

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Talldungen
Org nr: 732400-2034



Kallelse till ordinarie föreningsstämma med RB BRF Talldungen

Datum Måndagen den 17 maj 2021

Plats Poströstning

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
- I) 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
- Inga anmälda ärenden eller inkomna motioner
- T) Stämmans avslutande

Styrelsen

Innehållsförteckning

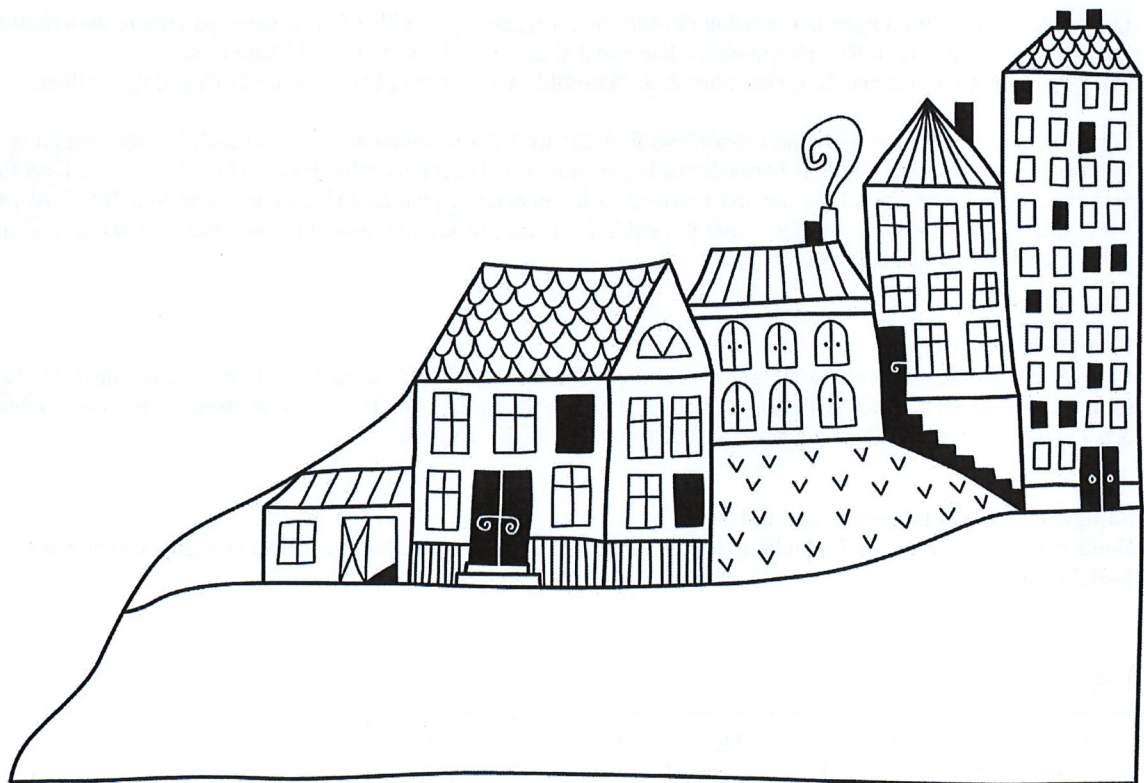
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Tallungen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 3 252 tkr innan avsättning gjorts till föreningens underhållsfond och innan ianspråkstagande av underhållsfondens medel skett. Efter fondförändringen visar resultatet ett underskott med 852 tkr, vilket är sämre än föregående år. Detta beror främst på att föreningen har haft högre underhållskostnader än föregående år, då föreningen bytt 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 285 till 82%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 285% till 149%. I resultatet ingår avskrivningar med 1 202 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 050 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, Jägarvägen 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 125 tkr och planerat underhåll för 11 499 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 13 669 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 367 tkr (99kr/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
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	Kommentar
Byte stuprör	39 017	
Fönsterbyte	11 460 000	Varav 6 756 000 aktiverat som standardförbättring

