

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Talldungen
Org nr: 732400–2034



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

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
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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 underskott med 4 479 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Efter fondförändringen visar resultatet ett underskott med 72 tkr, vilket är sämre än föregående år. Detta beror främst på att föreningen har haft högre underhållskostnader än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, vilket främst beror på högre underhållskostnader för föreningen under året. Räntekostnaderna har ökat pga. av nya lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 260% till 285%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 135 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 344 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 fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkringen 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	127 776 000 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
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 238 tkr och planerat underhåll för 5 757 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 29 355 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 935 tkr (213 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 350 tkr (98 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Byte av entrédörrar	1993	
Stambyte, badrumsrenovering	2000	
Miljöhus	2002	
Takrenovering	2002	
Fönsterrenovering	2005	
Balkonrenovering	2008	
Byte av garageportar	2010	
Säkerhetsdörrar, postboxar	2012	
Renovering ventilation	2012	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	277 495
Huskropp utvändigt	5 430 000
Markytor	49 605

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrar entrépartier/portar	2023	Ej beslutat

Föreningen har under året påbörjat projektet att byta samtliga fönster på föreningens fastigheter. Man beräknar att arbetet kommer vara klart till sommaren 2020.

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	2020
Britt-Marie Sjövall	Sekreterare	2021
Antti Akkanen	Vice ordförande	2021
Johnny Rytterlund	Ledamot	2020
Arne Fagerberg	Ledamot	2020
Hans Olsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Brink Wykman	Suppleant	2021
Christian Eklund	Suppleant	2020
Elisabet Andersson	Suppleant	2020
Sanna Segergren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Svensson	Föreningsvald revisor	2020
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Fantenberg	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alf Ericson	2020
Stanley Petersson	2020

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 269 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 31 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 265 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

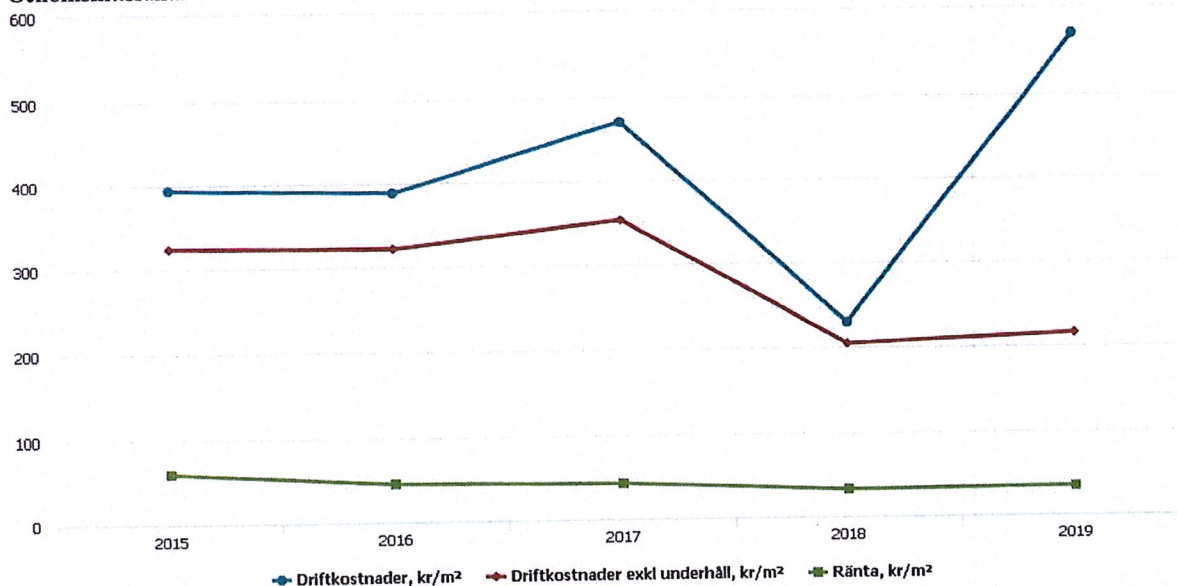
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

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)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	8 843	8 598	8 582	8 757	8 634
Resultat efter finansiella poster	-4 479	923	-245	599	183
Årets resultat	-4 479	923	-245	599	183
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 694	858	-310	609	289
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	83	74	87	76	69
Balansomslutning	53 804	42 624	41 992	43 407	44 665
Soliditet %	6	18	16	16	14
Likviditet %	285	260	239	217	244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	619	607	607	589
Driftkostnader, kr/m ²	570	229	471	389	394
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	215	204	353	322	324
Ränta, kr/m ²	35	33	43	46	60
Underhållsfond, kr/m ²	150	390	372	351	315
Lån, kr/m ²	2 789	1 929	2 162	2 209	2 359
Genomsnittsränta	1,50	1,64	1,78	2,00	2,20



