

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Talldungen
Org nr: 732400-2034



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Talldungen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 204 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Efter fondförändringen visar resultatet ett underskott med 352 tkr, vilket är sämre än föregående år. Detta beror till viss del på att föreningen har haft högre reparationskostnader än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket främst beror på ökade el, vatten och fjärrvärmekostnader samt snö och halkbekämpning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 253% till 80%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 81% till 20%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
21	72	93	21	207

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
32	48	141

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

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 378 tkr och planerat underhåll för 120 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 80 080 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 669 tkr (194 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 500 tkr (109kr/m²).

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Golv, Jägarevägen 12	31 407
Fasader	88 883

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrar entrépartier/portar	2025	
Elinstallationer	2024-2025	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Petersson	Ordförande	2026
Britt-Marie Sjövall	Sekreterare	2025
Antti Akkanen	Vice ordförande	2025
Elisabet Andersson	Ledamot	2025
Johnny Rytterlund	Ledamot	2026
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lyckman	Suppleant	2025
Stina Siljing	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Charlotte Andersson	Förtroendevald revisor	2025
Marina Karlsson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Schmidinger	2025
Hugo Vedin	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 264 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 265 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 8,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 810 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

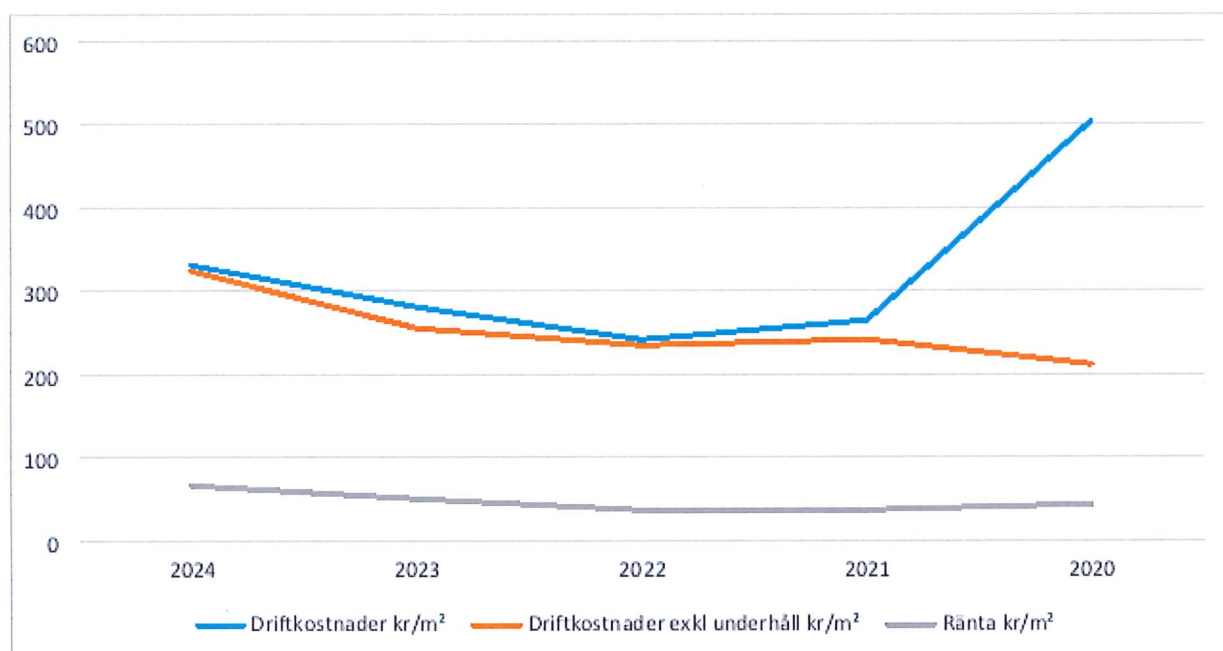
Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Lagstadgad energideklaration utfördes 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 970	10 302	9 644	9 442	9 196
Rörelsens intäkter	11 989	10 501	9 762	9 536	9 324
Resultat efter finansiella poster*	1 204	1 516	1 557	1 007	-3 252
Årets resultat	1 204	1 516	1 557	1 007	-3 252
Resultat exkl avskrivningar	2 490	2 627	2 665	2 188	-2 050
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	840	977	1 165	838	-3 250
Balansomslutning	54 894	47 087	46 393	45 934	47 458
Årets kassaflöde	-8 805	1 218	1 509	0	0
Soliditet %*	9	8	5	2	0
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	78	253	251	210	231
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	80	81	93	43	82
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	97	97	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	835	737	689	675	657
Driftkostnader kr/kvm	331	280	241	265	502
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	323	255	233	241	210
Energikostnad kr/kvm*	214	172	158	153	145
Underhållsfond kr/kvm	319	225	148	62	87
Reservering till underhållsfond kr/kvm	102	102	92	83	74
Sparande kr/kvm*	161	187	170	158	166
Ränta kr/kvm	73	49	37	37	44
Skuldsättning kr/kvm*	2 864	2 431	2 491	2 550	2 727
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 372	2 863	2 932	3 002	3 210
Räntekänslighet %*	4,0	4,0	4,4	4,4	5,0
Genomsnittsränta	2,48	2,0	1,47	1,39	1,60

