

Årsredovisning

2023-09-01 – 2024-08-31

RBF Tallbocken
Org nr: 7324002109





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tallbocken får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-09-01 till 2024-08-31

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.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 757 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråktagande av underhållsfondens medel skett. Resultatet efter fondförändringen ger ett underskott med 183 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år. Föreningen har under året haft större driftkostnader däribland större kostnader för reparationer och vatten. Räntekostnaderna har ökat under året men föreningen har även mer ränteintäkter. Budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 142% till 109%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 462% till 622%.

I resultatet ingår avskrivningar med 347 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 105 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tallbocken 6 i Kalmar Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 57 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948. Fastighetens adress är Kaptensgatan 5, 7 och 9 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
3	30	18	6	57

Dessutom tillkommer:

Förråd	Föreningslokal	Garage	P-platser	Gym/Bastu	Gästlägenhet
12	1	6	34	1	1

Total tomtarea 7 059 m²

Total bostadsarea 3 484 m²

Total lokalarea 296 m²

Årets taxeringsvärde 35 272 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 35 272 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Energi
Telenor	Kabel-Tv och bredband
Kalmar Energi	El
Folksam	Fastighetsförsäkring inkl. bostadsrättstillägg

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 70 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 11 627 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 163 tkr (308 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 940 tkr (254 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkonginglasning	1998	
Ny värmeanläggning	2003	
Överbyggnad källartrapp	2004	
Takbyte	2011	
Fönsterbyte	2011	
Omdragning elledningar	2014	
Målning källare	2014	
Gemensamma utrymmen	2016	
Installationer	2016	
Tvättutrustning	2016	
Avloppsrenovering	2019	
Byte belysning	2019	
Markytor	2019	
Ventilation	2020	
Byte fjärrvärmeväxlare	2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte entrépartier	2025	Ej beslutat
Målning entrétak, takfot och vindskivor	2025	Ej beslutat
Termostatventiler	2026	Ej beslutat

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Sofie Long	Ordförande	2025
Jan Karlsson	Sekreterare	2025
Samuel Carlsson	Vice ordförande	2026
Lars Axel Axelsson	Ledamot	2026
Karin Philipsson	Ledamot	2025
Åke Bergius	Ledamot	2025
Malin Liljeblad	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Pineda Pineda	Suppleant	2025
Julita Johansson	Suppleant	2025
Helena Mirehag	Suppleant	
	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström	Auktoriserad revisor	2025
Linda Leonhardt	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Kerstin Bernsby	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Adam Sandgren	2025	
Emmi Persson	2025	
Karin Karlsson	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 81 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-09-01 då den höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2024-09-01

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 912 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.

