

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

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

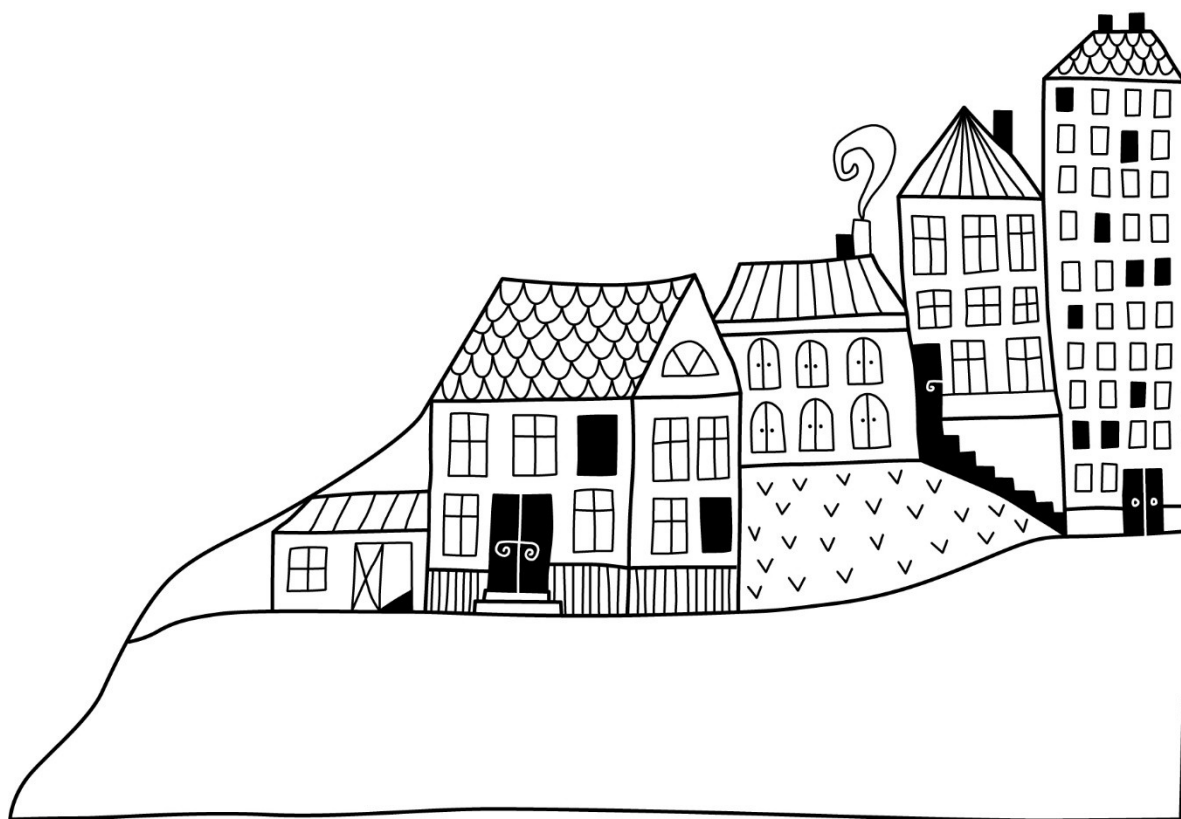
VID

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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tallmon
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Sundsvalls kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-05. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-11.

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 135% till 199%.

I resultatet ingår avskrivningar med 356 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 267 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kaggen 1 i Sundsvalls kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 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	Kommentar
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	18	
3 rum och kök	21	
4 rum och kök	9	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	49	varav 46 med motorvärmare och 3 gästparkeringar

Total bostadsarea	3 812 m ²
Årets taxeringsvärde	35 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta Norrland. 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 70 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning enligt K3-regelverket. Det innebär att byggnaden delas upp i olika komponenter, vilka skrivs av var för sig utifrån komponentens bedömda nyttjandeperiod. Syftet med denna metod är att ge en mer rättvisande bild av föreningens tillgångar och kostnader över tid, särskilt vid större underhållsåtgärder och investeringar. Komponentavskrivning möjliggör också en bättre planering av framtida underhåll och investeringar, vilket stärker föreningen långsiktiga ekonomiska planering.

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.