Planerat underhåll	År	Kommentar
Låssystem	2021	Ej beslutat
Dörrar entrépartier/portar	2025	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
Antti Akkanen	Vice ordförande	2021
Britt-Marie Sjövall	Sekreterare	2021
Johnny Rytterlund	Ledamot	2022
Arne Fagerberg	Ledamot	2022
Susanne Pettersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Andersson	Suppleant	2022
Patrik Wykman	Suppleant	2021
Christian Eklund	Suppleant	2022
Sanna Segergren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Franz Lindström, Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Gunnar Svensson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Shania Franz	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alf Ericson	2021
Liza Leonhardt	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen färdigställt fönsterbytet man påbörjade 2019. 40% av kostnaden har aktiverats som en standardförbättring och resterande kostnad har gått under underhåll och till stor del tagits mot underhållsfonden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 265 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 264 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2020-01-01 då den höjdes med 4 %.

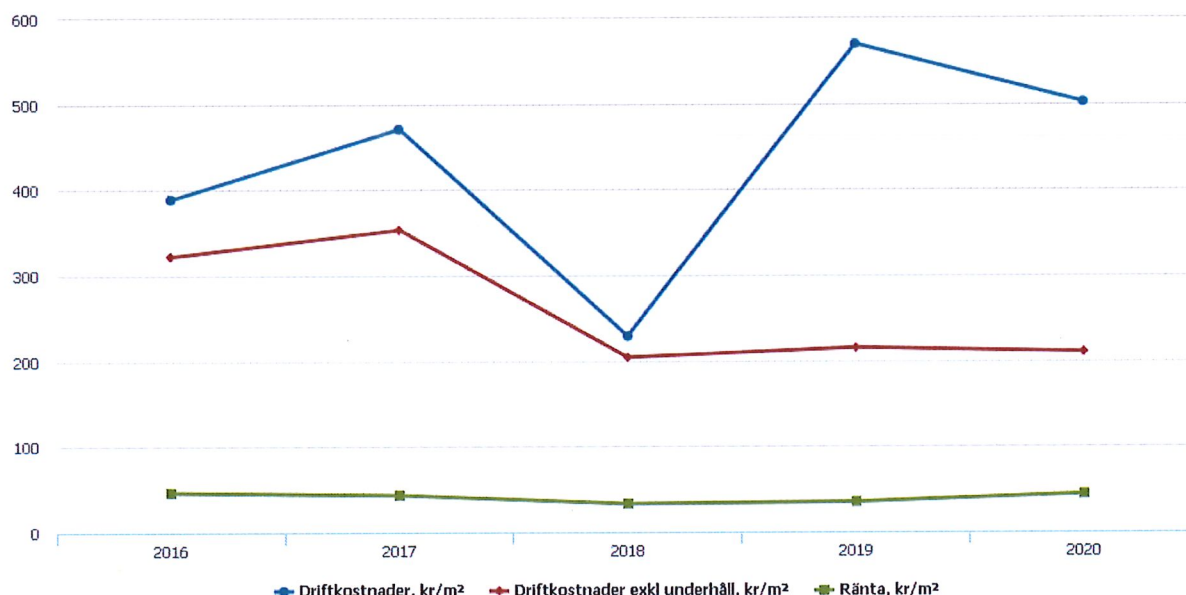
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,8 % från och med 2021-01-01. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

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)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 196	8 843	8 598	8 582	8 757
Resultat efter finansiella poster	-3 252	-4 479	923	-245	599
Årets resultat	-3 252	-4 479	923	-245	599
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 250	-4 694	858	-310	609
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	74	83	74	87	76
Balansomslutning	47 458	53 804	42 624	41 992	43 407
Soliditet %	0	6	18	16	16
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	149	285	260	239	217
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	82	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	657	631	619	607	607
Driftkostnader, kr/m ²	502	570	229	471	389
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	210	215	204	353	322
Ränta, kr/m ²	44	35	33	43	46
Underhållsfond, kr/m ²	2	150	390	372	351
Lån, kr/m ²	2 727	2 789	1 929	2 162	2 209
Genomsnittsränta %	1,60	1,50	1,64	1,78	2,00



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 balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	435 774	2 433 645	4 707 100	-4 479 074
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-4 479 074	4 479 074
Reservering underhållsfond		1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 600 000	3 600 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-3 252 026
Vid årets slut	435 774	33 645	2 628 026	-3 252 026

