

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Talldungen
Org nr: 7324002034



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tallungen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-12-13 . Nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26.

Föreningen har sitt säte i Kalmar kommun.

Årets resultat visar ett överskott med 1 557 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Efter fondförändringen visar resultatet ett överskott med 151 tkr, vilket är bättre än föregående år. Detta beror främst på att föreningen har haft mindre underhållskostnader än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, vilket främst beror på mindre underhållskostnader för föreningen under året. Elkostnaderna har ökat till följd av de ökade elpriserna. Räntekostnaderna har minskat tack vare löpande amorteringar.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 210 %% till 251 %. 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 43 % till 93 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 108 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 665 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 Adalgatan 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 | 100 151 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|-----------------|----------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetservice |
| Riksbyggen | Fastighetsutveckling |
| Kalmar Energi | Fjärrvärme- och elleverans |
| Brandab | Översyn av brandskyddsutrustning |
| Tele 2 | Kabel-TV |
| LR-Installation | Underhållsservice tvättstugor |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 241 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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).

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|-----------|-----------|
| 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 | |
| Tak renoveras och tegelpannor byts ut | 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 fällt (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 | |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-----------------------|--------|
| Tvättutrustning | 43 873 |
| Byte driftövervakning | 50 000 |

Planerat underhåll

| | År | Kommentar |
|----------------------------|------|--------------------------------------|
| Dörrar entrépartier/portar | 2025 | Ej beslutat |
| Fasader | 2029 | Ej beslutat |
| Elinstallationer | 2030 | Tittar på att tidigarelägga ett byte |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Anna-Lena Petersson | Ordförande | 2024 |
| Britt-Marie Sjövall | Sekreterare | 2023 |
| Antti Akkanen | Vice ordförande | 2023 |
| Elisabet Andersson | Ledamot | 2023 |
| Johnny Rytterlund | Ledamot | 2024 |
| Susanne Pettersson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Daniel Lyckman | Suppleant | 2023 |
| Stina Siljing | Suppleant | 2024 |
| Marie Andersson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Franz Lindström | Auktoriserad revisor | 2023 |
| Gunnar Svensson | Förtroendevald revisor | 2023 |

| Revisorssuppleant | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Liza Leonhart | 2023 |

| Valberedning | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------------------------|
| Styrelsen | 2023 |

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 265 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 263 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 7,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 689 kr/m²/år.

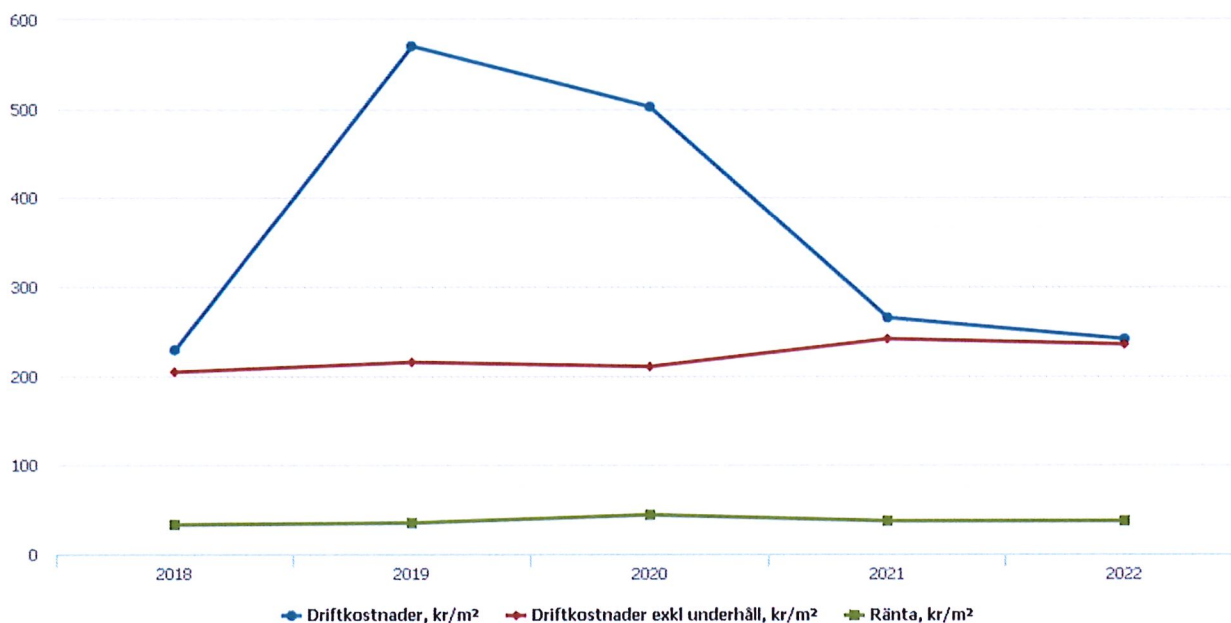
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