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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	435 774	6 320 065	-102 190	922 871
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		520 680	-520 680	
Disposition enl. årsstämmobeslut			922 871	-922 871
Reservering underhållsfond		1 350 000	-1 350 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 757 100	5 757 100	
Årets resultat				-4 479 074
Vid årets slut	435 774	2 433 645	4 707 100	-4 479 074

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	300 000
Årets resultat	-4 479 074
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 350 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 757 100
Summa	228 026

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

228 026

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 843 344	8 597 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	165 742	116 979
Summa rörelseintäkter		9 009 086	8 714 643
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 241 878	-3 708 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 223 917	-2 241 198
Personalkostnader	Not 6	-230 785	-240 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 134 685	-1 134 685
Summa rörelsekostnader		-12 831 265	-7 324 688
Rörelseresultat		-3 822 179	1 389 956
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	39 072	39 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 353	26 665
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-724 320	-532 821
Summa finansiella poster		-656 895	-467 085
Resultat efter finansiella poster		-4 479 074	922 871
Årets resultat		-4 479 074	922 871

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	31 366 636	32 501 321
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		3 620 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 986 636	32 501 321
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		35 393 636	32 908 321
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	219	19 131
Övriga fordringar	Not 15	50 515	57 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	700 647	683 654
Summa kortfristiga fordringar		751 381	760 139
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	17 659 307	8 955 048
Summa kassa och bank		17 659 307	8 955 048
Summa omsättningstillgångar		18 410 689	9 715 187
Summa tillgångar		53 804 325	42 623 508

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		435 774	435 774
Fond för yttre underhåll		2 433 645	6 320 065
Summa bundet eget kapital		2 869 419	6 755 839
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 707 100	-102 190
Årets resultat		-4 479 074	922 871
Summa fritt eget kapital		228 026	820 680
Summa eget kapital		3 097 446	7 576 520
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	44 242 015	31 304 743
Summa långfristiga skulder		44 242 015	31 304 743
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 012 728	0
Leverantörsskulder	Not 19	2 843 607	713 737
Skatteskulder	Not 20	7 691	0
Övriga skulder	Not 21	1 564 349	2 233 941
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 036 489	794 567
Summa kortfristiga skulder		6 464 864	3 742 245
Summa eget kapital och skulder		53 804 325	42 623 508

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 702 772	8 528 489
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-213 677	-286 067
Hyror, lokaler	95 559	90 886
Hyror, garage	174 410	170 160
Hyror, p-platser	130 562	129 637
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-37 885	-26 717
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 443	-3 962
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 514	-6 322
Vattenavgifter	1 200	1 200
Elavgifter	360	360
Summa nettoomsättning	8 843 344	8 597 664

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	600	200
Övriga avgifter	900	-50
Övriga ersättningar	51 014	69 328
Fakturerade kostnader	8 090	9 020
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Övriga rörelseintäkter	39 907	30 481
Försäkringsersättningar	65 227	8 000
Summa övriga rörelseintäkter	165 742	116 979

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-5 757 100	-394 272
Reparationer	-238 106	-149 251
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-302 799	-288 269
Försäkringspremier	-139 691	-121 726
Kabel- och digital-TV	-79 159	-77 362
Återbäring från Riksbyggen	23 100	24 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 608	0
Serviceavtal	-11 881	-11 625
Obligatoriska besiktningar	-58 219	0
Bevakningskostnader	0	-2 626
Övriga utgifter, köpta tjänster	-919	0
Snö- och halkbekämpning	-24 769	-71 837
Förbrukningsinventarier	-68 544	-86 577
Fordons- och maskinkostnader	-65	-2 299
Vatten	-455 560	-465 154
Fastighetsel	-282 315	-231 190
Uppvärmning	-1 547 826	-1 541 255
Sophantering och återvinning	-254 622	-251 827
Förvaltningsarvode drift	-41 796	-38 373
Summa driftkostnader	-9 241 878	-3 708 769

