403 112
Uppvärmning	1 616 781	1 576 775
Vatten	692 136	578 362
Sophämtning	309 167	263 366
Fastighetsförsäkring	189 494	169 192
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	91 541	82 641
Övriga fastighetskostnader	45 000	0
Fastighetsskatt	346 803	332 313
Förbrukningsinventarier	0	3 949
Förbrukningsmaterial	108 029	7 390
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	86 080
Övriga kostnader för transportmedel	62	554
Summa driftkostnader	4 546 618	3 903 741

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