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	435 774	3 644 115	-1 670 603	1 516 446
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 516 446	-1 516 446
Reservering underhållsfond		1 650 000	-1 650 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-120 290	120 290	
Årets resultat				1 204 497
Vid årets slut	435 774	5 173 825	-1 683 867	1 204 497

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-154 157
Årets resultat	1 204 497
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 650 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	120 290
Summa	-479 370

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 479 370

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 969 739	10 398 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 992	102 566
Summa rörelseintäkter		11 988 731	10 501 311
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	Not 4, 5	-8 084 828	-7 079 383
Personalkostnader	Not 6	-308 943	-252 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 285 479	-1 110 134
Summa rörelsekostnader		-9 679 249	-8 442 469
Rörelseresultat		2 309 482	2 058 842
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 140
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	76 597	251 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 181 582	-801 726
Summa finansiella poster		-1 104 985	-542 396
Resultat efter finansiella poster		1 204 497	1 516 446
Årets resultat		1 204 497	1 516 446

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	32 416 015	33 523 865
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 033 837	408 841
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	16 572 739	911 225
Summa materiella anläggningstillgångar		51 022 591	34 843 931
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	407 000	407 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		407 000	407 000
Summa anläggningstillgångar		51 429 591	35 250 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	52 691	51 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	483 490	54 740
Summa kortfristiga fordringar		536 181	106 176
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 928 269	11 733 253
Summa kassa och bank		2 928 269	11 733 253
Summa omsättningstillgångar		3 464 450	11 835 735
Summa tillgångar		54 894 041	47 090 460

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		435 774	435 774
Fond för yttre underhåll		5 173 825	3 644 115
Summa bundet eget kapital		5 609 599	4 079 889
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 683 867	-1 670 603
Årets resultat		1 204 497	1 516 446
Summa fritt eget kapital		-479 370	-154 157
Summa eget kapital		5 130 229	3 925 732
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	34 191 150	28 257 531
Summa långfristiga skulder		34 191 150	28 257 531
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 277 758	10 924 105
Leverantörsskulder	Not 19	270 026	344 823
Skatteskulder	Not 20	31 503	42 196
Övriga skulder	Not 21	1 725 000	1 590 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 268 375	1 735 322
Summa kortfristiga skulder		15 572 662	14 637 196
Summa eget kapital och skulder		54 894 041	47 090 460

