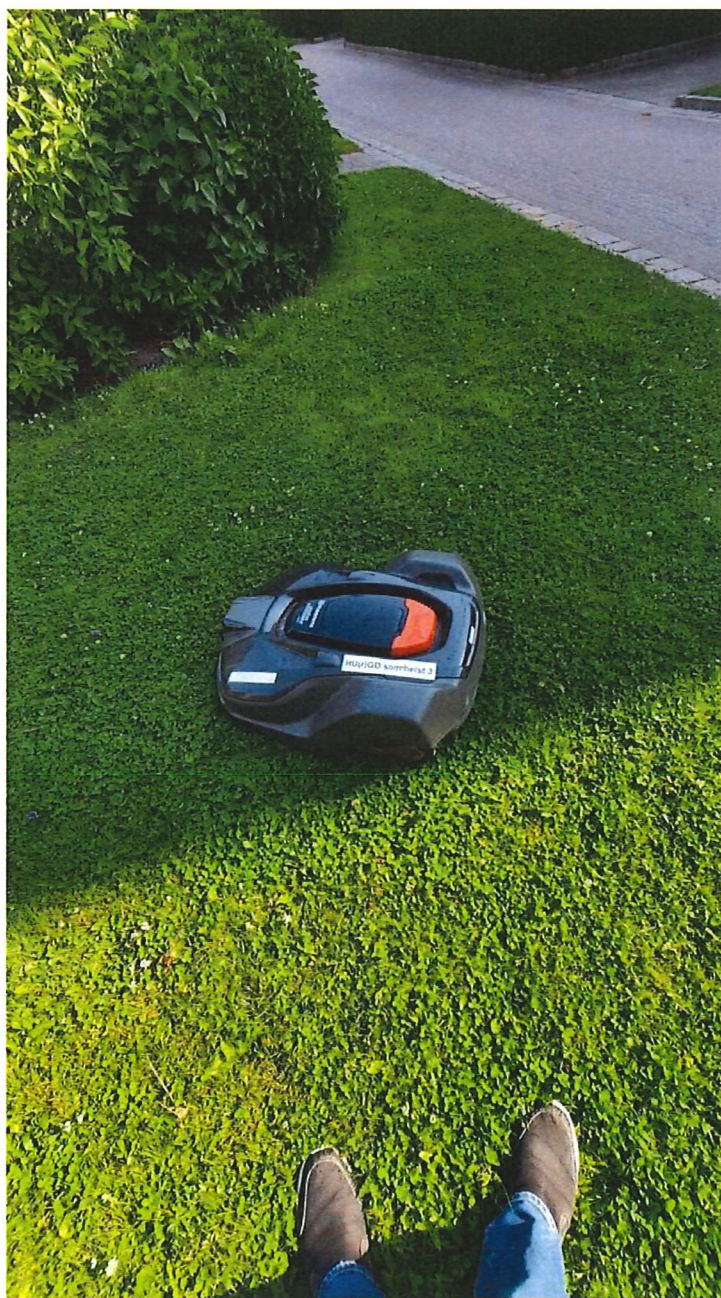

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Tuvehus nr 6
Org nr: 757202-6362



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.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Tuvehus
nr 6 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 112 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 6 december 2022. Styrelsen har under räkenskapsåret haft 15 styrelsemöten inklusive konstituerings-, budget- och bokslutsmöte.

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 395 028 000 kr



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 1 087 tkr och planerat underhåll för 2 242 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades efter genomgång och besiktning på plats, innan den årliga planen fastställdes. Underhållsplan för de kommande 5 åren (2023–28) innehåller bl.a. byte av tvätt utrustningar, leksandsbyte, byte av leku-trustningar, gårdsförbättringar och uppmålning p-platser. Nästa OVK-kontroll 2026 och byte av lägenhetsdörrar 2028.

Årets utförda underhåll Reparation och målning av 193 fönster i trapphus. Målning av Pergola, tubrör och entré-tak. Byte av ballofix och luckor i 7 lägenheter. Lukt-, varmvatten- och ventilationsproblem löstes. Häckklippning med möjlighet till bokning av klippning innanför.

