
Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

RB BRF Talldungen
Org nr: 732400-2034



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RB BRF Talldungen

Datum Tisdagen den 17 maj 2022
Tid 19.00
Plats Gillestugan Jägarevägen 18 A

Dagordning § 59 i stadgarna

- A) Stämmans öppnande
- B) Fastställande av röstlängd
- C) Val av stämмоordförande
- D) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F) Val av rösträknare
- G) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I) Framläggande av revisorernas berättelse
- J) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- K) Beslut om resultatdisposition
- L) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- P) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- R) Val av valberedning
- S) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
-Motion cyckelförråd, laddstolpar och odlingslott
- T) Stämmans avslutande

Efter avslutad stämma bjuds det på fika och Anton Lindahl från Riksbyggen kommer att finnas på plats för att svara på frågor kring energisparprojektet. OBS!

Anmälan till stämman görs senast den 13 maj 2022 antingen via mail till info@brftalldungen.se eller via blanketten som finns bilagd med kallelsen i brevlådan

Välkomna! Styrelsen

Kalmar den 10 dec. 2021

Hej Styrelsen i bnf Tallungen

Decemberrdagen är mörk och dyster, blötsnön vräker ner. Från mitt köksfönster ser jag ner på snötungda cyklar i cykelstället och på marken. Jag tänker:

Vilken materiell förstörelse! Cyklarna rostar ju sönder när de står utomhus i alla väder, de kommer att slängas i soporna alldeles för tidigt.

Vi behöver alla ta hand om de saker vi äger, vi kan inte fortsätta att handla, vansköta och slänga. Vår jord tål inte det.

Det är trivsamt att bo i Tallungen tycker jag. Häget är toppen, nära både till sundet och till bra bussförbindelser. Cykelvägen in till Kvarnholmen är en upplevelse i sig genom Tallhagen, längs kolonimråden, lindö och Fredrikskans. Att susa fram på sin höj en vårskymningskväll när vildkaprifolen doftar och koltrasten jublar från tallens topp, det är en sällsam njutning.

Jag önskar att alla som har möjlighet att använda cykel skulle göra det. Inänniskor mår så bra av att röra på sig. Cyklar kostar mycket mindre än bilar, de för inget oväsen, de producerar inga avgaser och de upptar en mycket liten yta när man parkerar dem.

Av bl a dessa skäl bör man underlätta allt som har med cykling att göra.

I vår förening finns det för små ytor att förvara
cyklar på ett tryggt, torrt och lätthanterligt sätt.
Cykelrummen är för små och det är bökigt att
dra cykeln upp för en trappa. Fler och fler barn-
familjer använder cykelkärror. Det är jättebra för
alla, inklusive miljön, men det kräver bra utrymmen
att ställa kända i.

Jag tycker förslaget att installera solceller på våra
tak är framsynt och klokt.

Att verka för ett användar- och miljövänligt utrymme
för cykelförvaring vore ett initiativ i samma
kloka riktning.

Ett tredje steg in i framtiden vore att förse en
del av bilparkeringsplatserna med laddstolpar.

Det skulle dessutom öka attraktionsvärdet på
vårt område.

Om jag sen också kunde få en liten jordplätt
med ett par pallkragar att odla sallad, örter och
ett kok midsommarpotatis i så skulle jag bli
riktigt, riktigt glad.

Att önska kosme ingenting så här års.

God Jul på er!

Stina

STINA HULTQVIST
JÄGAREVÄGEN 16A
Lgh 181



Svar på inkommen motion:

Punkt 1 bättre cykelförråd, det är endast i brevskrivarens cykelförråd som det är mindre utrymme men inte trångt.

- Svar: styrelsen kommer ha tätare intervaller med cykelrensning.

-

Punkt 2 laddstolpar

- Svar: styrelsen tittar redan på det men har i dagsläget inte tagit några beslut.

-

Punkt 3 Odlingslott

- Svar: styrelsen tar med sig förslaget och utreder det.

