

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen BRF Tallmon  
Org nr: 789200-4198





## Att bo i Bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens 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 kooperativ 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. Certifikatet 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

**DAGORDNING**  
**VID**  
**ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

- a) Stämmans öppnande.  
.....
- b) Fastställande av röstlängd.  
.....
- c) Val av stämмоordförande.  
.....
- d) Anmälan av stämмоordförandes 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 fastställande av resultat- och balansräkning.  
.....
- k) Beslut om resultatdisposition.  
.....
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.  
.....
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning  
.....
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.  
.....
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.  
.....
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.  
.....
- r) Val av valberedning  
.....
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen  
.....
- t) Stämmans avslutande  
.....

---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tallmon får härmed  
upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-05. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-26.

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Årets resultat uppvisar ett underskott med -5 058 tkr. Underskottet beror på balkongprojektet som lyfts ur underhållsfonden. Efter fondförändring blir resultatet +7,5 tkr.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 744% till 125%.

I resultatet ingår avskrivningar med 157 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 901 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Kaggen 1 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1963. Fastighetens adress är Harmonigatan 14-20 och Kubikenborgsgatan 15 i Sundsvall.

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

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 12    |
| 2 rum och kök | 18    |
| 3 rum och kök | 21    |
| 4 rum och kök | 9     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal p-platser | 49    |

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Total bostadsarea             | 3 812 m <sup>2</sup> |
| Årets taxeringsvärde          | 29 000 000 kr        |
| Föregående års taxeringsvärde | 23 800 000 kr        |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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.

#### 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 66 tkr och planerat underhåll för 5 699 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 standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 633 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

| Tidigare utfört underhåll           |           |  |
|-------------------------------------|-----------|--|
| Beskrivning                         | År        | Kommentar  |
| Stambyte                            | 2001      |  |
| Byte lägenhetsdörrar                | 2006      |  |
| Takbyte                             | 2010      |  |
| Ombyggnad ventilation               | 2010-2011 |  |
| Dränering                           | 2010-2011 |  |
| Byte styrsystem-värme               | 2012      |  |
| Ny vatten- och servisledning        | 2013      |  |
| Spolning avlopp                     | 2016      |  |
| Renovering tvättstugan Harmonigatan | 2017      |  |
| Byte av el                          | 2019      |  |
| Spolning av avlopp                  | 2020      |  |
| Kanalrensning ventilation           | 2021      |  |
| Årets utförda underhåll             |           |  |
| Beskrivning                         | Belopp    | Kommentar  |
| Utbyggnad och inglasning balkonger  | 5 698 974 | Avser 40% av kostnaden. Resterande 60% bokfört som investering |



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

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

|                    | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Monica Stenman     | Ordförande         | 2024                          |
| Synneva Sundquist  | Sekreterare        | 2024                          |
| Oscar Högberg      | Vice ordförande    | 2023                          |
| Christine Lundmark | Ledamot            | 2023                          |
| Ann Söderholm      | Ledamot Riksbyggen | Utses                         |

##### Styrelsesuppleanter

|                    | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------|----------------------|-------------------------------|
| Marcus Wounder     | Suppleant            | 2023                          |
| Mari Löfgren       | Suppleant            | 2024                          |
| Mattias Jonsson    | Suppleant            | 2023                          |
| Veronica Söderberg | Suppleant Riksbyggen | Utses                         |

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

|         | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------|------------------------|-------------------------------|
| KPMG AB | Förtroendevald revisor | 2023                          |

##### Valberedning

|                    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------|-------------------------------|
| Mats Wiklund       | 2023                          |
| Per Olov Sundqvist | 2023                          |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett balkongprojekt med utbyggnad och inglasning av balkongerna. För detta togs nya lån om 9,5 mkr upp och 4,75 mkr finansierades ur föreningens egna kassa.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 74 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01, då den höjdes med 1,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2023-02-01.