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 309 482	2 058 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 285 479	1 110 134
	3 594 961	3 168 976
Erhållen ränta	131 337	204 590
Erlagd ränta	-1 147 537	-768 284
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 578 760	2 605 282
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-486 323	786 988
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-450 555	110 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 641 883	3 502 608
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-1 802 625	-411 125
Investeringar i pågående byggnation	-15 661 514	-911 225
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 464 139	-1 322 350
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-982 728	-962 728
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 017 272	-962 728
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-8 804 984	1 217 530
Likvida medel vid årets början	11 733 253	10 515 722
Likvida medel vid årets slut	2 928 269	11 733 253

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	30-67
IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 169 624	10 154 460
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-213 677	-213 677
Hyror, lokaler	100 408	99 808
Hyror, garage	176 040	176 040
Hyror, p-platser	130 560	130 560
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-43 713	-43 428
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 720	-3 512
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-80	-44
Vattenavgifter	1 200	1 200
Elavgifter	504 806	360
Kabel-tv-avgifter	49 266	0
Övriga lokalintäkter	2 000	1 400
Övriga avgifter	5 250	2 650
Övriga ersättningar	90 594	92 942
Övriga sidointäkter	188	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-14
Summa nettoomsättning	11 969 739	10 398 745

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	101 142
Övriga rörelseintäkter	11 523	1 424
Försäkringsersättningar	7 469	0
Summa övriga rörelseintäkter	18 992	102 566

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-120 290	-411 643
Reparationer	-378 269	-199 830
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-355 290	-346 803
Försäkringspremier	-227 393	-189 494
Kabel- och digital-TV	-237 927	-91 541
Återbäring från Riksbyggen	2 600	22 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 755	-4 213
Serviceavtal	0	-13 478
Obligatoriska besiktningar	0	-4 125
Bevakningskostnader	-4 260	-1 862
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-869
Snö- och halkbekämpning	-103 237	-43 263
Ersättningar till hyresgäster	-186	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-45 000
Förbrukningsinventarier	-164 219	-108 029
Fordons- och maskinkostnader	-2 611	-62

Vatten	-882 875	-692 136
Fastighetsel	-863 656	-481 399
Uppvärmning	-1 727 573	-1 616 781
Sophantering och återvinning	-287 170	-309 167
Förvaltningsarvode drift	-7 438	-9 025
Summa driftskostnader	-5 365 547	-4 546 618

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 522 116	-2 422 223
IT-kostnader	-31 810	-11 639
Arvode, yrkesrevisorer	-23 813	-19 688
Övriga förvaltningskostnader	-49 338	-11 066
Kreditupplysningar	-5 219	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 553	-30 692
Representation	-583	0
Kontorsmateriel	-38 074	-20 565
Telefon och porto	-4 036	-2 200
Medlems- och föreningsavgifter	-9 315	-9 315
Bankkostnader	-6 424	-5 379
Summa övriga externa kostnader	-2 719 281	-2 532 765

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-77 860	-73 342
Sammanträdesarvoden	-77 870	-66 019
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-102 958	-65 640
Övriga kostnadsersättningar	0	-383
Övriga personalkostnader	0	-8 400
Sociala kostnader	-50 255	-39 168
Summa personalkostnader	-308 943	-252 952

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 107 850	-1 107 850
Avskrivning Installationer	-177 628	-2 284
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 285 479	-1 110 134

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 140
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 140

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 260
Ränteintäkter från likviditetsplacering	75 471	248 994
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	223	62
Övriga ränteintäkter	903	873
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 597	251 190

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 067 737	-801 726
Övriga räntekostnader	-50	0
Övriga finansiella kostnader	-113 795	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 181 582	-801 726

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 111 222	8 111 222
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	52 086 200	52 086 200
	60 575 800	60 575 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 575 800	60 575 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 111 222	-8 111 222
Standardförbättringar	-18 940 713	-17 832 863
	-27 051 935	-25 944 085

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 107 850	-1 107 850
	-1 107 850	-1 107 850

