

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen BRF Tuvehus nr 6
Org nr: 757202-6362

SLÄNG OSS RÄTT

Dump us right
Si sax ah noogu shub
هكذا يمكنك أن تلقينا في المكان الصحيح.

VANLIGA SOPOR

Ordinary waste
Qashinka caadiga ah
النفايات العادية

MATAVFALL

Food waste
Qashinka cuntada
بقايا الطعام

Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska 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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Tuvehus 6
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 803 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 7 december 2021. Styrelsen har haft 18 styrelsemöten inklusive konstituerings-, budget- och bokslutsmöte under året.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till Tuve 51:1-3, Tuve 12:23 samt Tuve 12:32 i Göteborgs kommun med 426 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1970-72. Fastigheternas adress är Brunnehagen 1-59 i Tuve.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030 med en årlig avgäld på 2 434 500 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
59	175	168	24	426

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	5	375

Total bostadsarea 28 596 m²

Varav hyresrätter: 32 m²

Total lokalarea 204 m²

Årets taxeringsvärde 395 028 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 382 201 000kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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 1 061 tkr och planerat underhåll för 701 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades efter genomgång och besiktning på plats, innan den årliga planen fastställdes. Underhållsplan för de kommande 5 åren (2023–26) innehåller bl.a. byte av lägenhetsdörrar, tvättmaskiner m.m., leksandsbyte och byte av lekutrustning samt gårdsförbättringar.

Planerat underhåll Målning av 193 fönster i trapphus samt byte av tätningslist. Dränering gräsmatta med byte av jord. Grillplatser med fasta bänkar och laddstolpar under utredning. Förstudie ”Ombyggnad Panncentral” planeras.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	2
Gemensamma utrymmen	178
Installation ventilation	55
Lekplats	465

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Schubert	Ordförande	2023
Eva Svensson	Sekreterare I	2022
Javed Khan	Vice ordförande	2023
Seija Khan	Ledamot	2022
Maria Brocker Andersson	Ledamot Riksbyggen	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Linda Petersson	Suppleant	2023
Sebastian Blomgren	Suppleant	2022
Michée Nilsson	Suppleant Riksbyggen	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2022
Monica Andersson	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tobias Jarlevang	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Kjellbom, sammankallande	2022
Birgit Larsson	2022

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-kontroll slutfört och intyg uppsatt i alla trapphus. Skyddsrumskontroll. Protokoll från MSB saknas. Garantibesiktning balkonger (Balco) genomfört i oktober 2021. Garantiarbeten genomfördes vecka 26-17 2022. Plastskydd på muttrarna av dålig kvalitet och ska bytas löpande. Reklamationsblankett finns på hemsidan, gäller till 2023-06-30.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 546 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 74 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 65 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 555 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 54 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 55 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2020-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 %, varmvattenavgiften med 2 % och värme med 3 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

Årsavgifter

Den 1 januari 2013 höjdes avgiften med 3%.

Den 1 juli 2013 höjdes avgiften med 3%.

Den 1 januari 2014 sänktes avgiften med 7,5%.

Den 1 juli 2015 oförändrade avgifter

Den 1 juli 2016 höjdes avgiften med 2,8%

Den 1 oktober 2017 höjdes avgiften med 3%.

Den 1 juli 2018 höjdes avgiften med 3%.

Den 1 juli 2019 höjdes avgiften med 3%.

Den 1 juli 2020 höjdes avgiften med 3%.