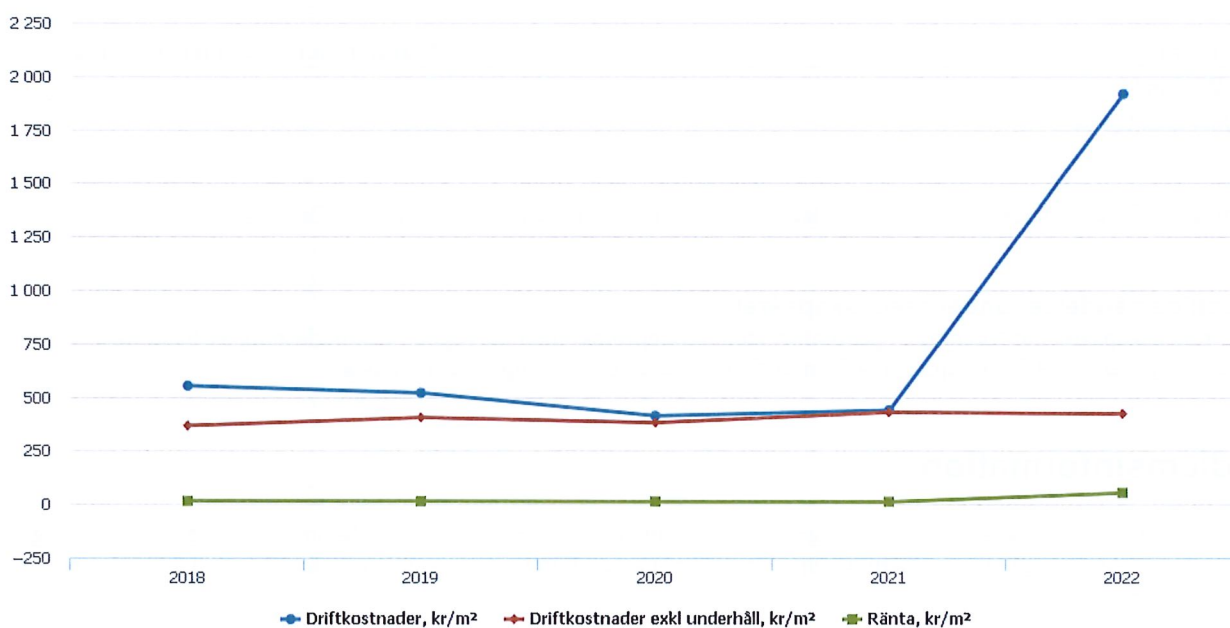
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                     | 2022   | 2021  | 2020  | 2019  | 2018  |
|--|--------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning  | 3 053  | 3 010 | 3 000 | 2 919 | 2 894 |
| Resultat efter finansiella poster                                | -5 059 | 776   | 830   | 241   | 125   |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                 | 166    | 152   | 126   | 121   | 115   |
| Soliditet %  | 12     | 66    | 63    | 59    | 56    |
| Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering | 125    | 744   | 724   | 610   | 706   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                   | 762    | 751   | 743   | 715   | 704   |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                | 1 917  | 438   | 412   | 519   | 552   |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>                 | 422    | 429   | 380   | 404   | 366   |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>   | 53     | 11    | 12    | 14    | 15    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                | 180    | 1 509 | 1 296 | 1 143 | 1 076 |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>   | 3 215  | 787   | 813   | 839   | 866   |