Föreningens underhållsplan för 2025 visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 965 tkr per år (253 kr/m²). Av detta är 280 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 685 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 308 tkr, motsvarande behovet för planerat underhåll vid upprättande av budget för 2025.

Föreningens underhållsplan reviderades senast 2025.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll och investeringar.

Tidigare utfört underhåll och investeringar

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 avlopp	2020	
Kanalrensning ventilation	2021	
Utbyggnad och inglasning balkonger	2022	Investering och underhåll
Relining och ventilbyte samt åtgärder på värmesystem/vattenledningsnät/avloppssystem	2024	Investering och underhåll

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Ny avfallshantering	2026
Låscylinder byte	2026

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	2026
Lillemor Olsson	Sekreterare	2026
Marcus Wounder	Vice ordförande	2027
Eleni Apostolakis	Ledamot	2027
Ann Söderholm	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Högman	Suppleant	2027
Mattias Jonsson	Suppleant	2027
Thomas Lidberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Wiklund	2026
Per Olov Sundqvist	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01, då den höjdes med 7,3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 931 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 400	4 055	3 736	3 330	3 238
Resultat efter finansiella poster*	912	-378	556	-5 059	776
Årets kassaflöde	927	-202	29	-3 594	955
Soliditet %*	16	12	16	12	66
Likviditet % exkl kortfristiga lån och inkl nästa års amortering	199	135	198	125	744
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 097	1 027	946	848	823
Driftkostnader kr/kvm	540	803	507	1 917	438
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	540	540	507	422	429
Energikostnad kr/kvm*	313	293	275	236	239
Reservering till underhållsfond kr/kvm	81	81	166	166	223
Sparande kr/kvm*	332	239	232	209	255
Skuldsättning kr/kvm*	3 729	3 824	3 139	3 215	787
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 729	3 824	3 139	3 215	787
Räntekänslighet %*	3,4	3,7	3,3	3,8	1,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter såsom elavgifter, TV, bredband och balkongtillägg.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Föreningen använder sig av individuell mätning och debitering (IMD) för föreningens hushållsel, vilket resulterar i ett högre nyckeltal än om IMD inte hade använts. Det högre nyckeltalet härleds från den ökade elförbrukningen i föreningen, vilket i praktiken överförs till den som förbrukar elen. Intäkten inkluderas ej i nyckeltalsberäkningen vilket ska tas i beaktande vid jämförelse mellan andra föreningar som inte har IMD.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	226 638	626 863	1 556 141	-378 460
Disposition enl. årsstämmobeslut			-378 460	378 460
Reservering underhållsfond		308 000	-308 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				911 788
Vid årets slut	226 638	934 863	869 681	911 788

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 177 681
Årets resultat	911 788
Årets fondreservering enligt stadgarna	-308 000
Summa	1 781 469

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 781 469**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 400 368	4 055 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	485	413
Summa		4 400 853	4 055 761
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 057 051	-3 060 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-570 471	-605 494
Personalkostnader	Not 6	-162 337	-155 677
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-355 505	-291 319
Summa rörelsekostnader		-3 145 364	-4 112 497
Rörelseresultat		1 255 489	-56 736
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 030	578
Räntekostnader och liknande resultatposter		-346 730	-322 302
Summa finansiella poster		-343 701	-321 724
Resultat efter finansiella poster		911 788	-378 460
Årets resultat		911 788	-378 460

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	15 082 679	15 438 184
Summa materiella anläggningstillgångar		15 082 679	15 438 184
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	362 000	362 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		362 000	362 000
Summa anläggningstillgångar		15 444 679	15 800 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		54	54
Övriga fordringar		2 656	2 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	269 146	208 151
Summa kortfristiga fordringar		271 856	210 736
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	2 441 523	1 514 586
Summa kassa och bank		2 441 523	1 514 586
Summa omsättningstillgångar		2 713 379	1 725 321
Summa tillgångar		18 158 058	17 525 505