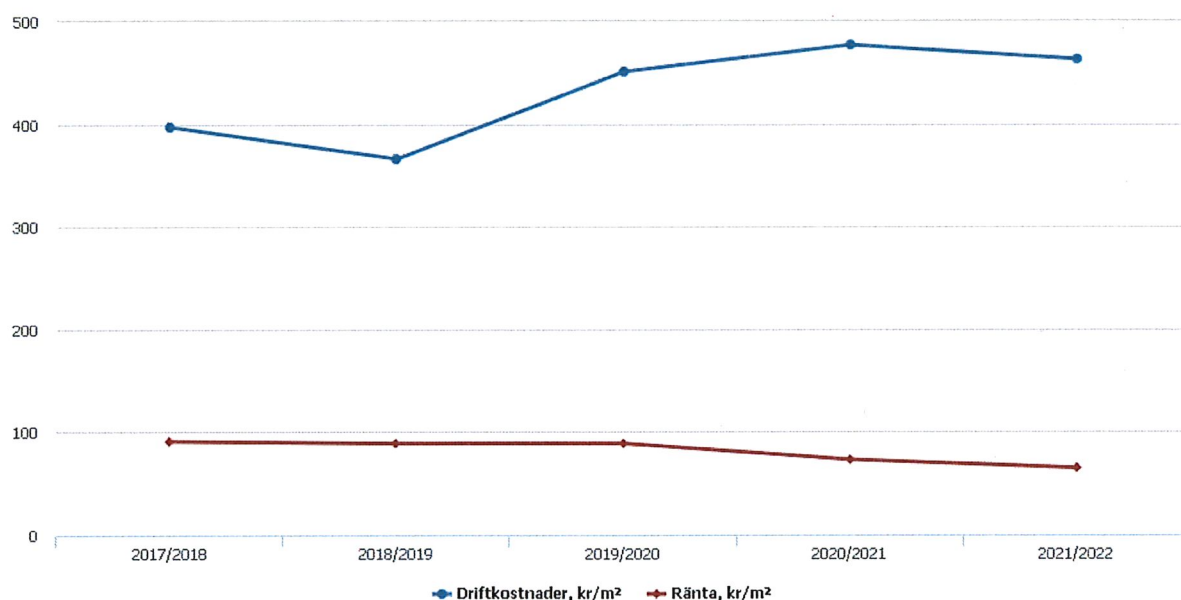
Den 1 juli 2021 oförändrade avgifter, ingen höjning,

Den 1 juli 2022 höjdes avgiften med mellan 2,1–2,3% (beroende på individuell el och varmvatten)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	24 517	24 433	24 220	23 516	23 004
Resultat efter finansiella poster	1 631	-49	48	1 996	1 793
Årets resultat	1 631	-49	48	1 996	1 793
Balansomslutning	178 363	180 252	184 981	185 563	190 312
Soliditet %	5	4	4	4	3
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	687	681	667	646	804
Bränsletillägg, kr/m ²	85	85	85	86	86
Driftkostnader, kr/m ²	463	477	451	366	397
Ränta, kr/m ²	65	73	89	89	91
Underhållsfond, kr/m ²	28	17	29	27	7
Lån, kr/m ²	5 730	5 840	5 944	6 058	6 101



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 149 829	2 445 000	480 559	1 673 813	-49 018
Disposition enl. årsstämmobeslut				-49 018	49 018
Reservering underhållsfond			1 019 000	-1 019 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-700 773	700 773	
Årets resultat					1 630 681
Vid årets slut	2 149 829	2 445 000	798 786	1 306 568	1 630 681

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 624 794
Årets resultat	1 630 681
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 019 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	700 773
Summa	2 937 248

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 937 248**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 517 219	24 433 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 404 308	1 255 408
Summa rörelseintäkter		25 921 527	25 689 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 347 163	-13 754 294
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 811 843	-4 984 130
Personalkostnader	Not 6	-238 288	-483 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 171 921	-4 549 886
Summa rörelsekostnader		-22 569 215	-23 771 372
Rörelseresultat		3 352 312	1 917 767
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	122 136	122 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 243	10 693
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 862 010	-2 099 495
Summa finansiella poster		-1 721 632	-1 966 785
Resultat efter finansiella poster		1 630 681	-49 018
Årets resultat		1 630 681	-49 018



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	162 012 415	166 082 573
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	330 799	432 562
Summa materiella anläggningstillgångar		162 343 215	166 515 135
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 271 000	1 271 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 271 200	1 271 200
Summa anläggningstillgångar		163 614 415	167 786 335
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	20 520	-7 167
Övriga fordringar	Not 16	504 812	528 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	2 103 073	2 131 988
Summa kortfristiga fordringar		2 628 405	2 653 403
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	12 119 985	9 812 720
Summa kassa och bank		12 119 985	9 812 720
Summa omsättningstillgångar		14 748 390	12 466 123
Summa tillgångar		178 362 804	180 252 458