**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 i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 226 638         | 5 751 837      | 157 000             | 776 416           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 776 416             | -776 416          |
| Reservering underhållsfond        |                 | 633 000        | -633 000            |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -5 698 974     | 5 698 974           |                   |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -5 058 513        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>226 638</b>  | <b>685 863</b> | <b>5 999 390</b>    | <b>-5 058 513</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|   |                |
|---|----------------|
| Balanserat resultat                     | 933 415        |
| Årets resultat                          | -5 058 513     |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -633 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 5 698 974      |
| <b>Summa</b>                            | <b>940 876</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

|  |                |
|--|----------------|
| <b>Att balansera i ny räkning i kr</b> | <b>940 876</b> |
|--|----------------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr   | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |                          |                          |
| Nettoomsättning   | Not 2<br>3 052 740       | 3 010 385                |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3<br>278 115         | 228 813                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  | <b>3 330 855</b>         | <b>3 239 198</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |                          |                          |
| Driftskostnader   | Not 4<br>-7 307 824      | -1 670 871               |
| Övriga externa kostnader  | Not 5<br>-465 887        | -472 711                 |
| Personalkostnader   | Not 6<br>-166 500        | -164 910                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7<br>-157 087        | -157 087                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   | <b>-8 097 298</b>        | <b>-2 465 579</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-4 766 443</b>        | <b>773 619</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>   |                          |                          |
| Andelsutdelning från Riksbyggen   | 34 752                   | 34 752                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 20 015                   | 11 184                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | -346 837                 | -43 140                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>   | <b>-292 070</b>          | <b>2 797</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    | <b>-5 058 513</b>        | <b>776 416</b>           |
| <b>Årets resultat</b>   | <b>-5 058 513</b>        | <b>776 416</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 13 072 559        | 4 681 184         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>13 072 559</b> | <b>4 681 184</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 9  | 362 000           | 362 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>362 000</b>    | <b>362 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>13 434 559</b> | <b>5 043 184</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 190               | 190               |
| Övriga fordringar                              |        | 1 388             | 6 425             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |        | 227 684           | 221 801           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>229 262</b>    | <b>228 416</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 10 | 1 686 773         | 5 280 542         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 686 773</b>  | <b>5 280 542</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 916 035</b>  | <b>5 508 958</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>15 350 595</b> | <b>10 552 142</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 226 638           | 226 638           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 685 863           | 5 751 837         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>912 501</b>    | <b>5 978 475</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 5 999 389         | 157 000           |
| Årets resultat                               |        | -5 058 513        | 776 416           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>940 876</b>    | <b>933 415</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 853 377</b>  | <b>6 911 891</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 11 365 128        | 2 358 686         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>11 365 128</b> | <b>2 358 686</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 11 | 892 298           | 641 164           |
| Leverantörsskulder                           |        | 35 261            | 147 616           |
| Skatteskulder                                |        | 15 005            | 4 452             |
| Övriga skulder                               |        | 52 877            | 55 449            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 1 136 648         | 432 884           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 132 089</b>  | <b>1 281 565</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>15 350 595</b> | <b>10 552 142</b> |



# 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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 67       |
| Stambyte              | Linjär              | 67       |
| Elbyte                | Linjär              | 40       |
| Balkonger             | Linjär              | 50       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