Motionen anses härmed besvarad

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
2021-01-01 till 2021-12-31

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 1 007 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Efter fondförändringen visar resultatet ett överskott med 41 tkr, vilket är bättre än föregående år. Detta beror främst på att föreningen har haft mindre underhållskostnader än föregående år, då man bytte fönster.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, vilket främst beror på mindre underhållskostnader för föreningen under året. Räntekostnaderna har minskat tack vare omsatta lån till bättre ränta. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 82% till 43%. Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 162 % till 242 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 181 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 188 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	100 151 000 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	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kalmar Energi	Fjärrvärme- och elleverans
Brandab	Översyn av brandskyddsutrustning
Com Hem	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 327 tkr och planerat underhåll för 384 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 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 30 074 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 007 tkr (218 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr (83 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tak renoveras och tegelpannor byts ut	1970
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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	102 249
Installationer	19 909
Markytor	261 856

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrar entrépartier/portar	2025	Ej beslutat
Fasader	2029	Ej beslutat
Elinstallationer	2030	Ej beslutat

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	2022
Britt-Marie Sjövall	Sekreterare	2023
Antti Akkanen	Vice ordförande	2023
Johnny Rytterlund	Ledamot	2022
Arne Fagerberg	Ledamot	2022
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lyckman	Suppleant	2023
Elisabet Andersson	Suppleant	2022
Vilmer Lennartsson	Suppleant	2023
Marie Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Liza Leonhart	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Styrelsen	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 kommer teckna ett energiförvaltningsavtal om 5 år med Riksbyggen nästa verksamhetsår samt påbörja en rad energisparande åtgärder på fastigheten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 264 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 265 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-01-01 då den höjdes med 2,8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-01-01. Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 675 kr/m²/år.

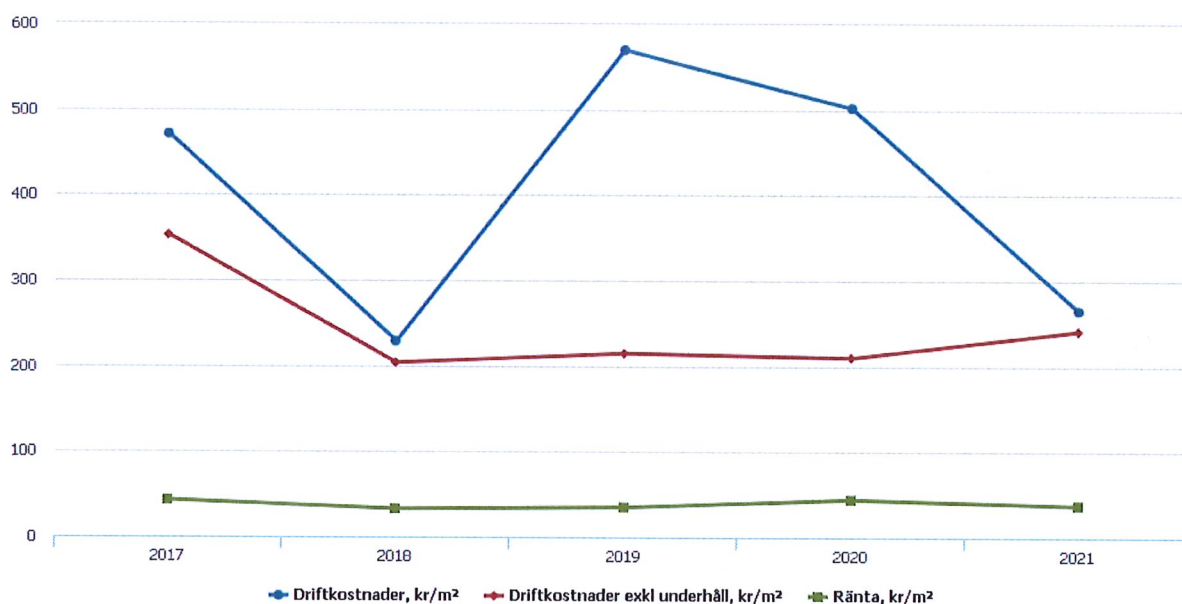
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

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)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 442	9 196	8 843	8 598	8 582
Resultat efter finansiella poster	1 007	-3 252	-4 479	923	-245
Årets resultat	1 007	-3 252	-4 479	923	-245
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	838	-3 250	-4 694	858	-310
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	83	74	83	74	87
Balansomslutning	45 945	47 458	53 804	42 624	41 992
Soliditet %	2	0	6	18	16
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	242	149	285	260	239
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	43	82	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	675	657	631	619	607
Driftkostnader, kr/m ²	265	502	570	229	471
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	241	210	215	204	353
Ränta, kr/m ²	37	44	35	33	43
Underhållsfond, kr/m ²	62	2	150	390	372
Lån, kr/m ²	2 550	2 727	2 789	1 929	2 162
Genomsnittsränta %	1,39	1,60	1,50	1,64	1,78