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 594 829	4 594 829	
Fond för yttre underhåll	798 786	480 559	
Summa bundet eget kapital	5 393 615	5 075 388	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 306 567	1 673 813	
Årets resultat	1 630 681	-49 018	
Summa fritt eget kapital	2 937 248	1 624 794	
Summa eget kapital	8 330 863	6 700 183	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	99 745 642	101 895 642
Summa långfristiga skulder		99 745 642	101 895 642
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	65 450 000	66 475 000
Leverantörsskulder		2 075 574	2 163 035
Skatteskulder		0	9 370
Övriga skulder	Not 20	42 943	67 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 717 782	2 942 136
Summa kortfristiga skulder		70 286 299	71 656 633
Summa eget kapital och skulder		178 362 804	180 252 458



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och K3. Principerna är oförändrade mot fg. år.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som löper på Räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta redovisas som 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Tak	Linjär	17
Fönster	Linjär	30
Dörrar	Linjär	13
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-10
Övriga komponenter	Linjär	5-100



Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Löpande underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som löpande underhåll. Reparationer avser underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och i anspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till noll kr.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	19 652 001	19 478 279
Hyror, bostäder	27 144	76 663
Hyror, lokaler	160 284	160 284
Hyror, p-platser	717 000	718 461
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 160	-35 246
Bränsleavgifter, bostäder	2 432 316	2 432 884
Vattenavgifter	562 057	576 327
Elavgifter	997 577	1 026 079
Summa nettoomsättning	24 517 219	24 433 731

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	966 768	966 768
Övriga ersättningar	126 480	113 307
Fakturerade kostnader	54	5 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-5
Övriga rörelseintäkter	271 685	149 720
Försäkringsersättningar	39 333	20 398
Summa övriga rörelseintäkter	1 404 308	1 255 408



Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-700 773	-1 096 220
Reparationer	-1 060 833	-1 227 475
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-655 855	-632 085
Tomträttsavgäld	-2 434 500	-1 486 533
Arrendeavgifter	-25 686	-22 766
Försäkringspremier	-406 313	-377 568
Kabel- och digital-TV	-965 044	-965 044
Återbäring från Riksbyggen	56 600	50 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 885	-10 614
Serviceavtal	0	-1 925
Obligatoriska besiktningar	-36 233	-382 750
Bevakningskostnader	-35 765	-36 564
Övriga utgifter, köpta tjänster	-191 936	-391 641
Snö- och halkbekämpning	-139 261	-112 329
Ersättningar till hyresgäster	-2 600	-2 177
Förbrukningsinventarier	-69 522	-96 790
Vatten	-888 415	-855 188
Fastighetsel	-1 511 999	-1 601 215
Uppvärmning	-3 484 040	-3 457 212
Sophantering och återvinning	-634 585	-564 805
Förvaltningsarvode drift	-123 518	-483 993
Summa driftskostnader	-13 347 163	-13 754 294

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-4 314	-8 000
Förvaltningsarvode administration	-4 331 809	-4 284 343
IT-kostnader	-4 424	-3 355
Styrelsearvode	0	-19 965
Arvode, yrkesrevisorer	-32 500	-31 860
Övriga förvaltningskostnader	-287 583	-10 875
Kreditupplysningar	-3 778	-8 418
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-82 492	-134 020
Kontorsmateriel	-27 970	-23 860
Telefon och porto	-10 253	-9 526
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-40
Befarade förluster hyror/avgifter	-110	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 000	-43 350
Köpta tjänster	-7 661	-11 136
Bankkostnader	-1 950	-470
Advokat och rättegångskostnader	0	-394 213
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-4 811 843	-4 984 130



Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-159 128	-203 722
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-69 570	-175 059
Övriga kostnadsersättningar	-5 660	-21 959
Pensionskostnader	-200	0
Sociala kostnader	-3 730	-82 321
Summa personalkostnader	-238 288	-483 062

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 893 994	-4 252 801
Avskrivning Markanläggningar	-176 164	-176 164
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 322	-85 481
Avskrivning Installationer	-35 441	-35 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 171 921	-4 549 886

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	120	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	122 016	122 016
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	122 136	122 016

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 895	9 146
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	348	1 547
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 243	10 693

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 861 911	-2 099 495
Övriga finansiella kostnader	-99	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 862 010	-2 099 495