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	226 638	226 638
Fond för yttre underhåll	934 863	626 863
Summa bundet eget kapital	1 161 501	853 501
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	869 681	1 556 141
Årets resultat	911 788	-378 460
Summa fritt eget kapital	1 781 469	1 177 681
Summa eget kapital	2 942 971	2 031 182
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 347 186
Summa långfristiga skulder	13 347 186	13 693 514
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	867 968
Leverantörsskulder	369 224	331 033
Skatteskulder	15 715	7 735
Övriga skulder	76 774	47 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	538 221
Summa kortfristiga skulder	1 867 901	1 800 809
Summa eget kapital och skulder	18 158 058	17 525 505

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 255 489	−56 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	355 505	291 319
	1 610 994	234 582
Erhållen ränta	67	578
Erlagd ränta	−350 219	−311 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 260 842	−76 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−58 158	55 507
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	86 677	194 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 289 361	173 251
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	−2 985 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	−2 985 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−362 424	−289 924
Upptagna lån	0	2 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	−362 424	2 610 076
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	926 937	−201 673
Likvida medel vid årets början	1 514 586	1 716 258
Likvida medel vid årets slut	2 441 523	1 514 586
Kassa och Bank BR	2 441 523	1 514 586

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad stomme	100 år	Balkonger	50 år
Invändiga dörrar	33 år	Elinstallationer	40 år
Utvändiga dörrar/portar	29 år	Fasad	24 år
Fönster	50 år	Tak	22 år
Inre ytskikt	15 år	Tvättstugeutrustning	14 år
Vatten och avlopp	42 år	Värmesystem	25 år
Ventilation	11 år	Stambyte	67 år
Relining, ventilbyte m.m	40 år		

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 549 084	3 307 524
Hyror, p-platser	206 150	117 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 750	-3 800
Elavgifter	81 250	54 757
TV och bredband	208 800	208 800
Balkonginglasning	342 252	342 252
Pant- och överlåtelseavgifter, andrahandsuthyrning	14 593	28 229
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-14
Summa nettoomsättning	4 400 368	4 055 348

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	485	413
Summa övriga rörelseintäkter	485	413

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	-1 000 000
Reparationer	-70 297	-131 966
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 440	-87 000
Arrendeavgifter	-5 471	-5 471
Försäkringspremier	-70 483	-62 930
Kollektivt TV och bredband	-228 693	-225 441
Återbäring från Riksbyggen	1 700	500
Serviceavtal	-13 770	-13 770
Obligatoriska besiktningar, lekplatsbesiktning, radon	-14 111	-2 425
Bevakningskostnader	-11 565	-15 445
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 250	-3 724
Snö- och halkbekämpning	-147 511	-240 781
Statuskontroll	0	-4 470
Förbrukningsinventarier	-18 719	-3 449
Fordons- och maskinkostnader	-438	-124
Vatten	-371 527	-324 383
Fastighetsel	-299 939	-291 400
Uppvärmning	-521 961	-502 718
Sophantering och återvinning	-144 447	-107 767
Trädgårdsskötsel, teknisk administration	-31 129	-37 245
Summa driftskostnader	-2 057 051	-3 060 007

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode	-479 451	-481 326
Administration	-13 370	-3 125
IT-kostnader	-5 700	-5 640
Arvode, yrkesrevisor	-19 000	-16 213
Andrahandsuthyrning	-1 058	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-21 535	-18 845
Kreditupplysningar	-60	-410
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 523	-27 972
Telefoi	-9 135	-9 137
Medlemsavgift Inresseföreningen Mellersta Norrland	-4 500	-4 500
Bankkostnader	-4 139	-3 932
Övriga externa kostnader	0	-33 364
Summa övriga externa kostnader	-570 471	-605 494

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-34 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-35 600	-30 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-52 000	-52 000
Övriga kostnadsersättningar	-4 200	-4 200
Sociala kostnader	-36 537	-34 727
Summa personalkostnader	-162 337	-155 677

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-355 505	-291 319
Summa avskrivningar av anläggningstillgångar	-355 505	-291 319