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	435 774	33 645	2 628 026	-3 252 026
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 252 026	3 252 026
Reservering underhållsfond		1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-384 014	384 014	
Årets resultat				1 006 888
Vid årets slut	435 774	999 631	-1 589 986	1 006 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-624 000
Årets resultat	1 006 888
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	384 014
Summa	-583 098

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 583 098
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 442 314	9 196 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	93 528	127 701
Summa rörelseintäkter		9 535 842	9 323 887
Rörelsekostnader			
Driftkostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-6 586 396	-10 441 613
Personalkostnader	Not 6	-223 910	-241 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 180 826	-1 202 245
Summa rörelsekostnader		-7 991 132	-11 884 872
Rörelseresultat		1 544 709	-2 560 985
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	39 072	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 247	26 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-596 140	-717 554
Summa finansiella poster		-537 821	-691 041
Resultat efter finansiella poster		1 006 888	-3 252 026
Årets resultat		1 006 888	-3 252 026

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 739 565	36 920 391
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 739 565	36 920 391
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		36 146 565	37 327 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	2 627
Övriga fordringar	Not 15	50 515	50 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	741 489	721 609
Summa kortfristiga fordringar		792 004	774 751
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 005 931	9 356 143
Summa kassa och bank		9 005 931	9 356 143
Summa omsättningstillgångar		9 797 935	10 130 895
Summa tillgångar		45 944 500	47 458 286

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		435 774	435 774
Fond för yttre underhåll		999 631	33 645
Summa bundet eget kapital		1 435 405	469 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 589 986	2 628 026
Årets resultat		1 006 888	-3 252 026
Summa fritt eget kapital		-583 098	-624 000
Summa eget kapital		852 307	-154 581
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	24 407 298	35 188 258
Summa långfristiga skulder		24 407 298	35 188 258
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		16 969 794	9 053 757
Leverantörsskulder	Not 19	917 427	717 448
Skatteskulder	Not 20	24 665	18 455
Övriga skulder	Not 21	1 509 901	1 552 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 263 108	1 082 308
Summa kortfristiga skulder		20 684 895	12 424 609
Summa eget kapital och skulder		45 944 500	47 458 286

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 297 218	9 050 856
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-213 676	-213 677
Hyror, lokaler	97 384	95 989
Hyror, garage	174 152	173 772
Hyror, p-platser	130 243	130 802
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-39 792	-38 468
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 613	-3 986
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-162	-662
Vattenavgifter	1 200	1 200
Elavgifter	360	360
Summa nettoomsättning	9 442 314	9 196 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Övriga lokalintäkter	0	400
Övriga avgifter	0	4 350
Övriga ersättningar	42 070	65 805
Fakturerade kostnader	1 570	2 160
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-1
Erhållna statliga bidrag	4 696	0
Övriga rörelseintäkter	45 187	54 986
Summa övriga rörelseintäkter	93 528	127 701

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll	-384 014	-4 743 017
Reparationer	-327 279	-124 722
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-319 773	-313 406
Försäkringspremier	-163 946	-143 184
Kabel- och digital-TV	-80 630	-80 284
Återbäring från Riksbyggen	22 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 845	-4 224
Serviceavtal	-12 301	-12 013
Obligatoriska besiktningar	-105 000	-3 523
Bevakningskostnader	-2 395	-5 984
Snö- och halkbekämpning	-56 689	-20 875
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	-92 818	-64 386
Fordons- och maskinkostnader	-65	-1 859
Vatten	-572 392	-559 427
Fastighetsel	-264 320	-259 299
Uppvärmning	-1 651 603	-1 526 521
Sophantering och återvinning	-262 905	-243 800
Förvaltningsarvode extra	-12 619	-47 003
Summa driftskostnader	-4 293 995	-8 153 526