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 096 725	-2 036 372
IT-kostnader	-10 120	-12 540
Arvode, yrkesrevisor	-16 250	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-14 453	-37 197
Kreditupplysningar	-8 208	-10 205
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 747	-56 076
Kontorsmateriel	-15 795	0
Telefon och porto	-3 485	-4 385
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-289	0
Medlems- och föreningsavgifter	-13 455	-13 455
Köpta tjänster	0	-52 638
Bankkostnader	-2 390	-2 455
Summa övriga externa kostnader	-2 223 917	-2 241 198

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-9 408	0
Styrelsearvoden	-84 100	-70 200
Sammanträdesarvoden	-35 700	-41 500
Övriga ersättningar	-3 361	-239
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-54 200	-82 325
Övriga kostnadsersättningar	-22	0
Pensionskostnader	-158	0
Övriga personalkostnader	-7 800	-3 900
Sociala kostnader	-36 036	-41 872
Summa personalkostnader	-230 785	-240 036

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-161 955	-161 955
Avskrivningar tillkommande utgifter	-972 730	-972 730
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 134 685	-1 134 685

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 374	24 977
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	979	1 672
Övriga ränteintäkter	0	15
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 353	26 665

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-571 565	-532 821
Övriga räntekostnader	-60	0
Övriga finansiella kostnader	-152 695	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-724 320	-532 821

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 111 222	8 111 222
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	45 330 200	45 330 200
	53 819 800	53 819 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 819 800	53 819 800
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 714 337	-7 552 382
Standardförbättringar	-13 604 142	-12 631 412
	-21 318 479	-20 183 794
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-161 955	-161 955
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-972 730	-972 730
	-1 134 685	-1 134 685
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-22 453 164	-21 318 479
Restvärde enligt plan vid årets slut	31 366 636	32 501 321
Varav		
Byggnader	234 930	396 885
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	30 753 328	31 726 058
Taxeringsvärden		
Bostäder	126 000 000	99 000 000
Lokaler	1 776 000	1 151 000
Totalt taxeringsvärde	127 776 000	100 151 000
<i>varav byggnader</i>	<i>89 933 000</i>	<i>71 151 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 843 000</i>	<i>29 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	407 000	407 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	407 000	407 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	219	18 911
Kundfordringar	0	220
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	219	19 131

Not 15 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	6 839
Skattekonto	50 515	50 515
Summa övriga fordringar	50 515	57 354

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	143 184	139 691
Förutbetalt förvaltningsarvode	534 034	524 181
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 069	19 782
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	495	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 865	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	700 647	683 654

Not 17 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	15 091 261	8 063 887
Transaktionskonto	2 566 047	889 161
Summa kassa och bank	17 659 307	8 955 048

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	45 254 743	31 304 743
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 012 728	0
Långfristig skuld vid årets slut	44 242 015	31 304 743

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,12%	2020-05-28	2 037 500,00	0,00	50 000,00	1 987 500,00
SWEDBANK	1,91%	2020-12-22	4 261 636,00	0,00	96 000,00	4 165 636,00
SWEDBANK	1,58%	2021-02-25	2 638 392,00	0,00	59 960,00	2 578 432,00
SWEDBANK	1,58%	2021-02-25	3 656 357,00	0,00	81 260,00	3 575 097,00
SBAB	1,73%	2022-01-21	3 689 430,00	0,00	90 000,00	3 599 430,00
SBAB	1,79%	2022-03-18	3 520 000,00	0,00	80 000,00	3 440 000,00
SBAB	1,93%	2022-12-09	6 160 000,00	0,00	140 000,00	6 020 000,00
SBAB	1,07%	2023-10-11	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	1,60%	2024-03-08	3 340 311,00	0,00	80 000,00	3 260 311,00
SBAB	2,02%	2025-04-07	2 733 845,00	0,00	55 508,00	2 678 337,00
SBAB	1,30%	2026-10-12	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
SBAB	1,48%	2029-10-11	0,00	5 000 000,00	25 000,00	4 975 000,00
Summa			32 037 471,00	14 000 000,00	782 728,00	45 254 743,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 012 728 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 626 406kr till betalning mellan 2-5 år efter balansdagen resterande 12 628 337 förfaller efter

Not 19 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	2 843 607	713 737
Summa leverantörsskulder	2 843 607	713 737

Not 20 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	7 691	0
Summa skatteskulder	7 691	0

Not 21 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 492 396	1 429 358
Övriga skulder	22 179	0
Skuld sociala avgifter och skatter	49 774	64 458
Skulder för löneavdrag	0	4 078
Clearing	0	3 319
Övriga kortfristiga låneskulder	0	732 728
Summa övriga skulder	1 564 349	2 233 941