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 451 096	216 451 096
Anslutningsavgifter	1 202 000	1 202 000
Markanläggning	3 871 617	3 871 617
	221 524 713	221 524 713
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 524 713	221 524 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-52 900 568	-48 647 765
Anslutningsavgifter	-1 202 000	-1 202 000
Markanläggningar	-1 339 572	-1 163 408
	-55 442 140	-51 013 173
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 893 994	-4 252 800
Årets avskrivning markanläggningar	-176 163	-176 163
	-4 070 157	-4 428 963
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-59 512 298	-55 442 140
Restvärde enligt plan vid årets slut	162 012 415	166 082 577
Varav		
Byggnader	159 656 534	163 550 531
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggningar	2 355 881	2 532 046
Taxeringsvärden		
Bostäder	394 000 000	381 000 000
Lokaler	1 028 000	1 201 000
Totalt taxeringsvärde	395 028 000	382 201 000
<i>varav byggnader</i>	<i>266 708 000</i>	<i>231 812 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 320 000</i>	<i>150 389 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	936 995	936 995
Installationer	531 608	531 608
	1 468 603	1 468 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 468 603	1 468 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-823 397	-737 916
Installationer	-212 644	-177 203
	-1 036 041	-915 119
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-66 322	-85 481
Installationer	-35 441	-35 440
	-101 763	-120 921
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-889 719	-823 397
Installationer	-248 085	-212 644
	-1 137 804	-1 036 041
Restvärde enligt plan vid årets slut	330 799	432 563
Varav		
Inventarier och verktyg	47 276	113 598
Installationer	283 523	318 965

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Andra aktier och andelar	200	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Andelar i Riksbyggen	1 271 000	1 271 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 271 000	1 271 000



Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	20 520	-7 167
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	20 520	-7 167

Not 16 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattefordringar	330 515	354 285
Skattekonto	174 297	174 297
Summa övriga fordringar	504 812	528 582

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	203 320	202 993
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 129 734	1 077 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	159 750	241 261
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 519	0
Förutbetald tomträtsavgäld	603 750	610 074
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 103 073	2 131 988

Not 18 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	962	0
Bankmedel	6 013 909	5 979 114
Transaktionskonto	6 105 114	3 833 606
Summa kassa och bank	12 119 985	9 812 720



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	165 195 642	168 370 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-65 450 000	-66 475 000
Långfristig skuld vid årets slut	99 745 642	101 895 642

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,84%	2021-10-15	13 650 000	-13 500 000	150 000	0
SBAB**	1,30%	2022-09-16	20 000 000	0	0	20 000 000
SBAB**	1,30%	2022-09-16	27 750 000	0	600 000	27 150 000
SBAB**	1,77%	2023-05-22	16 600 000	0	400 000	16 200 000
SBAB	0,84%	2023-12-06	19 410 000	0	450 000	18 960 000
SBAB	0,52%	2024-10-16	0	13 500 000	225 000	13 275 000
SBAB	0,85%	2024-12-11	16 700 000	0	400 000	16 300 000
NORDEA	0,74%	2025-05-21	16 500 000	0	400 000	16 100 000
NORDEA	0,68%	2025-06-18	16 800 000	0	400 000	16 400 000
SBAB	1,45%	2029-05-11	20 960 642	0	150 000	20 810 642
Summa			168 370 642	0	3 175 000	165 195 642

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBABs lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 20 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld för moms	-27 676	67 202
Skuld sociala avgifter och skatter	70 619	0
Avräkning hyror och avgifter	0	-110
Summa övriga skulder	42 943	67 092



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	51 705
Upplupna räntekostnader	166 428	197 178
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 004	0
Upplupna elkostnader	130 330	114 541
Upplupna vattenavgifter	78 371	71 874
Upplupna värmekostnader	113 170	112 415
Upplupna kostnader för renhållning	140 810	129 447
Upplupna styrelsearvoden	0	164 562
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 611	48 060
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 050 058	2 052 355
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 717 782	2 942 136

Not 22 Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	180 773 000	180 773 000

Not 23 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

Peter Schubert

Eva Svensson

Javed Khan

Seija Khan

Maria Brocker

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Monica Andersson
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tuvehus 6, org. nr 757202-6362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tuvehus 6 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 oktober 2021 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 utvärderar, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Tuvehus 6 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försummelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Monica Andersson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557480748602

Dokument

234406 - Årsredovisning 2021

Huvuddokument

33 sidor

Startades 2022-11-03 16:37:45 CET (+0100) av Michée Nilsson (MN)

Färdigställt 2022-11-04 13:24:10 CET (+0100)

Initierare

Michée Nilsson (MN)