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode	-2 164 502	-2 136 135
IT-kostnader	-16 875	-12 681
Arvode, yrkesrevisorer	-17 313	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-4 972	-9 907
Kreditupplysningar	-7 567	-16 931
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 980	-56 262
Kontorsmateriel	-25 864	-19 405
Telefon och porto	-2 800	-6 386
Medlems- och föreningsavgifter	-11 385	-11 385
Köpta tjänster	-3 679	0
Bankkostnader	-2 465	-2 370
Summa övriga externa kostnader	-2 292 401	-2 288 087

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-20 496
Styrelsearvoden	-79 884	-83 667
Sammanträdesarvoden	-46 722	-46 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-65 360	-53 400
Övriga kostnadsersättningar	-475	-2 130
Pensionskostnader	0	-242
Övriga personalkostnader	-900	-1 000
Sociala kostnader	-30 569	-33 879
Summa personalkostnader	-223 910	-241 014

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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-72 976	-161 955
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 107 850	-1 040 290
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 180 826	-1 202 245

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	39 072	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	39 072	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	18 723	26 389
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	524	124
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 247	26 513

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-596 140	-717 554
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-596 140	-717 554

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 111 222	8 111 222
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	52 086 200	45 330 200
	60 575 800	53 819 800
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	6 756 000
	0	6 756 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 575 800	60 575 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-8 038 246	-7 876 291
Standardförbättringar	-15 617 163	-14 576 873
	-23 655 409	-22 453 164

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-72 976	-161 955
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 107 850	-1 040 290
	-1 180 826	-1 202 245

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-24 836 235	-23 655 409
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	35 739 565	36 920 391
Byggnader	0	72 976
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	35 361 187	36 469 037

Taxeringsvärden

Bostäder	99 000 000	99 000 000
Lokaler	1 151 000	1 151 000
Totalt taxeringsvärde	100 151 000	100 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>71 151 000</i>	<i>71 151 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 000 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2021-12-31	2020-12-31
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
Ackumulerade 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

	2021-12-31	2020-12-31
814 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	407 000	407 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	407 000	407 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 627
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	2 627

Not 15 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	50 515	50 515
Summa övriga fordringar	50 515	50 515

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	169 192	163 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	551 643	534 134
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 654	20 154
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	741 489	721 609

Not 17 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	6 136 372	7 117 649
Transaktionskonto	2 867 559	2 236 494
Summa kassa och bank	9 005 931	9 356 143

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	41 377 092	44 242 015
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 007 066	- 6 153 529
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-962 728	-2 900 228
Långfristig skuld vid årets slut	24 407 298	35 188 258

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,73%	2021-08-28	1 937 500,00	0,00	1 937 500,00	0,00
SBAB	1,79%	2022-03-18	3 360 000,00	0,00	80 000,00	3 280 000,00
SBAB	1,93%	2022-12-09	5 880 000,00	0,00	140 000,00	5 740 000,00
SBAB	0,46%	2022-12-22	4 069 636,00	0,00	96 000,00	3 973 636,00
SBAB	1,07%	2023-10-11	3 920 000,00	0,00	80 000,00	3 840 000,00
SBAB	1,54%	2024-03-08	3 180 311,00	0,00	80 000,00	3 100 311,00
SBAB	1,73%	2022-01-21	3 509 430,00	0,00	90 000,00	3 419 430,00
SBAB	2,02%	2025-04-07	2 622 829,00	0,00	55 508,00	2 567 321,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	2 518 472,00	0,00	44 970,00	2 473 502,00
SWEDBANK	1,01%	2026-02-25	3 493 837,00	0,00	60 945,00	3 432 892,00
SBAB	1,30%	2026-10-12	4 875 000,00	0,00	100 000,00	4 775 000,00
SBAB	1,48%	2029-10-11	4 875 000,00	0,00	100 000,00	4 775 000,00
Summa			44 242 015,00	0,00	2 864 923,00	41 377 092,00

*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 16 007 066 kr avser lån som löper ut och som föreningen inte har för avsikt att lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 20 189 026 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 20 556 386 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	761 119	717 448
Ej reskontraförda leverantörsskulder	156 308	0
Summa leverantörsskulder	917 427	717 448

Not 20 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	24 665	18 455
Summa skatteskulder	24 665	18 455