|                                       | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 905 284         | 2 862 336         |
| Hyror, p-platser                      | 88 200            | 88 350            |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -3 300            | -5 250            |
| Elavgifter                            | 62 556            | 64 949            |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>3 052 740</b>  | <b>3 010 385</b>  |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|  | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Tv och bredband                        | 208 800           | 208 800           |
| Balkongtillägg                         | 57 042            | 0                 |
| Pant- och överlåtelseavgifter          | 11 787            | 19 021            |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1                 | 2                 |
| Övriga rörelseintäkter                 | 485               | 990               |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>278 115</b>    | <b>228 813</b>    |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                      | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Underhåll                            | -5 698 974        | -37 000           |
| Reparationer                         | -65 939           | -73 530           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -87 000           | -71 400           |
| Arrendeavgifter                      | -4 633            | 0                 |
| Försäkringspremier                   | -47 761           | -46 614           |
| Tv och bredband                      | -194 158          | -192 870          |
| Återbäring från Riksbyggen           | 5 300             | 4 600             |
| Serviceavtal                         | -23 398           | -45 896           |
| Obligatorisk ventilationskontroll    | -27 000           | -36 750           |
| Bevakningskostnader                  | -9 060            | -8 610            |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -7 448            | -6 688            |
| Snö- och halkbekämpning              | -142 252          | -144 296          |
| Förbrukningsinventarier              | -6 415            | -15 024           |
| Fordons- och maskinkostnader         | -75               | -514              |
| Vatten                               | -222 207          | -229 864          |
| Fastighetsel                         | -223 116          | -216 149          |
| Uppvärmning                          | -454 830          | -464 501          |
| Sophantering och återvinning         | -94 185           | -85 765           |
| Trädgårdsskötsel                     | -4 674            | 0                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-7 307 824</b> | <b>-1 670 871</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|  | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Förvaltningsarvode                         | -389 598          | -385 444          |
| Administration                             | -834              | 0                 |
| IT-kostnader                               | -5 640            | -5 640            |
| Arvode, yrkesrevisor                       | -13 875           | -13 500           |
| Övriga förvaltningskostnader               | -16 862           | -16 821           |
| Kreditupplysningar                         | -2 087            | -233              |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 656           | -17 605           |
| Kontorsmateriel                            | 0                 | -4 954            |
| Telefoni                                   | -11 692           | -11 715           |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 400            | -2 700            |
| Bankkostnader                              | -2 505            | -1 550            |
| Övriga externa kostnader                   | -1 739            | -12 549           |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-465 887</b>   | <b>-472 711</b>   |

**Not 6 Personalkostnader**

|   | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Styrelsearvoden                                       | -34 000           | -33 997           |
| Sammanträdesarvoden                                   | -39 500           | -38 300           |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -52 000           | -52 000           |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -1 200            | -1 200            |
| Sociala kostnader                                     | -39 800           | -39 413           |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-166 500</b>   | <b>-164 910</b>   |

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

|  | <b>2022-01-01</b> | <b>2021-01-01</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Avskrivning Byggnader  | -65 342           | -65 342           |
| Avskrivningar tillkommande utgifter  | -91 745           | -91 745           |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-157 087</b>   | <b>-157 087</b>   |



**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

|  | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                  |                   |                   |
| Byggnader  | 4 356 137         | 4 356 137         |
| Mark   | 112 000           | 112 000           |
| Tillkommande utgifter                                    | 4 829 000         | 4 829 000         |
|  | <b>9 297 137</b>  | <b>9 297 137</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                               |                   |                   |
| Balkonger  | 8 548 462         | 0                 |
|  | <b>8 548 462</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>            | <b>17 845 599</b> | <b>9 297 137</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>            |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                  |                   |                   |
| Byggnader  | -3 567 905        | -3 502 563        |
| Tillkommande utgifter                                    | -1 048 048        | -956 303          |
|  | <b>-4 615 953</b> | <b>-4 458 866</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                               |                   |                   |
| Årets avskrivning byggnader                              | -65 342           | -65 342           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                  | -91 745           | -91 745           |
|  | <b>-157 087</b>   | <b>-157 087</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>   | <b>-4 773 040</b> | <b>-4 615 953</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>              | <b>13 072 559</b> | <b>4 681 184</b>  |
| <b>Varav</b>   |                   |                   |
| Byggnader  | 722 890           | 788 232           |
| Mark   | 112 000           | 112 000           |
| Tillkommande utgifter                                    | 12 237 669        | 3 780 952         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                   |                   |                   |
| Bostäder   | 29 000 000        | 23 800 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                             | <b>29 000 000</b> | <b>23 800 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                   | <i>22 400 000</i> | <i>18 200 000</i> |
| <i>varav mark</i>  | <i>6 600 000</i>  | <i>5 600 000</i>  |
| <b>Not 9 Andra långfristiga fordringar</b>               | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| 724 andelar á 500 kr i Intresseföreningen Västernorrland | 362 000           | 362 000           |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>               | <b>362 000</b>    | <b>362 000</b>    |