Riksbyggen

michee.nilsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Peter Schubert (PS)

schubi3@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER SCHUBERT"

Signerade 2022-11-03 20:03:47 CET (+0100)

Eva Svensson (ES)

ewaagneta200@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA SVENSSON"

Signerade 2022-11-04 07:14:25 CET (+0100)

Javed Khan (JK)

burkije@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAVED KHAN"

Signerade 2022-11-03 16:40:05 CET (+0100)

Seija Khan (SK)

seija.khan@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SEIJA MARJATTA KHAN"

Signerade 2022-11-03 19:13:28 CET (+0100)

Maria Brocker Andersson (MBA)

Maria.Brocker@riksbyggen.se

Monica Andersson (MA)

monica.andersson1300@hotmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557480748602



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA BROCKER ANDERSSON"
Signerade 2022-11-04 10:15:44 CET (+0100)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MONICA ANDERSSON"
Signerade 2022-11-03 20:39:46 CET (+0100)*

Anna Christiansson (AC)
anna.christiansson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA CHRISTIANSSON"
Signerade 2022-11-04 13:24:10 CET (+0100)*

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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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



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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

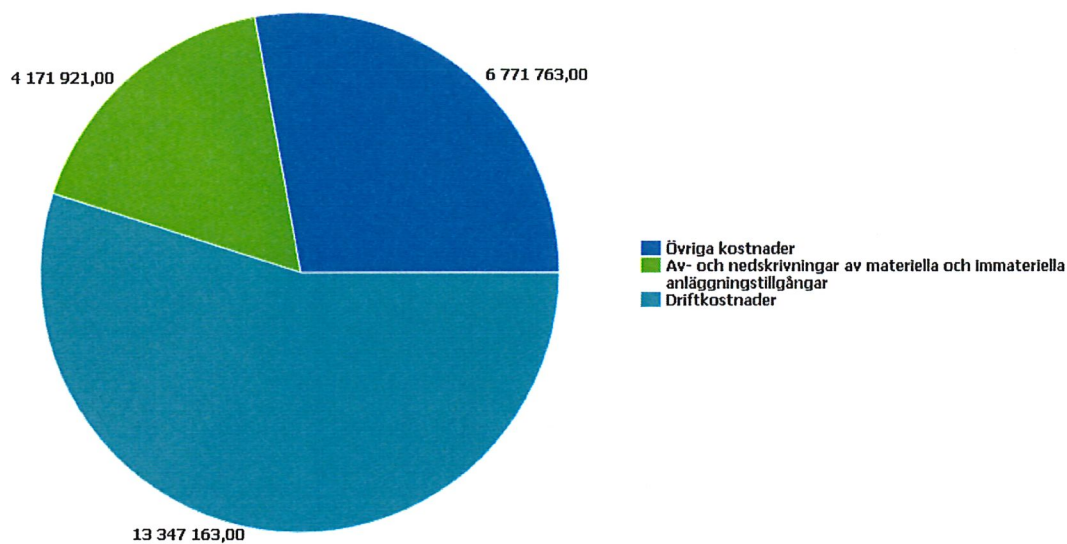
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

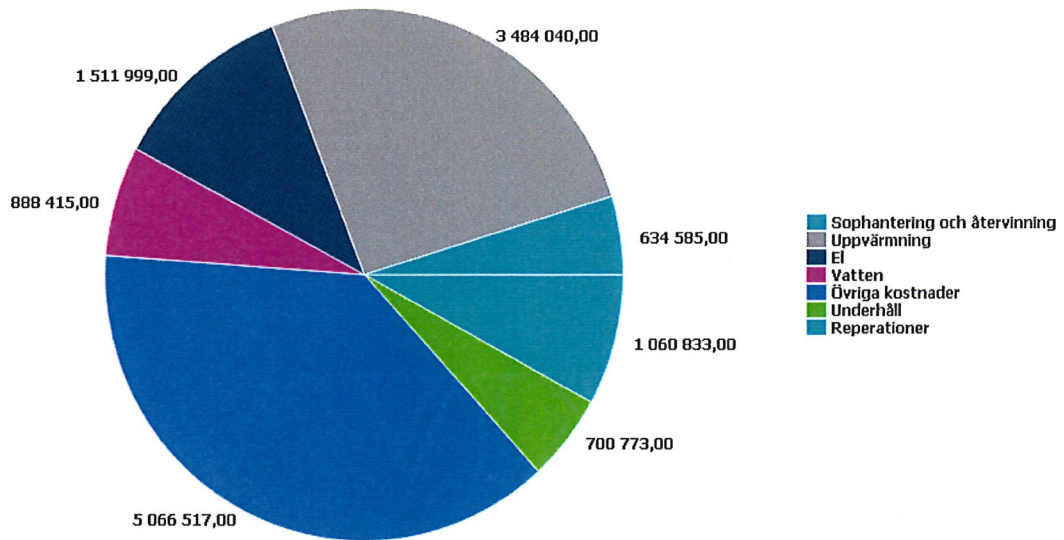
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-06-30	2021-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 347 163	13 754 294
Övriga externa kostnader	4 811 843	4 984 130
Personalkostnader	238 288	483 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 171 921	4 549 886
Finansiella poster	1 721 632	1 966 785
Summa kostnader	24 290 846	25 738 157