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 (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 9 644 | 9 442 | 9 196 | 8 843 | 8 598 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 557 | 1 007 | -3 252 | -4 479 | 923 |
| Årets resultat | 1 557 | 1 007 | -3 252 | -4 479 | 923 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 2 665 | 2 188 | -2 050 | 0 | 0 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 1 165 | 838 | -3 250 | -4 694 | 858 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 92 | 83 | 74 | 83 | 74 |
| Balansomslutning | 46 389 | 45 934 | 47 458 | 53 804 | 42 624 |
| Soliditet % | 5 | 2 | 0 | 6 | 18 |
| Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %% | 251 | 210 | 231 | 285 | 260 |
| Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår % | 93 | 43 | 82 | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 689 | 675 | 657 | 631 | 619 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 239 | 265 | 502 | 570 | 229 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 233 | 241 | 210 | 215 | 204 |
| Ränta, kr/m ² | 37 | 37 | 44 | 35 | 33 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 147 | 62 | 87 | 118 | 390 |
| Lån, kr/m ² | 2 476 | 2 550 | 2 727 | 2 789 | 1 929 |
| Genomsnittsränta % | 1,47 | 1,39 | 1,60 | 1,50 | 1,64 |



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|---|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|---------------------|------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse-avgifter | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 435 774 | 0 | 0 | 999 631 | -1 589 986 | 1 006 888 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | 1 006 888 | -1 006 888 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 500 000 | -1 500 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -93 873 | 93 873 | |
| Årets resultat | | | | | | 1 556 979 |
| Vid årets slut | 435 774 | 0 | 0 | 2 405 758 | -1 989 225 | 1 556 979 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | -583 098 |
| Årets resultat | 1 556 979 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 500 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 93 873 |
| Summa | -432 246 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|--|-----------------|
| Att balansera i ny räkning i kr | -432 246 |
|--|-----------------|