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	58 291	49 146
Upplupna driftskostnader	12 251	16 511
Upplupna elkostnader	22 061	29 877
Upplupna vattenavgifter	38 180	37 379
Upplupna värmekostnader	172 813	174 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	732 893	487 179
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 036 489	794 567

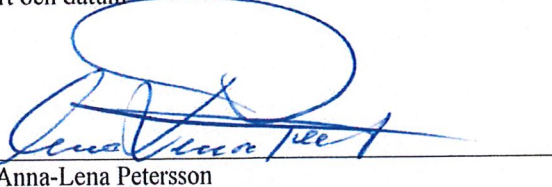
Not Ställda säkerheter

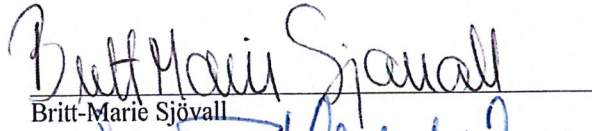
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	46 265 600	38 674 600

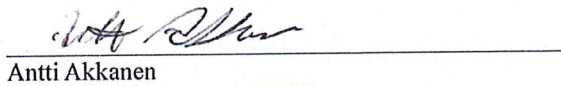
Styrelsens underskrifter

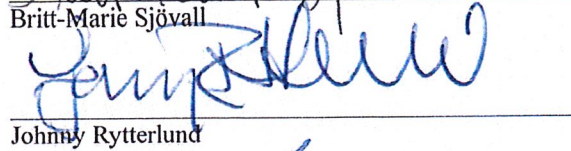
Kalmar den 16 mars 2020

Ort och datum

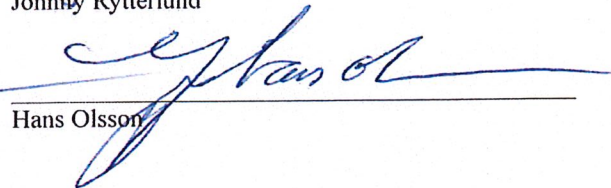

Anna-Lena Petersson


Britt-Marie Sjövall

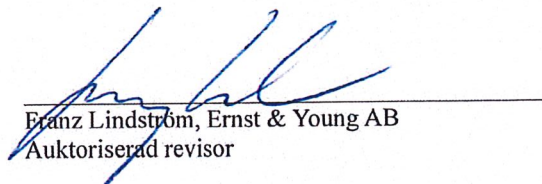

Antti Akkanen

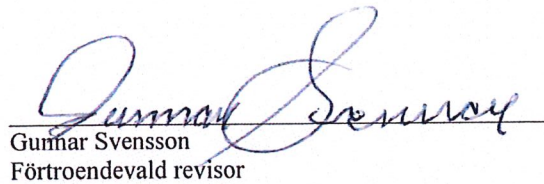

Johnny Rytterlund


Arne Fagerberg


Hans Olsson

Kalmar den 6 maj 2020


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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

De Förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Tallungen för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 revisionssed 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 6 maj 2020

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Gunnar Svensson
Förtroendevald revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Arsredovisning

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 planerliga 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.

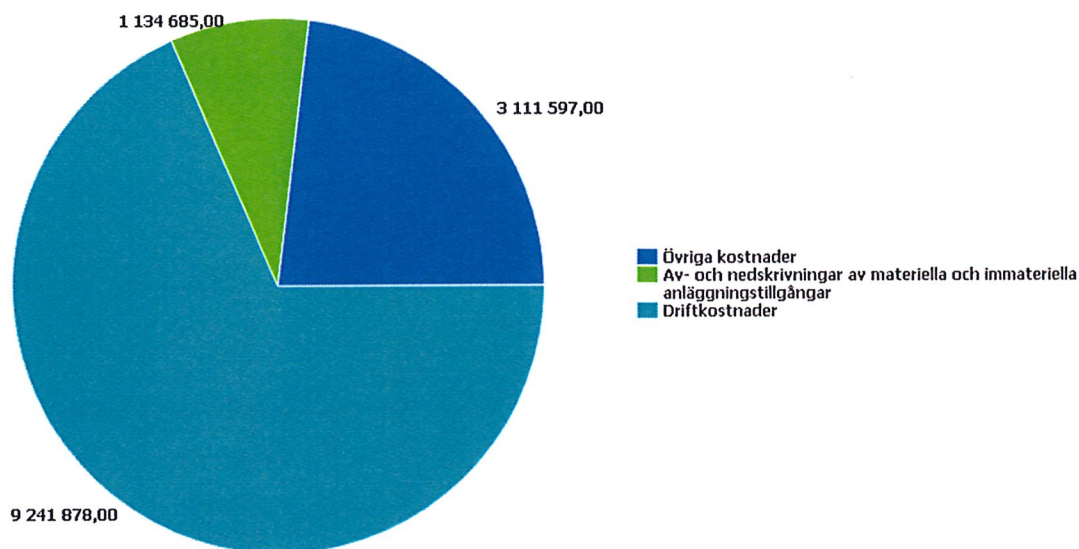
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