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-28 159 785	-27 051 935
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 416 015	33 523 865
Varav		
Byggnader	0	0

Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	32 416 015	33 145 487

Taxeringsvärden

Bostäder	141 000 000	141 000 000
Lokaler	1 788 000	1 788 000

Totalt taxeringsvärde

	142 788 000	142 788 000
<i>varav byggnader</i>	<i>100 988 000</i>	<i>100 988 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>41 800 000</i>	<i>41 800 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	106 726	106 726
Installationer – Temp.givare	411 125	0
	517 851	106 726
Årets anskaffningar		
Installationer - IMD	1 802 625	411 125
	1 802 625	411 125
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 320 476	517 851
Årets avskrivningar		
Installationer – Tempgivare - IMD	-179 628	-2 284
	-179 628	-2 284
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-106 726	-106 726
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-106 726	-106 726
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 033 837	408 841
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer – Tempgivare - IMD	2 036 122	408 841

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott – IMD - Solceller	16 572 739	911 225
Vid årets slut	16 572 739	911 225

Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	407 000	407 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	407 000	407 000

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 691	51 536
Summa övriga fordringar	52 691	51 536

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	54 740
Förutbetalda försäkringspremier	254 681	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 394	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	92 773	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 641	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	483 490	54 740

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	941 972	9 883 227
Transaktionskonto	1 984 297	1 848 026
Summa kassa och bank	2 928 269	11 733 253

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	46 468 908	39 451 636
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	- 11 235 030	-9 961 377
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 042 728	-962 728
Långfristig skuld vid årets slut	34 191 150	28 527 531

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,28%	2024-12-11	3 239 430,00	-3 149 430,00	90 000,00	0,00
SBAB	2,92%	2024-12-22	3 781 636,00	-3 709 636,00	72 000,00	0,00
SBAB	3,28%	2025-03-10	2 940 311,00	0,00	80 000,00	2 860 311,00
SBAB	3,33%	2025-03-11	0,00	3 149 430,00	0,00	3 149 430,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2025-03-30	3 120 000,00	0,00	80 000,00	3 040 000,00
SBAB	2,02%	2025-04-07	2 456 305,00	0,00	55 508,00	2 400 797,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	2 353 582,00	0,00	59 960,00	2 293 622,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	3 270 372,00	0,00	81 260,00	3 189 112,00
SBAB	2,92%	2026-09-14	0,00	3 709 636,00	24 000,00	3 685 636,00
SBAB	1,30%	2026-10-12	4 575 000,00	0,00	100 000,00	4 475 000,00
SBAB	3,51%	2027-11-12	5 460 000,00	0,00	140 000,00	5 320 000,00
STADSHYPOTEK	3,34%	2028-06-30	0,00	8 000 000,00	20 000,00	7 980 000,00
SBAB	4,29%	2028-09-15	3 680 000,00	0,00	80 000,00	3 600 000,00
SBAB	1,48%	2029-10-11	4 575 000,00	0,00	100 000,00	4 475 000,00
Summa			39 451 636,00	8 000 000,00	982 728,00	46 468 908,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 042 728 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 11 235 030 kr avser lån som löper ut och som föreningen inte har för avsikt att lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 34 191 150 kr till betalning mellan 2 och 5 år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	270 026	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	344 823
Summa leverantörsskulder	270 026	344 823

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	31 503	42 196
Summa skatteskulder	31 503	42 196

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 514 993	1 582 549
Skuld för moms	99 247	0
Skuld sociala avgifter och skatter	103 869	1 620
Clearing	4 775	2 787
Avgifts- och hyresskulder	2 116	3 794
Summa övriga skulder	1 725 000	1 590 750

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	33 906
Upplupna räntekostnader	117 160	83 115
Upplupna elkostnader	81 712	144 103
Upplupna vattenavgifter	75 655	61 082
Upplupna värmekostnader	206 811	365 739
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	2 700
Upplupna styrelsearvoden	0	154 366
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	786 750	890 312
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 268 375	1 735 322