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | 2022-01-01 | | 2021-01-01 | |
|---|------------|-------------------|-------------------|--|
| | 2022-12-31 | | 2021-12-31 | |
| Rörelseintäkter m.m. | | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 9 644 356 | 9 442 314 | |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 117 773 | 93 528 | |
| Summa rörelseintäkter | | 9 762 129 | 9 535 842 | |
| Rörelsekostnader | | | | |
| Driftskostnader & Övriga externa kostnader | Not 4,5 | -6 366 190 | -6 586 396 | |
| Personalkostnader | Not 6 | -237 791 | -223 910 | |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 107 850 | -1 180 826 | |
| Summa rörelsekostnader | | -7 711 831 | -7 991 132 | |
| Rörelseresultat | | 2 050 298 | 1 544 709 | |
| Finansiella poster | | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 39 072 | 39 072 | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 9 | 63 354 | 19 247 | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 10 | -595 744 | -596 140 | |
| Summa finansiella poster | | -493 318 | -537 821 | |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 556 979 | 1 006 888 | |
| Årets resultat | | 1 556 979 | 1 006 888 | |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 34 631 715 | 35 739 565 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 34 631 715 | 35 739 565 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | Not 13 | 407 000 | 407 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 407 000 | 407 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 35 038 715 | 36 146 565 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | Not 14 | 50 571 | 50 515 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 15 | 788 013 | 741 489 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 838 584 | 792 004 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 16 | 10 515 722 | 9 005 931 |
| Summa kassa och bank | | 10 515 722 | 9 005 931 |
| Summa omsättningstillgångar | | 11 354 306 | 9 797 935 |
| Summa tillgångar | | 46 393 021 | 45 994 500 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 435 774 | 435 774 | |
| Fond för yttre underhåll | 2 405 758 | 999 631 | |
| Summa bundet eget kapital | 2 841 532 | 1 435 405 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | - 1 989 225 | -1 589 986 | |
| Årets resultat | 1 556 979 | 1 006 888 | |
| Summa fritt eget kapital | -432 246 | -583 098 | |
| Summa eget kapital | 2 409 286 | 852 307 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 31 814 273 | 24 407 298 |
| Summa långfristiga skulder | | 31 814 273 | 24 407 298 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 17 | 8 600 091 | 16 969 794 |
| Leverantörsskulder | Not 18 | 830 230 | 917 427 |
| Skatteskulder | Not 19 | 30 517 | 24 665 |
| Övriga skulder | Not 20 | 1 552 269 | 1 509 901 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 21 | 1 156 355 | 1 263 108 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 169 462 | 20 684 895 |
| Summa eget kapital och skulder | | 46 393 021 | 45 944 500 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 50 |
| Standardförbättringar | Linjär | 30-67 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 9 496 934 | 9 297 218 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder | -213 677 | -213 676 |
| Hyror, lokaler | 99 808 | 97 384 |
| Hyror, garage | 175 400 | 174 152 |
| Hyror, p-platser | 130 612 | 130 243 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -39 945 | -39 792 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -5 977 | -4 613 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -359 | -162 |
| Vattenavgifter | 1 200 | 1 200 |
| Elavgifter | 360 | 360 |
| Summa nettoomsättning | 9 644 356 | 9 442 314 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter | 800 | 0 |
| Övriga avgifter | 1 550 | 0 |
| Övriga ersättningar | 60 726 | 42 070 |
| Fakturerade kostnader | 3 298 | 1 570 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -13 | 5 |
| Erhållna statliga bidrag | 0 | 4 696 |
| Övriga rörelseintäkter | 51 412 | 45 187 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 117 773 | 93 528 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -93 873 | -384 014 |
| Reparationer | -240 604 | -327 279 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -332 313 | -319 773 |
| Försäkringspremier | -169 192 | -163 946 |
| Kabel- och digital-TV | -82 641 | -80 630 |
| Återbäring från Riksbyggen | 24 900 | 22 600 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -5 134 | -7 845 |
| Serviceavtal | -12 596 | -12 301 |
| Obligatoriska besiktningar | -9 563 | -105 000 |
| Bevakningskostnader | -5 919 | -2 395 |
| Snö- och halkbekämpning | -35 248 | -56 689 |
| Förbrukningsinventarier-och material | -97 419 | -92 818 |
| Fordons- och maskinkostnader | -554 | -65 |
| Vatten | -578 362 | -572 392 |
| Fastighetsel | -403 112 | -264 320 |
| Uppvärmning | -1 576 775 | -1 651 603 |
| Sophantering och återvinning | -263 366 | -262 905 |
| Förvaltningsarvode extra | -21 973 | -12 619 |
| Summa driftskostnader | -3 903 741 | -4 293 995 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode | -2 278 694 | -2 164 502 |
| IT-kostnader | -10 800 | -16 875 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -18 063 | -17 313 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 979 | -4 972 |
| Kreditupplysningar | -771 | -7 567 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -43 117 | -34 980 |
| Kontorsmateriel | -24 941 | -25 864 |
| Telefon och porto | -2 200 | -2 800 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -11 385 | -11 385 |
| Köpta tjänster | -789 | -3 679 |
| Konsultarvoden | -54 375 | 0 |
| Bankkostnader | -6 335 | -2 465 |
| Summa övriga externa kostnader | -2 462 449 | -2 292 401 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -82 920 | -79 884 |
| Sammanträdesarvoden | -47 555 | -46 722 |
| Övriga ersättningar | -2 381 | 0 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -61 627 | -65 360 |
| Övriga kostnadsersättningar | -1 368 | -475 |
| Övriga personalkostnader | -8 400 | -900 |
| Sociala kostnader | -33 540 | -30 569 |
| Summa personalkostnader | -237 791 | -223 910 |

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

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | 0 | 0 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -1 107 850 | -1 107 850 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -1 107 850 | -1 107 850 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag | 39 072 | 39 072 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 39 072 | 39 072 |

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 10 509 | 0 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 52 601 | 18 723 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 189 | 524 |
| Övriga ränteintäkter | 56 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 63 354 | 19 247 |

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -595 744 | -596 140 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -595 744 | -596 140 |

