

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen BRF Tallmon
Org nr: 789200-4198



Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 kooperativ 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. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

DAGORDNING

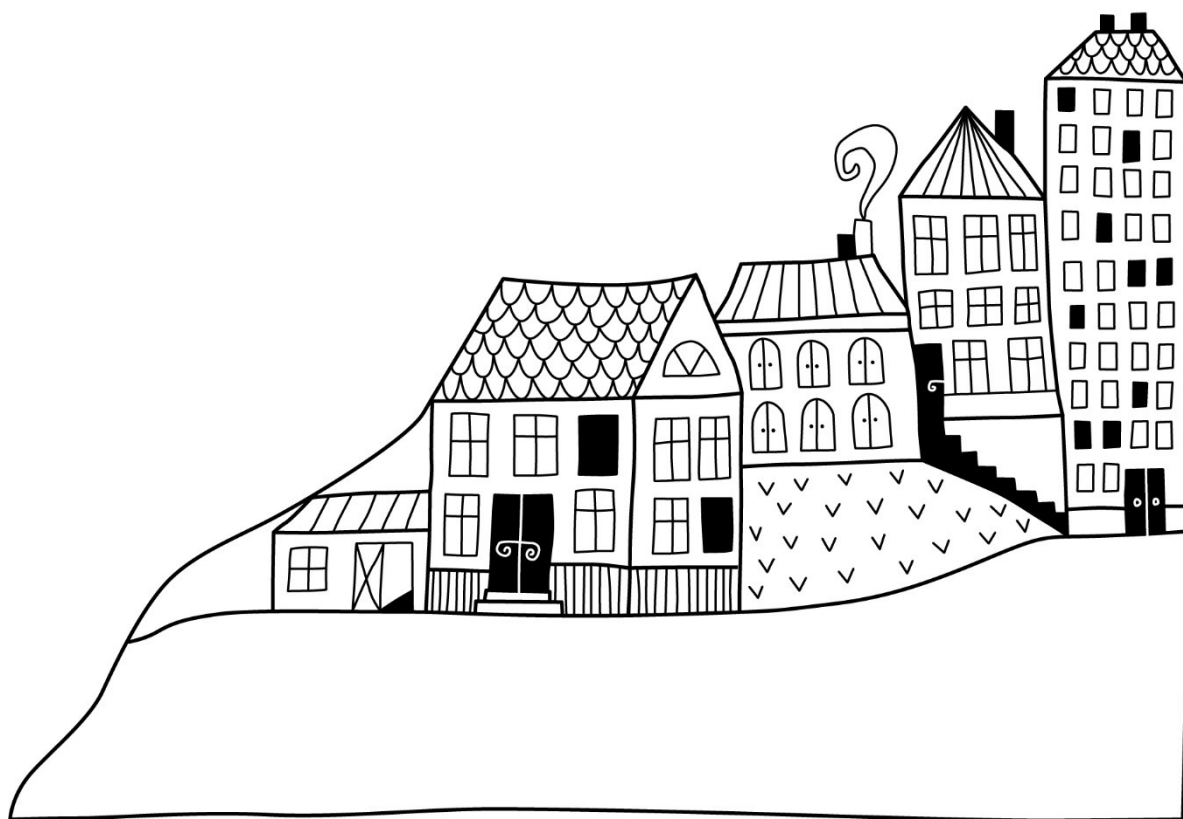
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tallmon får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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 1961-05-05. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-26.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 125% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 328 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 884 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Kaggen 1 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1963. Fastighetens adress är Harmonigatan 14-20 och Kubikenborgsgatan 15 i Sundsvall.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	21	
4 rum och kök	9	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	49	

Total bostadsarea 3 812 m²

Årets taxeringsvärde 29 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 29 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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.

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 134 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 633 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	2001	
Byte lägenhetsdörrar	2006	
Takbyte	2010	
Ombyggnad ventilation	2010-2011	
Dränering	2010-2011	
Byte styrsystem-värme	2012	
Ny vatten- och servisledning	2013	
Spolning avlopp	2016	
Renovering tvättstugan Harmonigatan	2017	
Byte av el	2019	
Spolning av avlopp	2020	
Kanalrensning ventilation	2021	
Utbyggnad och inglasning balkonger	2022	Investering och underhåll
Planerat underhåll		
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder på värmesystem/vattenledningsnät/avloppssystem	2024	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Stenman	Ordförande	2024
Oscar Högberg	Vice ordförande	2025
Lillemor Olsson	Sekreterare	2024
Christine Lundmark	Ledamot	2025
Ann Söderholm	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Wounder	Suppleant	2025
Mari Löfgren	Suppleant	2024
Mattias Jonsson	Suppleant	2025
Molly Ljungberg	Suppleant Riksbyggen	Urses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Autktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Wiklund	2024
Per Olov Sundqvist	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01, då den höjdes med 3,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 787 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 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 166 887	3 052 740	3 010 385	3 000 118	2 918 941
Resultat efter finansiella poster	556 265	-5 058 513	776 416	830 042	241 050
Årets kassaflöde	29 485	-3 593 769	954 939	892 041	-1 511 011
Soliditet %	16	12	66	63	59
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	198	125	744	724	610
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	97	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	946	848	823	819	798
Driftkostnader kr/kvm	507	1 917	438	412	519
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	507	422	429	380	404
Energikostnad kr/kvm	275	236	239	222	228
Reservering till underhållsfond kr/kvm	166	166	152	126	121
Sparande kr/kvm	232	209	255	290	214
Skuldsättning kr/kvm	3 139	3 215	787	813	839
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 139	3 215	787	813	839
Räntekänslighet %	3,3	3,8	1,0	1,0	1,1