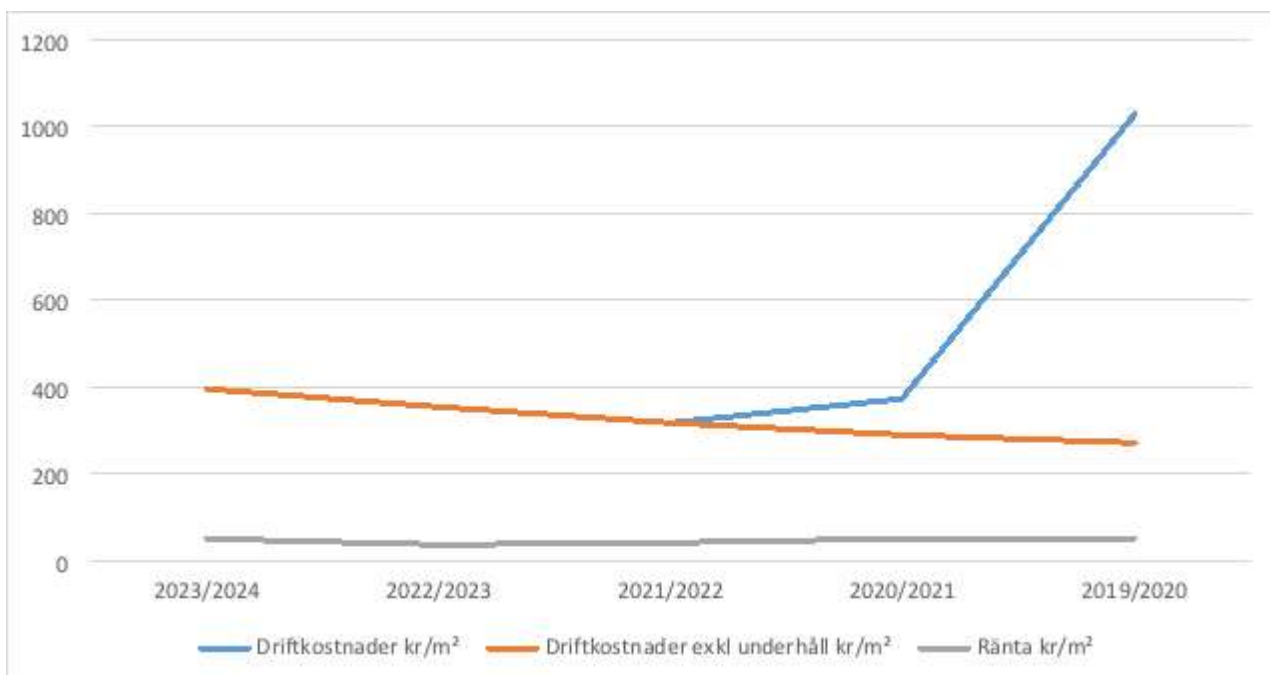
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 225	3 040	2 977	2 894	2 840
Resultat efter finansiella poster*	757	618	473	356	-2 206
Årets resultat	757	618	473	356	-2 206
Resultat exkl avskrivningar	1 105	965	842	722	-1 847
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	165	25	214	97	-2 423
Balansomslutning	13 217	12 848	0	12 097	11 946
Soliditet %*	19	14	9	6	3
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	622	462	389	419	349
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	109	142	389	39	
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	98	98	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	944	891	873	850	835
Driftkostnader kr/kvm	393	352	317	372	1 030
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	393	352	317	288	270
Energikostnad kr/kvm*	215	202	192	175	165
Underhållsfond kr/kvm	808	559	310	131	26
Reservering till underhållsfond kr/kvm	249	249	166	165	152
Sparande kr/kvm*	292	255	262	275	272
Ränta kr/kvm	50	35	39	48	50
Skuldsättning kr/kvm*	2 674	2 743	2 816	2 884	2 957
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 674	2 743	2 816	2 884	2 957
Räntekänslighet %*	3,1	3,3	3,5	3,7	3,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	66 250	0	0	2 113 031	-994 583	617 623
Disposition enl. årsstämmobeslut					617 623	-617 623
Reservering underhållsfond				940 000	-940 000	
Årets resultat						757 400
Vid årets slut	66 250	0	0	3 053 031	-1 316 960	757 400

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-376 960
Årets resultat	757 400
Årets fondreservering enligt stadgarna	-940 000
Summa	-559 560

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 559 560**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 224 828	3 039 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 452	124 072
Summa rörelseintäkter		3 396 280	3 163 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & övriga externa kostnader	Not 4,5	-2 138 835	-2 013 032
Personalkostnader	Not 6	-97 765	-122 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-347 479	-347 479
Summa rörelsekostnader		-2 584 078	-2 483 428
Rörelseresultat		812 203	680 481
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 060
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	135 315	66 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-190 118	-131 226
Summa finansiella poster		-54 802	-62 859
Resultat efter finansiella poster		757 400	617 623
Årets resultat		757 400	617 623



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 962 741	8 305 270
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	39 600	44 550
Summa materiella anläggningstillgångar		8 002 341	8 349 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	103 000	103 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		103 000	103 000
Summa anläggningstillgångar		8 105 341	8 452 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	100	0
Övriga fordringar	Not 15	24 211	23 659
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	111 968	211 327
Summa kortfristiga fordringar		136 279	234 986
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 975 091	4 160 200
Summa kassa och bank		4 975 091	4 160 200
Summa omsättningstillgångar		5 111 370	4 395 187
Summa tillgångar		13 216 711	12 848 006



Balansräkning

Belopp i kr		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 250	66 250
Fond för yttre underhåll		3 053 031	2 113 031
Summa bundet eget kapital		3 119 281	2 179 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 316 960	−994 583
Årets resultat		757 400	617 623
Summa fritt eget kapital		−559 560	−376 960
Summa eget kapital		2 559 722	1 802 321
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	5 947 871	7 950 493
Summa långfristiga skulder		5 947 871	7 950 493
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 161 673	2 418 386
Leverantörsskulder	Not 19	30 511	173 886
Skatteskulder	Not 20	7 859	10 345
Övriga skulder	Not 21	64 100	65 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	444 975	426 978
Summa kortfristiga skulder		4 709 118	3 095 192
Summa eget kapital och skulder		13 216 711	12 848 006