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	575	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	98 593	319 463
Rabatt/återbäring från RB	-56 600	-50 600
Systematiskt brandskyddsarbete	36 885	10 614
Serviceavtal	0	1 925
Inre skötsel/städ extra	24 350	164 531
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	34 106	382 750
Hissbesiktning	2 127	0
Bevakningskostnader	35 765	36 564
Övriga utgifter för köpta tjänster	191 936	391 641
Snö- och halkbekämpning	139 261	112 329
Rep bostäder utg för köpta tj	81 586	169 596
Rep lokaler utg för köpta tj	0	161 930
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	296 624	244 743
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	158 481	299 487
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	107 785	8 611
Rep install utg för köpta tj Värme	19 769	21 548
Rep install utg för köpta tj Ventilation	79 292	5 142
Rep install utg för köpta tj El	55 769	44 543
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2 134
Rep install utg för köpta tj Låssystem	16 143	29 687
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	1 763
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	9 797	575
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	594	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	76 502	71 258
Rep markytor utg för köpta tj	0	55 625
Övriga Reparationer	2 328	25 307
Vattenskador	156 164	85 526
UH bostäder utg för köpta tj	2 400	0
UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	0	19 793
UH lokaler utg för köpta tj	0	247 163
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	28 664
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	178 214	139 069
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	252 873
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	296 013
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	50 288	0
UH installationer utg för köpta tj El	4 872	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	48 503
UH Markytor utg för köpta tj	465 000	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	43 050
UH Garage utg för köpta tj	0	21 092
Fastighetsel	1 511 999	1 601 215
Fjärrvärme	3 484 040	3 457 212
Vatten	888 415	855 188
Sophämtning	617 368	556 049
Hyra container	17 218	8 756
Fastighetsförsäkring	406 313	377 568
Ersättningar till hyresgäster	2 600	2 177
Tomträttsavgälder	2 434 500	1 486 533
Arrendeavgifter	25 686	22 766
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	965 044	965 044
Fastighetsskatt	655 855	632 085
Förbrukningsinventarier	0	4 182
Förbrukningsmaterial	69 522	92 608
Summa driftkostnader	13 347 163	13 754 294



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-06-30	2021-06-30
BOA	28 628 kr/kvm	28 628 kr/kvm
Belopp i kr	2021	2020
Arrendeavgifter	1	1
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	1	1
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	34	34
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	53	56
Fastighetsförsäkring	14	13
Fastighetsskatt	23	22
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	122	121
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	3
Hissbesiktning	0	0
Hyra container	1	0
Inre skötsel/städ extra	1	6
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	1	13
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	3	6
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	6	10
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10	9
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	2
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	2	2
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	3	0
Rep install utg för köpta tj Värme	1	1
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	6
Rep markytor utg för köpta tj	0	2
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Rep utgift mtrl inköp lokaler	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	5	4
Sophämtning	22	19
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Tomträttsavgälder	85	52
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3	11
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0

UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	0	1
UH Garage utg för köpta tj	0	1
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	9
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	10
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	6	5
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	2
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	2	0
UH lokaler utg för köpta tj	0	9
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	1
UH Markytor utg för köpta tj	16	0
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	2
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
UH Parkering utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	31	30
Vattenskador	5	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	7	14
Summa driftkostnader	466,23	480,45

RBF Tuvehus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tuvehus 6 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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860