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	228 026
Årets resultat	-3 252 026
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 600 000
Summa	-624 000

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 624 000
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 196 186	8 843 344
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 701	165 742
Summa rörelseintäkter		9 323 887	9 009 086
Rörelsekostnader			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-10 441 613	-11 465 795
Personalkostnader	Not 6	-241 014	-230 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 202 245	-1 134 685
Summa rörelsekostnader		-11 884 872	-12 831 265
Rörelseresultat		-2 560 985	-3 822 179
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	39 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 513	28 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-717 554	-724 320
Summa finansiella poster		-691 041	-656 895
Resultat efter finansiella poster		-3 252 026	-4 479 074
Årets resultat		-3 252 026	-4 479 074

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 920 391	31 366 636
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	3 620 000
Summa materiella anläggningstillgångar		36 920 391	34 986 636
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		37 327 391	35 393 636
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	2 627	219
Övriga fordringar	Not 15	50 515	50 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	721 609	700 647
Summa kortfristiga fordringar		774 751	751 381
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	9 356 143	17 659 307
Summa kassa och bank		9 356 143	17 659 307
Summa omsättningstillgångar		10 130 895	18 410 689
Summa tillgångar		47 458 286	53 804 325

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		435 774	435 774
Fond för yttre underhåll		33 645	2 433 645
Summa bundet eget kapital		469 419	2 869 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 628 026	4 707 100
Årets resultat		-3 252 026	-4 479 074
Summa fritt eget kapital		-624 000	228 026
Summa eget kapital		-154 581	3 097 446
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	35 188 258	44 242 015
Summa långfristiga skulder		35 188 258	44 242 015
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 053 757	1 012 728
Leverantörsskulder	Not 19	717 448	2 843 607
Skatteskulder	Not 20	18 455	7 691
Övriga skulder	Not 21	1 552 641	1 564 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 082 308	1 036 489
Summa kortfristiga skulder		12 424 609	6 464 864
Summa eget kapital och skulder		47 458 286	53 804 325

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 050 856	8 702 772
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-213 677	-213 677
Hyror, lokaler	95 989	95 559
Hyror, garage	173 772	174 410
Hyror, p-platser	130 802	130 562
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-38 468	-37 885
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 986	-8 443
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-662	-1 514
Vattenavgifter	1 200	1 200
Elavgifter	360	360
Summa nettoomsättning	9 196 186	8 843 344

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	400	600
Övriga avgifter	4 350	900
Övriga ersättningar	65 805	51 014
Fakturerade kostnader	2 160	8 090
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	4
Övriga rörelseintäkter	54 986	39 907
Försäkringsersättningar	0	65 227
Summa övriga rörelseintäkter	127 701	165 742

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 743 017	-5 757 100
Reparationer	-124 722	-238 106
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-313 406	-302 799
Försäkringspremier	-143 184	-139 691
Kabel- och digital-TV	-80 284	-79 159
Återbäring från Riksbyggen	0	23 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 224	-1 608
Serviceavtal	-12 013	-11 881
Obligatoriska besiktningar	-3 523	-58 219
Bevakningskostnader	-5 984	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-919
Snö- och halkbekämpning	-20 875	-24 769
Förbrukningsinventarier	-64 386	-68 544
Fordons- och maskinkostnader	-1 859	-65
Vatten	-559 427	-455 560
Fastighetsel	-259 299	-282 315
Uppvärmning	-1 526 521	-1 547 826
Sophantering och återvinning	-243 800	-254 622
Förvaltningsarvode drift	-47 003	-41 796
Summa driftskostnader	-8 153 526	-9 241 878

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 136 135	-2 096 725
IT-kostnader	-12 681	-10 120
Arvode, yrkesrevisorer	-16 625	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-9 907	-14 453
Kreditupplysningar	-16 931	-8 208
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 262	-42 747
Kontorsmateriel	-19 405	-15 795
Telefon och porto	-6 386	-3 485
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-289
Medlems- och föreningsavgifter	-11 385	-13 455
Bankkostnader	-2 370	-2 390
Summa övriga externa kostnader	-2 288 087	-2 223 917