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			Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 638	685 863	5 999 389	-5 058 513
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 058 513	5 058 513
Reservering underhållsfond		633 000	-633 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				556 265
Vid årets slut	226 638	1 318 863	307 876	556 265

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	940 876
Årets resultat	556 265
Årets fondreservering enligt stadgarna	-633 000
Summa	864 141

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	864 141
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 166 887	3 052 740
Övriga rörelseintäkter	Not 3	574 394	278 115
Summa rörelseintäkter		3 741 281	3 330 855
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 932 091	-7 307 824
Övriga externa kostnader	Not 5	-519 336	-465 887
Personalkostnader	Not 6	-161 242	-166 500
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-328 056	-157 087
Summa rörelsekostnader		-2 940 725	-8 097 298
Rörelseresultat		800 557	-4 766 443
Finansiella poster			
Andelsutdelning Riksbyggen		7 240	34 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 228	20 015
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 760	-346 837
Summa finansiella poster		-244 292	-292 070
Resultat efter finansiella poster		556 265	-5 058 513
Årets resultat		556 265	-5 058 513

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 744 503	13 072 559
Summa materiella anläggningstillgångar		12 744 503	13 072 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	362 000	362 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		362 000	362 000
Summa anläggningstillgångar		13 106 503	13 434 559
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		557	190
Övriga fordringar		1 453	1 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 233	227 684
Summa kortfristiga fordringar		266 243	229 262
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	1 716 258	1 686 773
Summa kassa och bank		1 716 258	1 686 773
Summa omsättningstillgångar		1 982 501	1 916 035
Summa tillgångar		15 089 004	15 350 595

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		226 638	226 638
Fond för yttre underhåll		1 318 863	685 863
Summa bundet eget kapital		1 545 501	912 501
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		307 876	5 999 389
Årets resultat		556 265	-5 058 513
Summa fritt eget kapital		864 141	940 876
Summa eget kapital		2 409 643	1 853 377
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 182 058	11 365 128
Summa långfristiga skulder		11 182 058	11 365 128
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	785 444	892 298
Leverantörsskulder		116 408	35 261
Skatteskulder		23 465	15 005
Övriga skulder		51 544	52 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		520 442	1 136 648
Summa kortfristiga skulder		1 497 303	2 132 089
Summa eget kapital och skulder		15 089 004	15 350 595

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	556 265	-5 058 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	328 056	157 087
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	884 321	-4 901 426
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-36 980	-846
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-527 932	599 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	319 409	-4 302 883
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-8 548 462
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-8 548 462
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-289 924	9 257 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-289 924	9 257 576
Årets kassaflöde	29 485	-3 593 769
Likvidamedel vid årets början	1 686 773	5 280 542
Likvidamedel vid årets slut	1 716 258	1 686 773

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Stambyte	Linjär	67
Elbyte	Linjär	40
Balkonger	Linjär	50

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	2 998 410	2 905 284
Hyrer, p-platser	115 150	88 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 100	-3 300
Elavgifter	58 427	62 556
Summa nettoomsättning	3 166 887	3 052 740

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
TV och bredband	208 800	208 800
Balkongtillägg	342 252	57 042
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	18 421	11 787
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	1
Övriga rörelseintäkter	4 930	485
Summa övriga rörelseintäkter	574 394	278 115

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-5 698 974
Reparationer	-133 788	-65 939
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-87 000	-87 000
Arrendeavgifter	-5 136	-4 633
Försäkringspremier	-53 504	-47 761
Kollektivt TV och bredband	-213 675	-194 158
Återbäring från Riksbyggen	4 000	5 300
Serviceavtal	-6 885	-23 398
OVK, lekplatsbesiktning	-8 125	-27 000
Bevakningskostnader, Securitas	-11 170	-9 060
Övriga utgifter, köpta tjänster (kärltvätt)	-7 448	-7 448
Snö- och halkbekämpning	-155 193	-142 252
Förbrukningsinventarier	-55 640	-6 415
Fordons- och maskinkostnader	-680	-75
Vatten	-320 906	-222 207
Fastighetsel	-238 322	-223 116
Uppvärmning	-488 573	-454 830
Sophantering och återvinning	-109 088	-94 185
Trädgårdsskötsel	-40 958	-4 674
Summa driftskostnader	-1 932 091	-7 307 824