**Not 10 Kassa och bank**

|                             | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Handkassa                   | 300               | 300               |
| Bankmedel                   | 23 348            | 3 714 619         |
| Transaktionskonto           | 1 663 125         | 1 565 622         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 686 773</b>  | <b>5 280 542</b>  |

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 12 257 426        | 2 999 850         |
| Nästa års amortering/omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -892 298          | -641 164          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>  | <b>11 365 128</b> | <b>2 358 686</b>  |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld           | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,69%      | 2023-10-30          | 623 374,00          | 0,00                 | 10 500,00          | 612 874,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,38%      | 2024-12-30          | 555 520,00          | 0,00                 | 20 000,00          | 535 520,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,17%      | 2025-10-30          | 591 192,00          | 0,00                 | 17 388,00          | 573 804,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,44%      | 2026-10-30          | 541 224,00          | 0,00                 | 13 532,00          | 527 692,00           |
| STADSHYPOTEK | 1,28%      | 2026-12-01          | 128 000,00          | 0,00                 | 19 204,00          | 108 796,00           |
| STADSHYPOTEK | 4,32%      | 2027-12-30          | 560 540,00          | 0,00                 | 19 300,00          | 541 240,00           |
| SWEDBANK     | 2,06%      | 2030-02-25          | 0,00                | 3 200 000,00         | 48 000,00          | 3 152 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,10%      | 2031-02-25          | 0,00                | 3 200 000,00         | 48 000,00          | 3 152 000,00         |
| SWEDBANK     | 2,14%      | 2032-02-25          | 0,00                | 3 100 000,00         | 46 500,00          | 3 053 500,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>2 999 850,00</b> | <b>9 500 000,00</b>  | <b>242 424,00</b>  | <b>12 257 426,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Lån som förfaller inom 12 månader har redovisats som kortfristiga även om lånen bara ska omförhandlas och förlängas.

**Not Ställda säkerheter**

|                        | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 12 500 000        | 5 326 000         |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Monica Stenman

---

Syneva Sundquist

---

Oscar Högberg

---

Christine Lundmark

---

Ann Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Niklas Antonsson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557489819878

## Dokument

209007\_Årsredovisning 2022  
Huvuddokument  
17 sidor  
Startades 2023-03-28 11:01:41 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)  
Färdigställt 2023-04-05 11:18:31 CEST (+0200)

## Initierare

Ida Wallgren (IW)  
Riksbyggen  
ida.wallgren@riksbyggen.se

## Signerande parter

Monica Stenman (MS)  
monica.stenman@kubal.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA STENMAN"  
Signerade 2023-03-30 17:34:13 CEST (+0200)

Synneva Sundquist (SS)  
synnovemarell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SYNNEVA MARELL SUNDQUIST"  
Signerade 2023-03-29 12:36:30 CEST (+0200)

Oscar Högberg (OH)  
ohogberg93@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Högberg"  
Signerade 2023-04-04 17:13:58 CEST (+0200)

Christine Lundmark (CL)  
christine.lundmark@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINE LUNDMARK"  
Signerade 2023-03-31 11:34:34 CEST (+0200)

Ann Söderholm (AS)  
Ann.Soderholm@riksbyggen.se

Niklas Antonsson (NA)  
KPMG AB  
niklas.antonsson@kpmg.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557489819878



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANN  
SÖDERHOLM"  
Signerade 2023-03-31 17:19:16 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"NIKLAS ANTONSSON"  
Signerade 2023-04-05 11:18:31 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>







# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallmon, org. nr 789200-4198

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallmon för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens 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 en förening 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.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tallmon för år 2022 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

Sundsvall den 2023-04-05

KPMG AB

DocuSigned by:

746771022E4D4FE...

Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor



#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

#### AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

#### 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.

#### 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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

#### 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.

#### 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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

#### 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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

#### STÄLLDA SÄKERHETER

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

#### VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

#### ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.



## RBF Tallmon

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för  
RBF Tallmon 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](http://www.riksbyggen.se)