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 718 599	17 733 599
Mark	112 000	112 000
Tillkommande utgifter	0	0
	20 830 599	17 845 599
Årets anskaffningar		
Byggnader (åtgärder på värmesystem, relining etc.)	0	2 985 000
	0	2 985 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 830 599	20 830 599
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 392 414	-5 101 096
	-5 392 414	-5 101 096
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-355 505	-291 318
	-355 505	-291 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 747 919	-5 392 414
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 082 679	15 438 184
Varav		
Byggnader	14 970 679	15 326 184
Mark	112 000	112 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 000 000	29 000 000
Totalt taxeringsvärde	35 000 000	29 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>22 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 000 000</i>	<i>6 600 000</i>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
724 andelar á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening Mellersta Norrland	362 000	362 000
Summa andra långfristiga fordringar	362 000	362 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	2 963	0
Förutbetalda försäkringspremier	75 093	70 483
Förutbetalda driftkostnader	12 315	11 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 270	125 795
Förutbetalt kollektivt TV och bredband	59 198	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	308	308
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 146	208 151

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel, SBAB	824 395	24 395
Transaktionskonto, Swedbank	1 617 128	1 490 190
Summa kassa och bank	2 441 523	1 514 586

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	14 215 154	14 577 578
Lån med villkorsändring kommande räkenskapsår	–538 280	–539 028
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–329 688	–345 036
Långfristig skuld vid årets slut	13 347 186	13 693 514

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,44%	2026-10-30	500 628,00	0,00	13 532,00	487 096,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-12-01	70 388,00	0,00	19 204,00	51 184,00
SWEDBANK	2,81%	2027-10-25	2 900 000,00	0,00	72 500,00	2 827 500,00
STADSHYPOTEK	3,17%	2027-12-30	495 520,00	0,00	20 000,00	475 520,00
STADSHYPOTEK	4,32%	2027-12-30	502 640,00	0,00	19 300,00	483 340,00
STADSHYPOTEK	3,25%	2028-10-30	539 028,00	0,00	17 388,00	521 640,00
STADSHYPOTEK	4,44%	2028-10-30	591 874,00	0,00	10 500,00	581 374,00
SWEDBANK	2,06%	2030-02-25	3 024 000,00	0,00	64 000,00	2 960 000,00
SWEDBANK	2,10%	2031-02-25	3 024 000,00	0,00	64 000,00	2 960 000,00
SWEDBANK	2,14%	2032-02-25	2 929 500,00	0,00	62 000,00	2 867 500,00
Summa			14 577 578,00	0,00	362 424,00	14 215 154,00

*Senast kända räntesatser

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	14 377	17 866
Upplupna driftskostnader	23 057	38 974
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 115	1 615
Upplupna elkostnader	32 767	42 270
Upplupna värmekostnader	65 988	123 055
Upplupna kostnader för renhållning	1 156	1 531
Upplupna revisionsarvoden	17 500	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	60
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	380 260	290 472
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	538 221	530 843

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 925 000	14 925 000

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20e april 2026

Årsredovisningen undertecknas datum enligt digitala signaturer

Monica Stenman, ordförande

Lillemor Olsson

Marcus Wounder

Eleni Apostolakis

Ann Söderholm

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Emma Palmborn
Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576030867

Dokument

209007_Årsredovisning 2025
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-04-21 16:20:06 CEST (+0200) av Ida Wallgren (IW)
Färdigställt 2026-04-23 14:01:44 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONICA STENMAN"
Signerade 2026-04-21 16:48:39 CEST (+0200)

Eleni Apostolakis (EA)
eleni_08@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELENI APOSTOLAKIS"
Signerade 2026-04-22 11:44:47 CEST (+0200)

Lillemor Olsson (LO)
olsson.lillemor@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siv Lillemor Olsson"
Signerade 2026-04-21 16:24:43 CEST (+0200)

Marcus Wounder (MW)
marcus.wounder@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS WOUNDER"
Signerade 2026-04-21 16:55:43 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576030867

Ann Söderholm (AS)
ann.soderholm@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann Söderholm"
Signerade 2026-04-21 18:31:45 CEST (+0200)

Emma Palmborn (EP)
Azets Revision & Rådgivning AB
emma.palmborn@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EMMA PALMBORN"
Signerade 2026-04-23 14:01:44 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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:

- o 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. Risker 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 2025 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 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 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:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelse 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.

Bollnäs den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emma Palmborn
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

EMMA PALMBORN

Undertecknare

Serienummer: c43e9410cf0f1e[...]aa2a3f31f8976

IP: 85.194.xxx.xxx

2026-04-23 12:02:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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, underhålls-kostnader 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 fastighets-inteckningar, 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