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-20 496	-9 408
Styrelsearvoden	-83 667	-84 100
Sammanträdesarvoden	-46 200	-35 700
Övriga ersättningar	0	-3 361
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 400	-54 200
Övriga kostnadsersättningar	-2 130	-22
Pensionskostnader	-242	-158
Övriga personalkostnader	-1 000	-7 800
Sociala kostnader	-33 879	-36 036
Summa personalkostnader	-241 014	-230 785

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-161 955	-161 955
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 040 290	-972 730
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 202 245	-1 134 685

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	39 072
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	39 072

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	26 389	27 374
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	979
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 513	28 353

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-717 554	-571 565
Övriga räntekostnader	0	-60
Övriga finansiella kostnader	0	-152 695
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-717 554	-724 320

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
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
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	6 756 000	0
	6 756 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 575 800	53 819 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 876 291	-7 714 337
Standardförbättringar	-14 576 873	-13 604 142
	-22 453 164	-21 318 479

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-161 955	-161 955
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 040 290	-972 730
	-1 202 245	-1 134 685

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-23 655 409	-22 453 164
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	36 920 391	31 366 336
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	72 976	234 930
Mark	378 378	378 378
Standardförbättringar	36 469 037	30 753 328

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

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
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

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 627	219
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 627	219

Not 15 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	50 515	50 515
Summa övriga fordringar	50 515	50 515

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	163 946	143 184
Förutbetalt förvaltningsarvode	534 134	534 034
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 154	20 069
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 375	495
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 865
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	721 609	700 647

Not 17 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	7 117 649	15 091 261
Transaktionskonto	2 236 494	2 566 047
Summa kassa och bank	9 356 143	17 659 307

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	44 242 015	45 254 743
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 153 529	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 900 228	-1 012 728
Långfristig skuld vid årets slut	35 188 258	44 242 015

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,14%	2020-12-22	4 165 636,00	-4 069 636,00	96 000,00	0,00
SWEDBANK	1,58%	2021-02-25	2 578 432,00	0,00	59 960,00	2 518 472,00
SWEDBANK	1,58%	2021-02-25	3 575 097,00	0,00	81 260,00	3 493 837,00
SWEDBANK	1,14%	2021-02-28	1 987 500,00	0,00	50 000,00	1 937 500,00
SBAB	0,53%	2021-12-22	0,00	4 069 636,00	0,00	4 069 636,00
SBAB	1,73%	2022-01-21	3 599 430,00	0,00	90 000,00	3 509 430,00
SBAB	1,79%	2022-03-18	3 440 000,00	0,00	80 000,00	3 360 000,00
SBAB	1,93%	2022-12-09	6 020 000,00	0,00	140 000,00	5 880 000,00
SBAB	1,07%	2023-10-11	4 000 000,00	0,00	80 000,00	3 920 000,00
SBAB	1,43%	2024-03-08	3 260 311,00	0,00	80 000,00	3 180 311,00
SBAB	2,02%	2025-04-07	2 678 337,00	0,00	55 508,00	2 622 829,00
SBAB	1,30%	2026-10-12	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
SBAB	1,48%	2029-10-11	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
Summa			45 254 743,00	0,00	1 012 728,00	44 242 015,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 900 228 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld 6 153 529 kr avser lån som löper ut och som föreningen inte har för avsikt att lösa utan istället villkorsändra. Av den långfristiga skulden förfaller 4 050 912 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 37 290 875 kr förfaller 5 år efter balansdagen.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	717 448	2 843 607
Summa leverantörsskulder	717 448	2 843 607

Not 20 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	18 455	7 691
Summa skatteskulder	18 455	7 691

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 473 100	1 492 396
Övriga skulder	0	22 179
Skuld sociala avgifter och skatter	71 966	49 774
Clearing	7 575	0
Summa övriga skulder	1 552 641	1 564 349

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	43 423	58 291
Upplupna driftskostnader	0	12 251
Upplupna elkostnader	22 282	22 061
Upplupna vattenavgifter	59 818	38 180
Upplupna värmekostnader	165 815	172 813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 968	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	786 002	732 893
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 082 308	1 036 489