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	812 203	680 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	347 479	347 479
	1 159 682	1 027 960
Erhållen ränta	94 493	25 638
Erlagd ränta	-182 156	-131 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 072 019	921 975
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	139 529	-3 342
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-137 323	-20 171
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 074 225	898 462
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-49 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-49 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-259 335	-273 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-259 335	-273 780
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	814 890	575 182
Likvida medel vid årets början	4 160 200	3 585 019
Likvida medel vid årets slut	4 975 091	4 160 200



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 177 060	2 992 241
Hyror, lokaler	18 168	18 168
Hyror, garage	12 600	12 600
Hyror, p-platser	20 400	20 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 664	-3 624
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-211
Elavgifter	264	264
Summa nettoomsättning	3 224 828	3 039 838

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kabel-tv-avgifter	112 860	112 860
Övriga lokalintäkter	1 000	50
Övriga ersättningar	21 584	10 695
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Erhållna statliga bidrag	35 408	0
Övriga rörelseintäkter	600	470
Summa övriga rörelseintäkter	171 452	124 072

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Reparationer	-69 790	-40 169
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-101 630	-99 136
Arrendeavgifter	-10 512	-9 267
Försäkringspremier	-54 287	-46 192
Kabel- och digital-TV	-185 986	-112 860
Återbäring från Riksbyggen	800	5 400
Serviceavtal	0	-3 633
Obligatoriska besiktningar	-22 344	0
Bevakningskostnader	-2 258	-3 561
Övriga utgifter, köpta tjänster	-945	0
Snö- och halkbekämpning	-30 261	-21 860
Statuskontroll	-70 894	-97 463
Förbrukningsinventarier	-7 361	-9 719
Vatten	-222 115	-176 316
Fastighetsel	-163 725	-128 298
Uppvärmning	-426 796	-457 081
Sophantering och återvinning	-109 290	-111 117
Förvaltningsarvode drift	-9 187	-17 938
Summa driftskostnader	-1 486 580	-1 329 210

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Förvaltningsarvode administration	-594 046	-570 537
IT-kostnader	-5 006	-72 090
Arvode, yrkesrevisorer	-14 688	-12 813
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-18 820	-12 276
Kreditupplysningar	-51	-3 951
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-4 589
Representation	-2 122	0
Kontorsmateriel	-750	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 565	-2 565
Bankkostnader	-3 992	-4 057
Övriga externa kostnader	-17	-945
Summa övriga externa kostnader	-652 255	-683 822

Not 6 Personalkostnader

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Styrelsearvoden	-36 400	-33 300
Sammanträdesarvoden	-36 600	-43 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 000	-22 169
Övriga personalkostnader	-300	-8 400
Sociala kostnader	-15 465	-15 249
Summa personalkostnader	-97 765	-122 918

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

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Avskrivning Byggnader	-27 945	-27 945
Avskrivning Markanläggningar	-9 547	-9 547
Avskrivningar tillkommande utgifter	-305 038	-305 038
Avskrivning Installationer	-4 950	-4 950
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-347 479	-347 479

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 060
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 060

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	-50 265	65 997
Ränteintäkter från likviditetsplacering	185 253	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	33
Övriga ränteintäkter	327	277
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	135 315	66 308



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-189 732	-131 043
Övriga räntekostnader	-386	-183
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-190 118	-131 226

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Byggnader	1 362 296	1 362 296
Mark	63 504	63 504
Tillkommande utgifter	15 438 888	15 438 888
Markanläggning	156 458	156 458
	17 021 146	17 021 146
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
Markanläggning	0	0
	0	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 021 146	17 021 146

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 310 411	-1 282 466
Mark	0	0
Tillkommande utgifter	-7 317 521	-7 012 483
Markanläggningar	-87 945	-78 399
Markinventarier		0
	-8 715 878	-8 373 348

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-27 945	-27 945
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-305 038	-305 038
Årets avskrivning markanläggningar	-9 547	-9 547
Årets avskrivning markinventarier		0
	-342 530	-342 530