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | -8 038 246 |
| Standardförbättringar | -16 725 013 | -15 617 163 |
| | -24 836 235 | -23 655 409 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | 0 | -72 976 |
| Årets avskrivning Standardförbättringar | -1 107 850 | -1 107 850 |
| | -1 107 850 | -1 180 826 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-25 944 085** **-24 836 235****Restvärde enligt plan vid årets slut****34 361 715** **35 739 565****Varav**

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 0 | 0 |
| Mark | 378 378 | 378 378 |
| Standardförbättringar | 34 253 337 | 35 361 187 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|------------|
| Bostäder | 141 000 000 | 99 000 000 |
| Lokaler | 1 788 000 | 1 151 000 |

Totalt taxeringsvärde**142 788 000** **100 151 000***varav byggnader**100 988 000* *71 151 000**varav mark**41 800 000* *29 000 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 106 726 | 106 726 |
| | 106 726 | 106 726 |
| Utrangeringar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 106 726 | 106 726 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -106 726 | -106 726 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Varav | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| 814 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 407 000 | 407 000 |
| Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 407 000 | 407 000 |

Not 14 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 50 571 | 50 515 |
| Summa övriga fordringar | 50 571 | 50 515 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 189 494 | 169 192 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 575 684 | 551 643 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 22 835 | 20 654 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 788 013 | 741 489 |

Not 16 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa | 2 000 | 2 000 |
| Bankmedel | 9 188 973 | 6 136 372 |
| Transaktionskonto | 1 324 750 | 2 867 559 |
| Summa kassa och bank | 10 515 722 | 9 005 931 |

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 40 414 364 | 41 377 092 |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -7 637 363 | -16 007 066 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -962 728 | -962 728 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 31 814 273 | 24 407 298 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | | 2022-03-18 | 3 280 000,00 | -3 260 000,00 | 20 000,00 | 0,00 |
| SBAB | 2,02% | 2022-12-22 | 3 973 636,00 | -3 877 636,00 | 96 000,00 | 0,00 |
| SBAB | 3,31% | 2023-12-22 | 0,00 | 3 877 636,00 | 0,00 | 3 877 636,00 |
| SBAB | 1,07% | 2023-10-11 | 3 840 000,00 | 0,00 | 80 000,00 | 3 760 000,00 |
| SBAB | 1,54% | 2024-03-08 | 3 100 311,00 | 0,00 | 80 000,00 | 3 020 311,00 |
| SBAB | 1,11% | 2024-12-11 | 3 419 430,00 | 0,00 | 90 000,00 | 3 329 430,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,88% | 2025-03-30 | 0,00 | 3 260 000,00 | 60 000,00 | 3 200 000,00 |
| SBAB | 2,02% | 2025-04-07 | 2 567 321,00 | 0,00 | 55 508,00 | 2 511 813,00 |
| SWEDBANK | 1,01% | 2026-02-25 | 2 473 502,00 | 0,00 | 59 960,00 | 2 413 542,00 |
| SWEDBANK | 1,01% | 2026-02-25 | 3 432 892,00 | 0,00 | 81 260,00 | 3 351 632,00 |
| SBAB | 1,30% | 2026-10-12 | 4 775 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | 4 675 000,00 |
| SBAB | 3,51% | 2027-11-12 | 5 740 000,00 | 0,00 | 140 000,00 | 5 600 000,00 |
| SBAB | 1,48% | 2029-10-11 | 4 775 000,00 | 0,00 | 100 000,00 | 4 675 000,00 |
| Summa | | | 41 377 092,00 | 0,00 | 962 728,00 | 40 414 364,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 962 728 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 7 637 363 kr avser lån som löper ut och som föreningen inte har för avsikt att lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 28 101 748 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 4 675 000 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 744 641 | 761 119 |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 85 589 | 156 308 |
| Summa leverantörsskulder | 830 230 | 917 427 |

Not 19 Skatteskulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder | 30 517 | 24 665 |
| Summa skatteskulder | 30 517 | 24 665 |

Not 20 Övriga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 1 478 523 | 1 497 763 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 69 652 | 1 339 |
| Clearing | 240 | 0 |
| Avgifts- och hyresskulder | 3 854 | 10 799 |
| Summa övriga skulder | 1 552 269 | 1 509 901 |

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 20 865 |
| Upplupna räntekostnader | 49 673 | 46 194 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 48 913 |
| Upplupna elkostnader | 43 478 | 28 543 |
| Upplupna värmekostnader | 201 241 | 216 068 |
| Upplupna styrelsearvoden | 525 | 117 071 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 861 438 | 785 454 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 156 355 | 1 263 108 |