Not 21 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 497 763	1 473 100
Skuld sociala avgifter och skatter	1 339	71 966
Clearing	0	7 575
Avgifts- och hyresskulder	10 799	0
Summa övriga skulder	1 509 901	1 552 641

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 865	0
Upplupna räntekostnader	46 194	43 423
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	48 913	0
Upplupna elkostnader	28 543	22 282
Upplupna vattenavgifter	0	59 818
Upplupna värmekostnader	216 068	165 815
Upplupna styrelsearvoden	117 071	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 968
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	785 454	786 002
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 263 108	1 082 308

Not 23 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	38 674 600	38 674 600

Styrelsens underskrifter

Kalmar 2022-03-23

Ort och datum



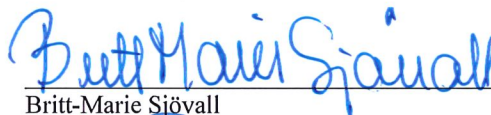
Anna-Lena Petersson



Antti Akkanen



Arne Fagerberg



Britt-Marie Sjövall

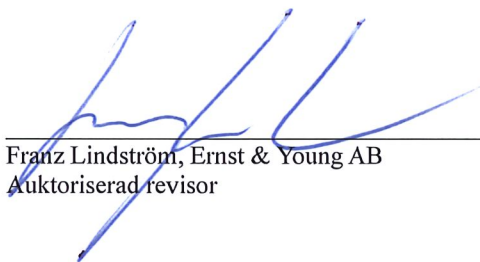


Johnny Rytterlund

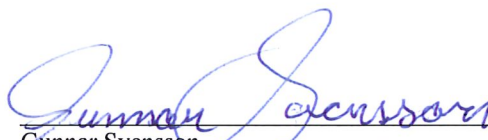


Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 5 april 2022



Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor



Gunnar Svensson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Talldungen för år 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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 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 att utföra 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbbyggens Brf Talldungen för år 2021-01-01 - 2021-12-31 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 tryggsamt 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 5 april 2022 2022-03-29

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Gunnar Svensson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

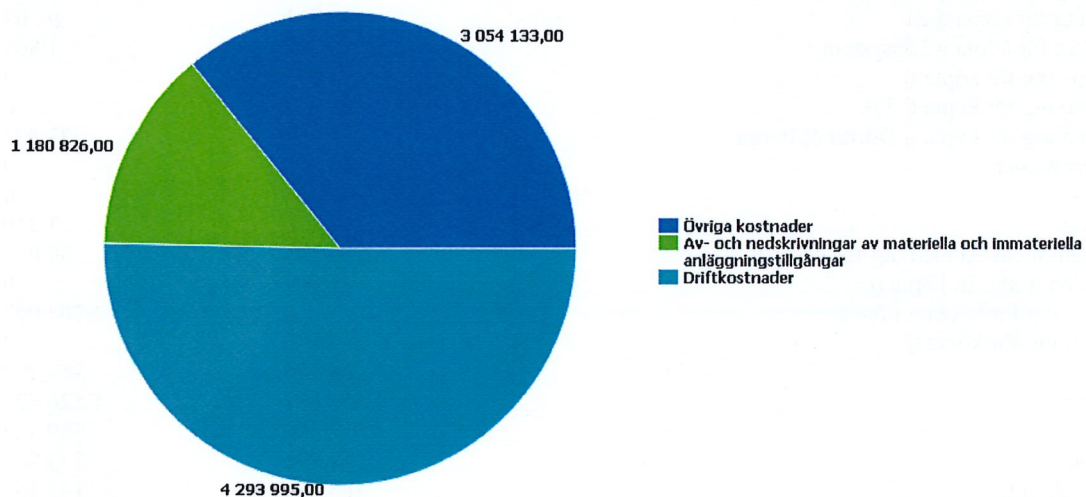
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