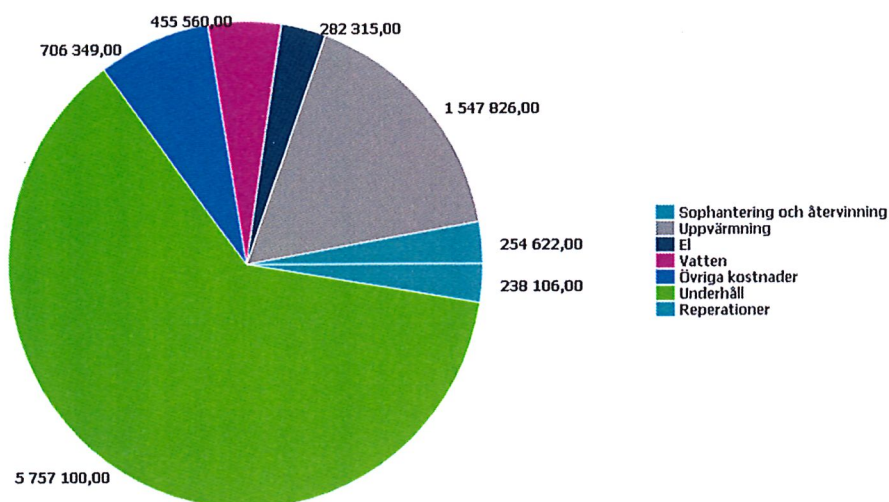
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 241 878	3 708 769
Övriga externa kostnader	2 223 917	2 241 198
Personalkostnader	230 785	240 036
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 134 685	1 134 685
Finansiella poster	656 895	467 085
Summa kostnader	13 488 160	7 791 772



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	41 796	38 373
Rabatt/återbäring från RB	-23 100	-24 875
Systematiskt brandskyddsarbete	1 608	0
Serviceavtal	11 881	11 625
Obligatoriska besiktningsskostnader	55 000	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	3 219	0
Bevakningskostnader	0	2 626
Övriga utgifter för köpta tjänster	919	0
Snö- och halkbekämpning	24 769	71 837
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2 631	2 656
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	16 189	3 055
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	19 124	14 880
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	29 406
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	13 878	19 638
Rep Installationer köpta tjänster Värme	1 904	2 217
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	7 381	0
Rep Installationer köpta tjänster El	12 390	24 813
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	17 860	15 962
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	1 399
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	30 390	1 469
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	22 503	8 102
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	8 982
Vattenskador	93 856	16 672
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	277 495	39 296
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	127 648
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	32 828
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	28 869
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	5 430 000	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	49 605	165 631
Fastighetsel	282 315	231 190
Uppvärmning	1 547 826	1 541 255
Vatten	455 560	465 154
Sophämtning	248 434	251 827
Extra sophämtning	6 188	0
Fastighetsförsäkring	139 691	121 726
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	79 159	77 362
Fastighetsskatt	302 799	288 269
Förbrukningsinventarier	0	19 393
Programvaror	531	0
Förbrukningsmaterial	16 238	7 641
Övriga förbrukningsinventarier/material	51 776	59 543
Övriga kostnader för transportmedel	65	2 299
Summa driftkostnader	9 241 878	3 708 769



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	13 782 kr/kvm	13 782 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6	6
Fastighetsel	20	17
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	22	21
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	4	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	1	1
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	2	0
Rep Installationer köpta tjänster El	1	2
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	1
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	1	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	1
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2	1
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	5
Sophämtning	18	18
UH Huskropp köpta tjänster Fasader	0	2
UH Huskropp köpta tjänster Fönster	394	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	9
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	2
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	20	3
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	4	12
Uppvärmning	112	112
Vatten	33	34
Vattenskador	7	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	3	3
Övriga förbrukningsinventarier/material	4	4
Summa driftkostnader	670,58	269,10

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