Not 22 Ställda säkerheter

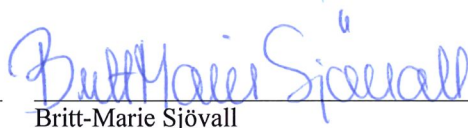
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 40 781 600 | 38 674 600 |

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2023-03-13
Ort och datum



Anna-Lena Petersson



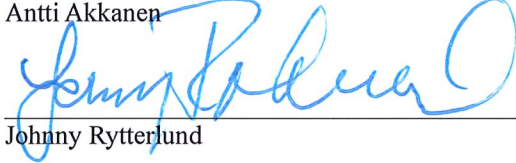
Britt-Marie Sjövall



Antti Akkanen



Elisabet Andersson

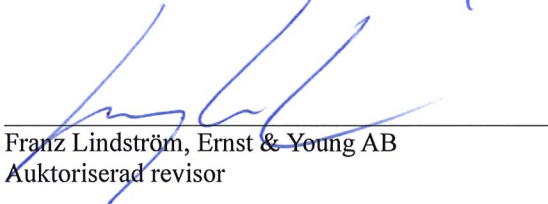


Johnny Rytterlund



Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/4-2023



Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Gunnar Svensson
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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Brf Tallungen för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kalmar den 23-04-05 2023-04-02

Ernst & Young AB

Franz Lindström,
Auktoriserad revisor

Gunnar Svensson
Förtroendevärd 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, fastighetservice 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 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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.

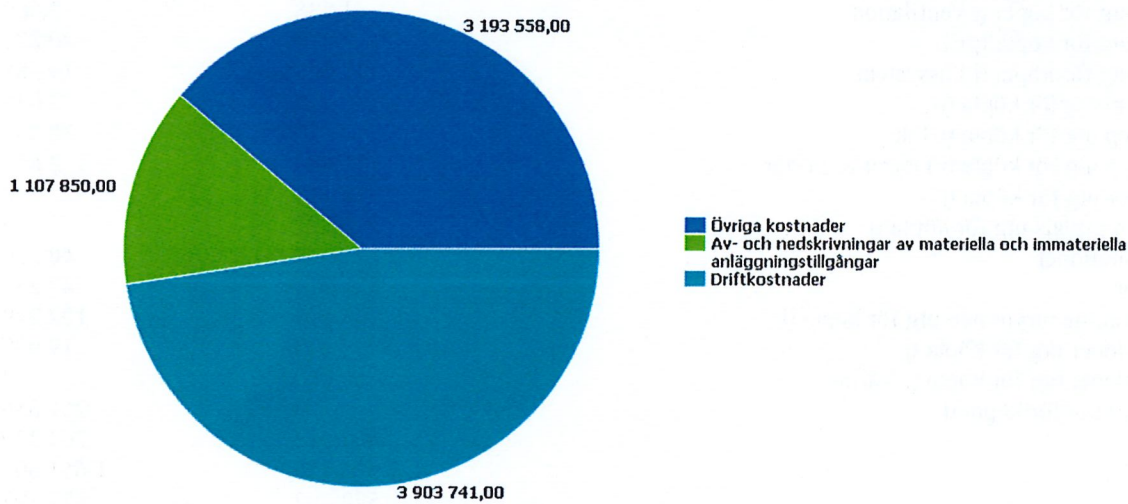
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