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-432 657	-389 598
Administration	-3 315	-834
IT-kostnader	-5 640	-5 640
Arvode, yrkesrevisorer	-14 500	-13 875
Övriga förvaltningskostnader	-21 845	-16 862
Kreditupplysningar	-300	-2 087
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 545	-15 656
Telefoni	-15 202	-11 692
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-190	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 400	-5 400
Bankkostnader	-3 106	-2 505
Övriga externa kostnader	-3 635	-1 739
Summa övriga externa kostnader	-519 336	-465 887

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-33 999	-34 000
Sammanträdesarvoden	-35 000	-39 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 000	-52 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 700	-1 200
Sociala kostnader	-38 543	-39 800
Summa personalkostnader	-161 242	-166 500

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-65 342	-65 342
Avskrivningar tillkommande utgifter	-262 714	-91 745
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-328 056	-157 087

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 356 137	4 356 137
Mark	112 000	112 000
Tillkommande utgifter	13 377 462	4 829 000
	17 845 599	9 297 137
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter (balkonger)	0	8 548 462
	0	8 548 462
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 845 599	17 845 599
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 633 247	-3 567 905
Tillkommande utgifter	-1 139 793	-1 048 048
	-4 773 040	-4 615 953
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-65 342	-65 342
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-262 714	-91 745
	-328 056	-157 087
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 101 096	-4 773 040
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 744 503	13 072 559
Varav		
Byggnader	657 548	722 890
Mark	112 000	112 000
Tillkommande utgifter	11 974 955	12 237 669
Taxeringsvärden		
Bostäder	29 000 000	29 000 000
Totalt taxeringsvärde	29 000 000	29 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>22 400 000</i>	<i>22 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 600 000</i>	<i>6 600 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
724 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening Västernorrland.	362 000	362 000
Summa andra långfristiga fordringar	362 000	362 000

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	0	300
Bankmedel, SBAB	23 817	23 348
Transaktionskonto, Swedbank	1 692 441	1 663 125
Summa kassa och bank	1 716 258	1 686 773

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	11 967 502	12 257 426
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	-515 520	-612 874
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-269 924	-279 424
Långfristig skuld vid årets slut	11 182 058	11 365 128

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,38%	2024-12-30	535 520,00	0,00	20 000,00	515 520,00
STADSHYPOTEK	1,17%	2025-10-30	573 804,00	0,00	17 388,00	556 416,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2026-10-30	527 692,00	0,00	13 532,00	514 160,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-12-01	108 796,00	0,00	19 204,00	89 592,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2027-12-30	541 240,00	0,00	19 300,00	521 940,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2028-10-30	612 874,00	0,00	10 500,00	602 374,00
SWEDBANK	2,06%	2030-02-25	3 152 000,00	0,00	64 000,00	3 088 000,00
SWEDBANK	2,10%	2031-02-25	3 152 000,00	0,00	64 000,00	3 088 000,00
SWEDBANK	2,14%	2032-02-25	3 053 500,00	0,00	62 000,00	2 991 500,00
Summa			12 257 426,00	0,00	289 924,00	11 967 502,00

*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Monica Stenman

Oscar Högberg

Christine Lundmark

Lillemor Olsson

Ann Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512413940

Dokument

209007_Årsredovisning 2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-03-08 08:21:20 CET (+0100) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2024-03-18 11:46:31 CET (+0100)

Initierare

Ida Wallgren (IW)
Riksbyggen
ida.wallgren@riksbyggen.se

Signerare

Monica Stenman (MS)
monica.stenman@kubal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA STENMAN"
Signerade 2024-03-12 13:32:36 CET (+0100)

Christine Lundmark (CL)
christine.lundmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINE LUNDMARK"
Signerade 2024-03-17 21:08:39 CET (+0100)

Lillemor Olsson (LO)
Lillemor.olsson@valmet.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siv Lillemor Olsson"
Signerade 2024-03-08 08:47:02 CET (+0100)

Oscar Högberg (OH)
ohogberg93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Högberg"
Signerade 2024-03-11 19:07:44 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557512413940

Ann Söderholm (AS)

Ann.Soderholm@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN SÖDERHOLM"

Signerade 2024-03-11 10:39:49 CET (+0100)

Niklas Antonsson (NA)

KPMG AB

Personnummer 198112063030

niklas.antonsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NIKLAS ANTONSSON"

Signerade 2024-03-18 11:46:31 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallmon, org. nr 789200-4198

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallmon för år 2023.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallmon för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

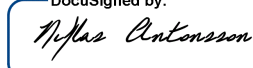
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Sundsvall den 2024-03-18

KPMG AB

DocuSigned by:

 746771022E4D4FE...
 Niklas Antonsson
 Auktoriserad revisor

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

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.

KORTFRISTIGA SKULDER

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

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhålls-kostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighets-inteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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

RBF Tallmon

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RBF Tallmon 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