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Årets uppskrivning	0	0
Årets nedskrivning av tidigare uppskrivna belopp	0	0
	0	0

**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**

Byggnader	7 962 741	8 304 942
Mark	23 941	51 885
Tillkommande utgifter	63 504	63 504
Markanläggningar	7 816 329	8 121 367
	58 967	68 513

Taxeringsvärden

Bostäder	34 400 000	34 400 000
Lokaler	872 000	872 000

Totalt taxeringsvärde

	35 272 000	35 272 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 872 000</i>	<i>24 872 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	173 862	124 362
	173 862	124 362
Årets anskaffningar		
Installationer	0	49 500
	0	49 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 862	173 862
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-129 312	-124 362
	-129 312	-124 362
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-4 950	-4 950
	-4 950	-4 950
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-124 362	-124 362
Installationer	-9 900	-4 950
	-134 262	-129 312
Restvärde enligt plan vid årets slut	39 600	44 550
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	39 600	44 550

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Andra långfristiga fordringar	103 000	103 000
Summa andra långfristiga fordringar	103 000	103 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Kundfordringar	50	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	100	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-08-31	2023-08-31
Skattekonto	24 211	23 659
Summa övriga fordringar	24 211	23 659

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna ränteintäkter	92 067	51 244
Förutbetalda försäkringspremier	19 164	15 968
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	144 115
Förutbetald kabel-tv-avgift	738	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	111 968	211 327

Not 17 Kassa och bank

	2024-08-31	2023-08-31
Bankmedel	4 057 525	3 564 338
Transaktionskonto	917 566	595 862
Summa kassa och bank	4 975 091	4 160 200

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Inteckningslån	10 109 544	10 368 879
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-3 887 893	-2 144 606
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-273 780	-273 780
Långfristig skuld vid årets slut	5 947 871	7 950 493

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,09%	2024-12-28	1 928 384,00	0,00	52 000,00	1 876 384,00
SEB	1,42%	2025-03-28	2 183 509,00	0,00	60 000,00	2 123 509,00
SWEDBANK	1,32%	2025-12-22	1 705 600,00	0,00	60 000,00	1 645 600,00
SWEDBANK	1,43%	2026-12-22	2 349 000,00	0,00	44 000,00	2 305 000,00
SWEDBANK	4,31%	2027-10-25	2 202 386,00	0,00	43 335,00	2 159 051,00
Summa			10 368 879,00	0,00	259 335,00	10 109 544,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 3 887 893 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. Av den långfristiga skulden förfaller 5 947 871 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Leverantörsskulder	30 511	173 886
Summa leverantörsskulder	30 511	173 886

Not 20 Skatteskulder

	2024-08-31	2023-08-31
Skatteskulder	7 859	10 345
Summa skatteskulder	7 859	10 345

Not 21 Övriga skulder

	2024-08-31	2023-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	64 097	65 597
Skuld sociala avgifter och skatter	3	0
Summa övriga skulder	64 100	65 597

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	11 504
Upplupna räntekostnader	22 882	14 920
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 685
Upplupna elkostnader	7 346	8 497
Upplupna vattenavgifter	19 876	14 183
Upplupna värmekostnader	23 747	22 344
Upplupna styrelsearvoden	84 561	77 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 561
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	286 563	271 185
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444 975	426 978

Not Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning	13 592 900	13 592 900



Styrelsens underskrifter

Kalmar, Datum enligt digital signering

Ann-Sofie Long

Samuel Carlsson

Jan Karlsson

Lars Axel Axelsson

Karin Philipsson

Åke Bergius (Ersättare Julita Johansson)

Malin Liljeblad

Kalmar, Datum enligt digital signering

Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor

Linda Leonhardt
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tallbocken org.nr 732400-2109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tallbocken för år 2023-09-01 – 2024-08-31.