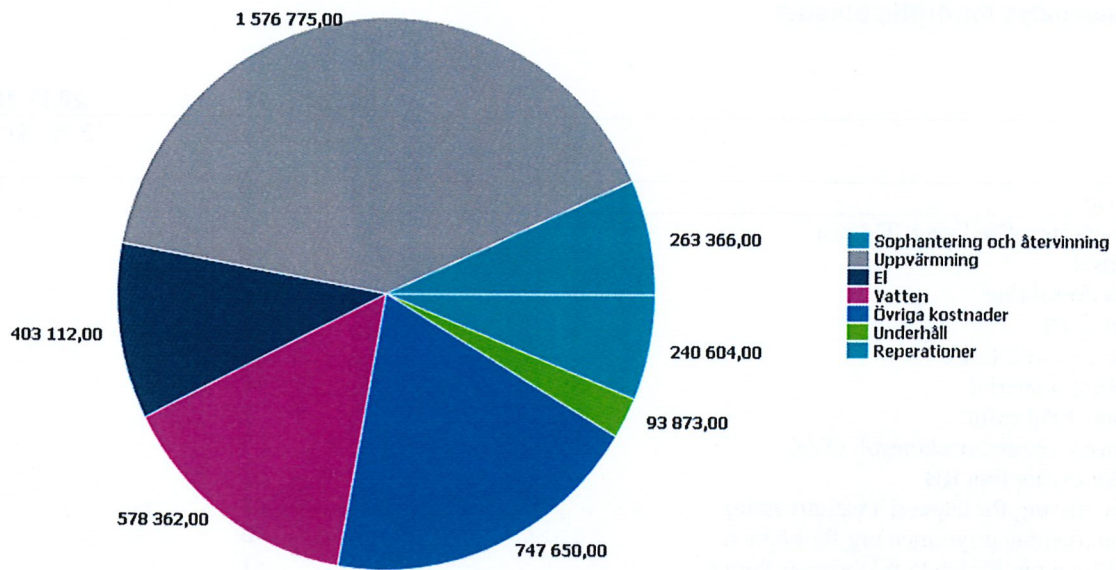
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 3 903 741 | 4 293 995 |
| Övriga externa kostnader | 2 462 449 | 2 292 401 |
| Personalkostnader | 237 791 | 223 910 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 107 850 | 1 180 826 |
| Finansiella poster | 493 318 | 537 821 |
| Summa kostnader | 8 205 150 | 8 528 954 |