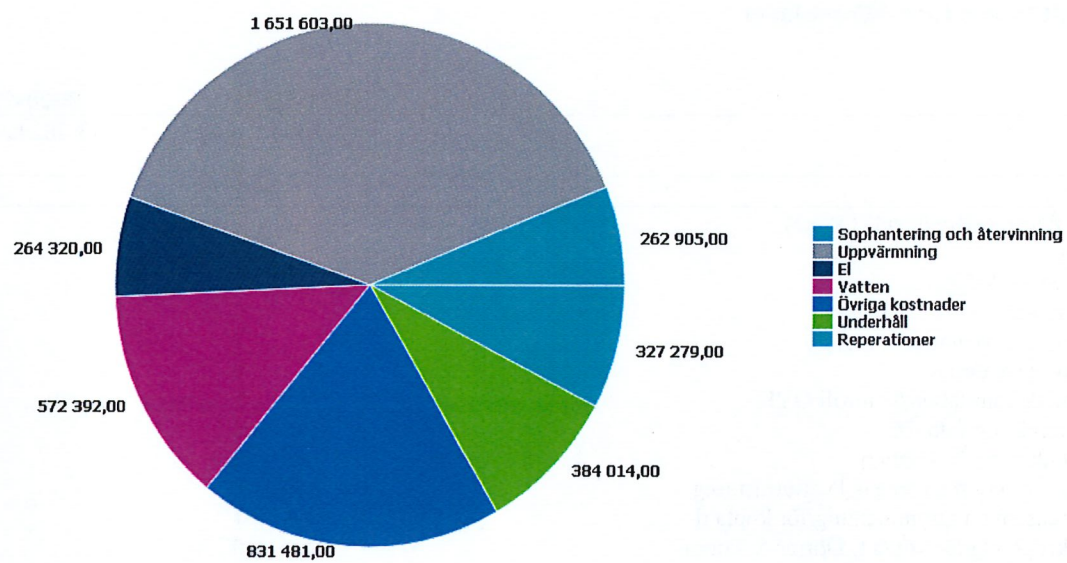
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 293 995	8 153 526
Övriga externa kostnader	2 292 401	2 288 087
Personalkostnader	223 910	241 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 180 826	1 202 245
Finansiella poster	537 821	691 041
Summa kostnader	8 528 954	12 575 913



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	6 562	47 003
Trädgårdsskötsel extra debiterat	6 056	0
Rabatt/återbäring från RB	-22 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7 845	4 224
Serviceavtal	12 301	12 013
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	3 523
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	105 000	0
Bevakningskostnader	2 395	5 984
Snö- och halkbekämpning	56 689	20 875
Rep utgift mtrl inköp markytor	10 820	0
Rep bostäder utg för köpta tj	1 691	27 638
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	12 081	1 000
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5 138	20 208
Rep installationer utg för köpta tj	17 234	3 300
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	83 268	23 738
Rep install utg för köpta tj Värme	1 045	3 506
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3 669	7 123
Rep install utg för köpta tj El	40 821	9 309
Rep install utg för köpta tj Låssystem	19 388	1 809
Rep huskropp utg för köpta tj	3 033	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	38 832	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2 651	23 872
Övriga Reparationer	40 350	0
Vattenskador	47 258	0
Vandalisering	0	3 219
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	102 249	39 017
UH installationer utg för köpta tj	19 909	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	4 704 000
UH Markytor utg för köpta tj	261 856	0
Fastighetsel	264 320	259 299
Uppvärmning	1 651 603	1 526 521
Vatten	572 392	559 427
Sophämtning	262 905	243 800
Fastighetsförsäkring	163 946	143 184
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	80 630	80 284
Fastighetsskatt	319 773	313 406
Förbrukningsinventarier	27 719	9 620
Programvaror	0	821
Förbrukningsmaterial	3 869	15 357
Övriga förbrukningsinventarier/material	61 230	38 587
Övriga kostnader för transportmedel	65	1 859
Summa driftkostnader	4 293 995	8 153 526



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	13 782 kr/kvm	13 782 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6	6
Fastighetsel	19	19
Fastighetsförsäkring	12	10
Fastighetsskatt	23	23
Förbrukningsinventarier	2	1
Förbrukningsmaterial	0	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	8	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	2
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	0	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	3	0
Rep install utg för köpta tj El	3	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	2
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep utgift mtrl inköp markytor	1	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	4	2
Sophämtning	19	18
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	7	3
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	341
UH installationer utg för köpta tj	1	0
UH Markytor utg för köpta tj	19	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	120	111
Vandalisering	0	0
Vatten	42	41
Vattenskador	3	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	3
Övriga förbrukningsinventarier/material	4	3
Övriga Reparationer	3	0
Summa driftkostnader	311,57	591,61

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