Not 23 Ställda säkerheter

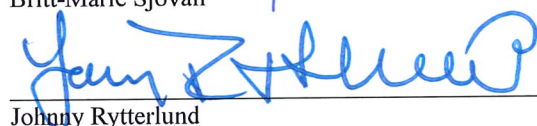
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 674 600	38 674 600

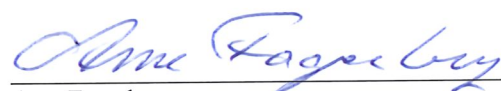
Styrelsens underskrifter

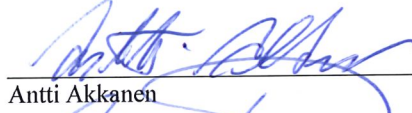
Kalmar 2021-03-17

Ort och datum


Britt-Marie Sjövall


Johnny Rytterlund

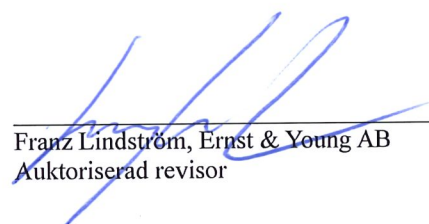

Arne Fagerberg

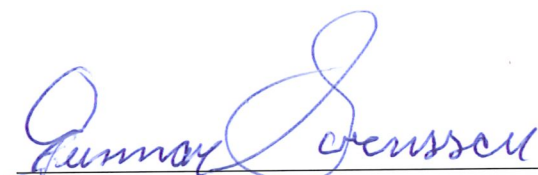

Antti Akkanen


Anna-Lena Petersson


Susanne Pettersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2021


Franz Lindström, Ernst & Young AB
Auktoriserad revisor


Gunnar Svensson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Tallungen för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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* samt *Den Förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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

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

Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

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

Den Förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbankens Brf Tallundagen för år 2020-01-01 - 2020-12-31 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 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 betydande 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:

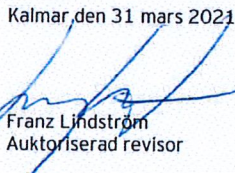
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

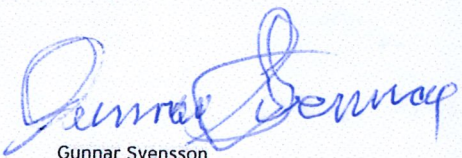
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 31 mars 2021



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 innehållas 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, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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.

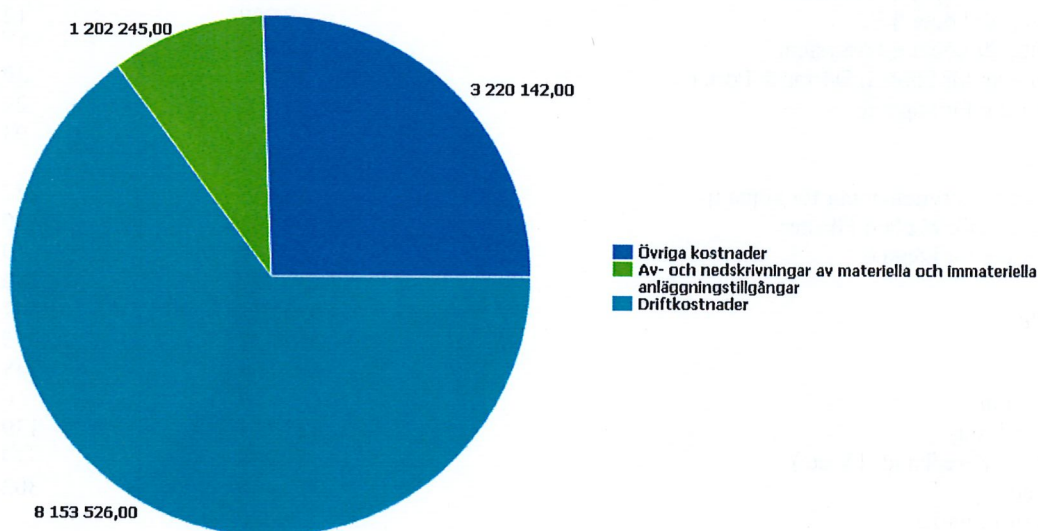
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