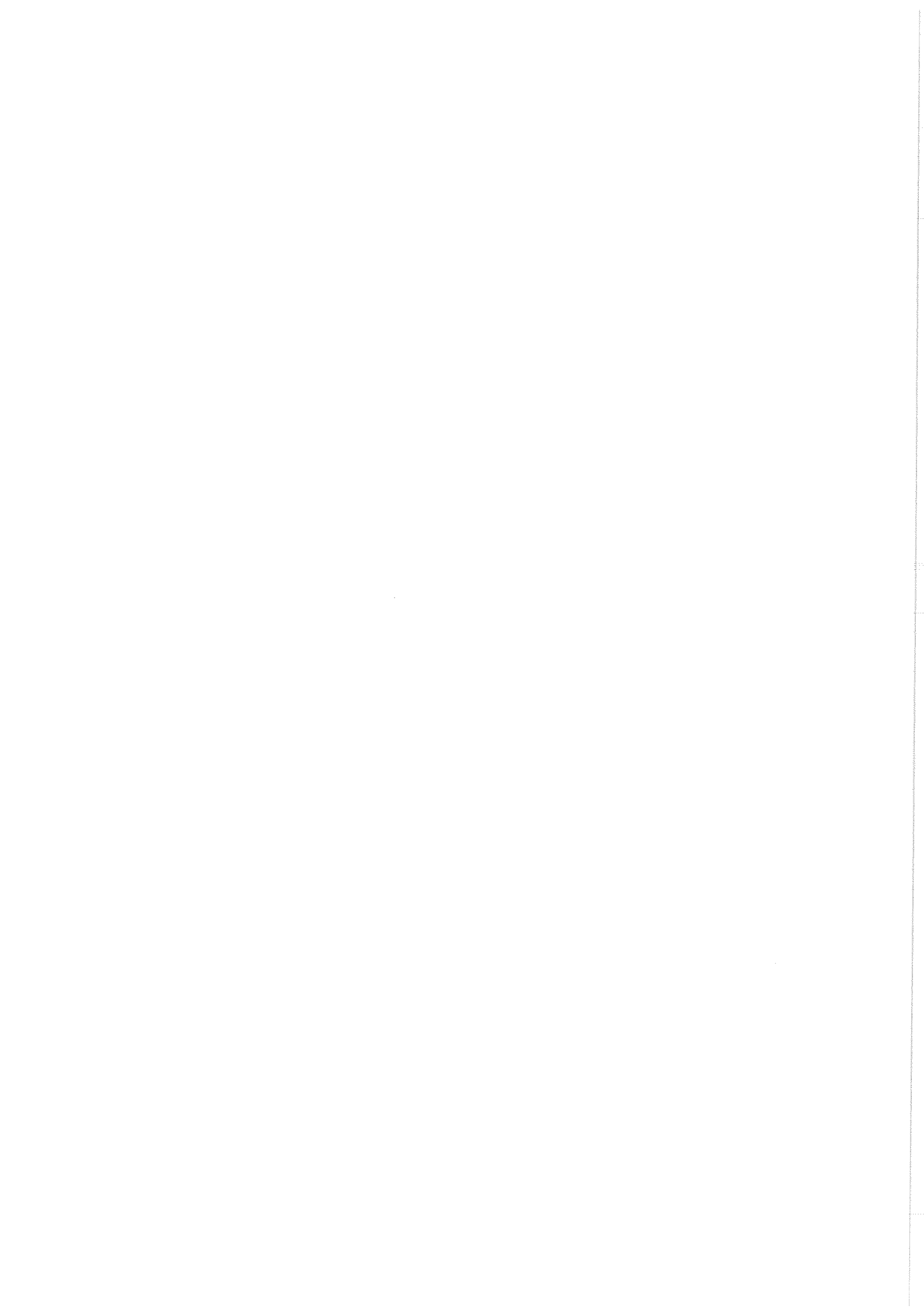
Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 9 779 | 6 562 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 0 | 6 056 |
| Rabatt/återbäring från RB | -24 900 | -22 600 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 5 134 | 7 845 |
| Serviceavtal | 12 596 | 12 301 |
| Inre skötsel/städ extra | 12 194 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 3 938 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 5 625 | 105 000 |
| Bevakningskostnader | 5 919 | 2 395 |
| Snö- och halkbekämpning | 35 248 | 56 689 |
| Rep utgift mtrl inköp markytor | 10 955 | 10 820 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 2 481 | 1 691 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 1 734 | 12 081 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 18 672 | 5 138 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 25 286 | 17 234 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 34 019 | 83 268 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 0 | 1 045 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 1 538 | 3 669 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 40 821 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 13 264 | 19 388 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 0 | 3 033 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak | 0 | 38 832 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 11 808 | 2 651 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 11 413 | 0 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 2 222 | 0 |
| Övriga Reparationer | 0 | 40 350 |
| Vattenskador | 107 214 | 47 258 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 43 873 | 102 249 |
| UH installationer utg för köpta tj | 0 | 19 909 |
| UH installationer utg för köpta tj Värme | 50 000 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 0 | 261 856 |
| Fastighetsel | 403 112 | 264 320 |
| Uppvärmning | 1 576 775 | 1 651 603 |
| Vatten | 578 362 | 572 392 |
| Sophämtning | 263 366 | 262 905 |
| Fastighetsförsäkring | 169 192 | 163 946 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 82 641 | 80 630 |
| Fastighetsskatt | 332 313 | 319 773 |
| Förbrukningsinventarier | 3 949 | 27 719 |
| Förbrukningsmaterial | 7 390 | 3 869 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 86 080 | 61 230 |
| Övriga kostnader för transportmedel | 554 | 65 |
| Summa driftkostnader | 3 903 741 | 4 293 995 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| BOA | 13 782 kr/kvm | 13 782 kr/kvm |
| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 6 | 6 |
| Fastighetsel | 29 | 19 |
| Fastighetsförsäkring | 12 | 12 |
| Fastighetsskatt | 24 | 23 |
| Förbrukningsinventarier | 0 | 2 |
| Förbrukningsmaterial | 1 | 0 |
| Inre skötsel/städ extra | 1 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 0 | 8 |
| Rabatt/återbäring från RB | -2 | -2 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 1 | 0 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 1 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 1 | 0 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Tak | 0 | 3 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 3 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 1 | 1 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 2 | 6 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 2 | 1 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 1 | 0 |
| Rep utgift mtrl inköp markytor | 1 | 1 |
| Serviceavtal | 1 | 1 |
| Snö- och halkbekämpning | 3 | 4 |
| Sophämtning | 19 | 19 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | 1 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 3 | 7 |
| UH installationer utg för köpta tj | 0 | 1 |
| UH installationer utg för köpta tj Värme | 4 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 0 | 19 |
| Uppvärmning | 114 | 120 |
| Vatten | 42 | 42 |
| Vattenskador | 8 | 3 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 1 | 0 |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 6 | 4 |
| Övriga Reparationer | 0 | 3 |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | | |
| Summa driftkostnader | 283,25 | 311,57 |



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