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 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Tallboken för år 2023-09-01 – 2024-08-31 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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kalmar den dag som framgår av elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Linda Leonhardt
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 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

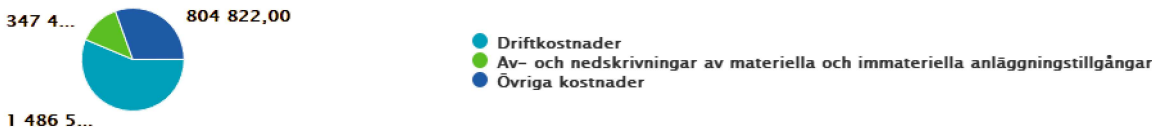
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-08-31	2023-08-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 486 580	1 329 210
Övriga externa kostnader	652 255	683 822
Personalkostnader	97 765	122 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	347 479	347 479
Finansiella poster	54 802	62 859
Summa kostnader	2 638 880	2 546 287



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel extra	9 187	17 938
Rabatt/återbäring från RB	-800	-5 400
Serviceavtal	0	3 633
Obligatoriska besiktningkostnader	22 344	0
Statuskontroll	70 894	97 463
Bevakningskostnader jour	2 258	3 561
Övriga utgifter för köpta tjänster	945	0
Snö- och halkbekämpning	30 261	21 860
Rep bostäder utg för köpta tj	20 267	12 150
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	14 682	15 785
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	14 444	8 933
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6 436	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	3 300
Rep install utg för köpta tj Låssystem	344	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	13 186	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	430	0
Fastighetsel	163 725	128 298
Uppvärmning	426 796	457 081
Vatten	222 115	176 316
Sophämtning	106 090	105 717
Extra sophämtning	3 200	5 400
Fastighetsförsäkring	54 287	46 192
Arrendeavgifter	10 512	9 267
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	185 986	112 860
Fastighetsskatt	101 630	99 136
Förbrukningsmaterial	7 361	9 719
Summa driftkostnader	1 486 580	1 329 210



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-08-31	2023-08-31
BOA	3 484 kr/kvm	3 484 kr/kvm
Belopp i kr	2023	2022
Arrendeavgifter	3	3
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader jour	1	1
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	53	32
Extra sophämtning	1	2
Fastighetsel	47	37
Fastighetsförsäkring	16	13
Fastighetsskatt	29	28
Fastighetsskötsel extra	3	5
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	3
Obligatoriska besiktningkostnader	6	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	6	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	5
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	9	6
Sophämtning	30	30
Statuskontroll	20	28
Städ extra	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Uppvärmning	123	131
Vatten	64	51
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	426,69	381,52

RBF Tallbocken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tallbocken 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



Verifikat

Transaktion 09222115557533452394

Dokument

Årsredovisning Tallbocken för digital signering
Huvuddokument
35 sidor
Startades 2024-12-05 11:24:14 CET (+0100) av Robin
Nicklasson (RN)
Färdigställt 2025-01-16 15:19:03 CET (+0100)

Initierare

Robin Nicklasson (RN)
Riksbyggen
robin.nicklasson@riksbyggen.se

Signerare

Jan Karlsson (JK)
BRF Tallbocken
jan98karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Karlsson"
Signerade 2024-12-07 10:39:49 CET (+0100)

Ann-Sofie Long (AL)
BRF Tallbocken
annsofielong69@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANN-SOFIE LONG"
Signerade 2024-12-08 17:33:37 CET (+0100)

Karin Philipsson (KP)
BRF Tallbocken
nybrokarin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Karin Philipsson"
Signerade 2024-12-06 12:17:02 CET (+0100)

Lars Axel Axelsson (LAA)
BRF Tallbocken
lars-axel.axelsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS AXEL AXELSSON"
Signerade 2024-12-06 16:20:15 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557533452394

Samuel Carlsson (SC) BRF Tallbocken samuelcarlsson95@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Samuel Carlsson" Signerade 2024-12-11 21:15:53 CET (+0100)	Julita Johansson (JJ) BRF Tallbocken julita_johansson@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JULITA ANNA JOHANSSON" Signerade 2025-01-07 18:04:25 CET (+0100)
Malin Liljeblad (ML) BRF Tallbocken malin.liljeblad@riksbyggen.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN ELISABETH MARIA LILJEBLAD" Signerade 2024-12-05 12:46:16 CET (+0100)	Linda Leonhardt (LL) BRF Tallbocken linda.leonhardt@lnu.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IDA LINDA MARIA LEONHARDT" Signerade 2025-01-08 10:10:28 CET (+0100)
Franz Lindström (FL) EY franz.lindstrom@se.ey.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Franz Robert Nicholas Lindström" Signerade 2025-01-16 15:19:03 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557533452394

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>