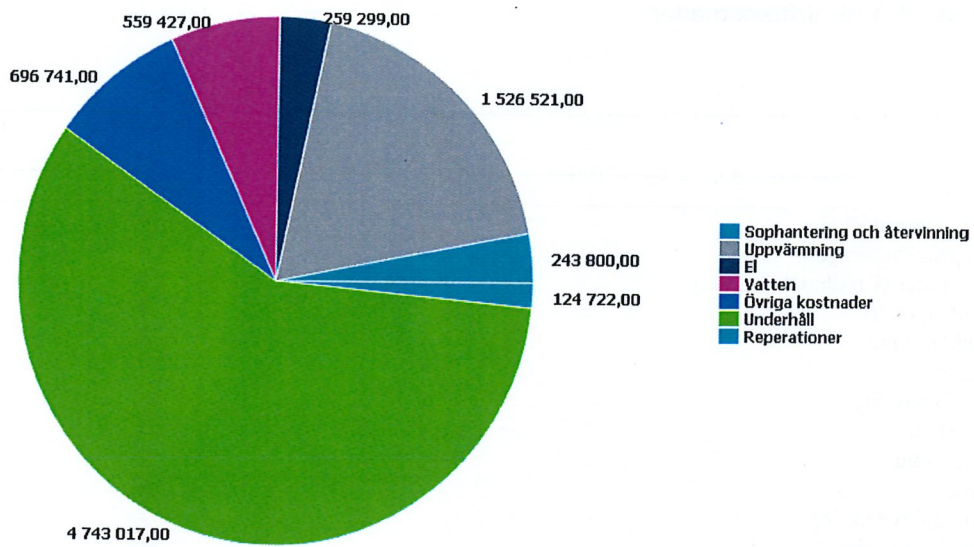
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 153 526	9 241 878
Övriga externa kostnader	2 288 087	2 223 917
Personalkostnader	241 014	230 785
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 202 245	1 134 685
Finansiella poster	691 041	656 895
Summa kostnader	12 575 913	13 488 160



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	47 003	41 796
Rabatt/återbäring från RB	0	-23 100
Systematiskt brandskyddsarbete	4 224	1 608
Serviceavtal	12 013	11 881
Obligatoriska besiktningsskostnader	3 523	55 000
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	3 219
Bevakningskostnader	5 984	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	919
Snö- och halkbekämpning	20 875	24 769
Rep bostäder utg för köpta tj	27 638	2 631
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1 000	16 189
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	20 208	19 124
Rep installationer utg för köpta tj	3 300	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	23 738	13 878
Rep install utg för köpta tj Värme	3 506	1 904
Rep install utg för köpta tj Ventilation	7 123	7 381
Rep install utg för köpta tj El	9 309	12 390
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 809	17 860
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	23 872	30 390
Rep markytor utg för köpta tj	0	22 503
Vattenskador	0	93 856
Vandalisering	3 219	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	39 017	277 495
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	4 704 000	5 430 000
UH Markytor utg för köpta tj	0	49 605
Fastighetsel	259 299	282 315
Uppvärmning	1 526 521	1 547 826
Vatten	559 427	455 560
Sophämtning	243 800	248 434
Extra sophämtning	0	6 188
Fastighetsförsäkring	143 184	139 691
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	80 284	79 159
Fastighetsskatt	313 406	302 799
Förbrukningsinventarier	9 620	0
Programvaror	821	531
Förbrukningsmaterial	15 357	16 238
Övriga förbrukningsinventarier/material	38 587	51 776
Övriga kostnader för transportmedel	1 859	65
Summa driftkostnader	8 153 526	9 241 878



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	13 782 kr/kvm	13 782 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	6	6
Dös-arvoden, drift	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	19	20
Fastighetsförsäkring	10	10
Fastighetsskatt	23	22
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	4
Programvaror	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	2	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	2	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	1	1
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	1
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av inventarier verktyg o datorer mm	0	0
Serviceavtal	1	1
Snö- och halkbekämpning	2	2
Sophämtning	18	18
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	20
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	341	394
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	4
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	111	112
Vandalisering	0	0
Vatten	41	33
Vattenskador	0	7

Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	3	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	3	4
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	591,61	670,58

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