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	51 861 600	40 781 600

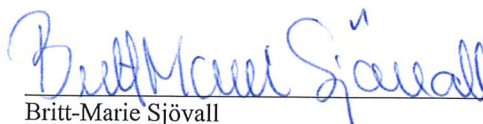
Styrelsens underskrifter

Kalmar 2025-03-10

Ort och datum



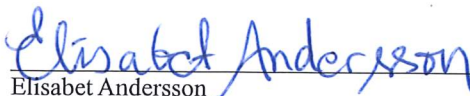
Anna-Lena Petersson



Britt-Marie Sjövall



Antti Akkanen



Elisabet Andersson

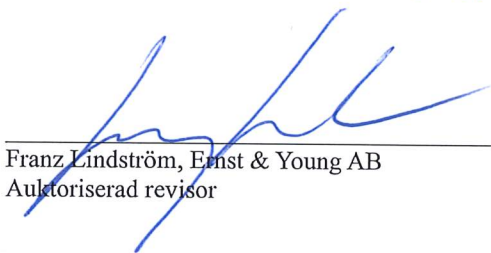


Johnny Rytterlund



Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28-04-2025



Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Marina Karlsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Talldungen för år 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Talldungen för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 28 april 2025

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Marina Karlsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas 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.

Arsavgift

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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	5 365 547	4 546 618
Övriga externa kostnader	2 719 281	2 532 765
Personalkostnader	308 943	252 952
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 285 479	1 110 134
Finansiella poster	1 104 985	542 396
Summa kostnader	10 784 234	8 984 865

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	6 000
Utemiljö extra	7 438	0
Rabatt/återbäring från RB	-2 600	-22 100
Systematiskt brandskyddsarbete	5 755	4 213
Serviceavtal	0	13 478
Städ extra	0	3 025
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	4 125
Bevakningskostnader	0	1 862
Bevakningskostnader jour	4 260	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	869
Snö- och halkbekämpning	103 237	43 263
Rep bostäder utg för köpta tj	36 146	3 066
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	25 588	15 938
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	58 177	36 150
Rep installationer utg för köpta tj	2 949	6 548
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	89 960	47 419
Rep install utg för köpta tj Värme	3 418	1 474
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 384	0
Rep install utg för köpta tj El	65 790	11 062
Rep install utg för köpta tj Låssystem	30 012	14 393
Rep huskropp utg för köpta tj	0	32 853
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	4 681	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 606	1 119
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	37 043	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	23 093
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	1 315	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	2 313
Försäkringsskador	16 200	4 402
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	31 407	82 641
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	107 066
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	88 883	221 936
Fastighetsel	863 656	481 399
Uppvärmning	1 727 573	1 616 781
Vatten	882 875	692 136
Avfallshantering	287 170	309 167
Fastighetsförsäkring	227 393	189 494
Ersättningar till hyresgäster	186	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	237 927	91 541
Övriga fastighetskostnader	0	45 000
Fastighetsskatt	355 290	346 803
Förbrukningsmaterial	164 219	108 029
Övriga kostnader för transportmedel	2 611	62
Summa driftkostnader	5 365 547	4 546 618

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	13 782 kr/kvm	13 782 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Avfallshantering	21	22
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	17	7
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	63	35
Fastighetsförsäkring	16	14
Fastighetsskatt	26	25
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	12	8
Försäkringsskador	1	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	3	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep garage utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4	3
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	5	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	3
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	0	0
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	7	3
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	2	6
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	6	16
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	8
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Uppvärmning	125	117
Utemiljö extra	1	0
Vandalisering	0	0
Vatten	64	50
Övriga fastighetskostnader	0	3
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0

Övriga utgifter för köpta tjänster

0

0

Summa driftkostnader

389,32

329,90

RB BRF Talldungen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Talldungen i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