Planerat underhåll och pågående 2 Grillplatser med fasta bänkar byggs. 15 laddstolpar för 30 p-platser installeras vecka 35. Byte av varmvattenmätare.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	505
Huskropp utvändigt	1 665
Markytor	73



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
Javed Khan	Vice ordförande	2023
Erica Wallenius	Ledamot	Avgick i juni 2023
Sebastian Blomgren	Ledamot	2023
Seija Khan	Ledamot	2023
Linda Petersson	Ledamot	2024
Maria Brocker Andersson	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Karlsson	Suppleant	2024
Mirva Forsström	Suppleant	2023
Fredrik Svensson	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Niels Bergdahl	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Bergdahl	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Larsson	2023
Eva Svensson	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt förvaltningsavtal på 2 år träffades med Riksbyggen. Panncentaren fick en ny hyresgäst, GOLViVÄST, efter tidigare Riksbyggen. Inpassering (bommen) med egen nyckel till gården.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 555 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 557 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 55 st.)

På budgetmöte i maj beslutade styrelsen att höja att avgiften med:

- Årsavgift, 5%
- Värme/bostad 10%
- Individuellt Varmvatten 70 kr/m3 (63)
- Individuell El, 2,8 kr/kWh (1,36)

Höjning i snitt blir då cirka 9%, lite beroende på den individuella förbrukningen.

Årsavgifter.

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)

Den 1 juli 2023 höjdes avgiften med cirka 9%.

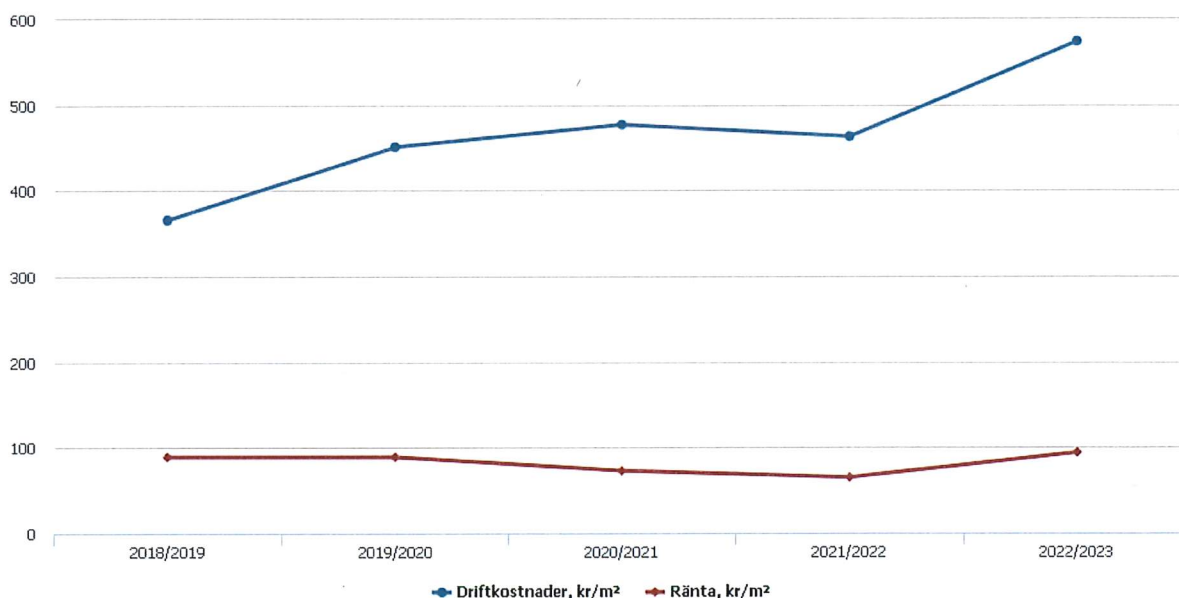
Medlemsblad med information om den löpande verksamheten har delats ut till alla och finns på hemsidan, entréaffischer om pågående arbeten satts upp.

Ansvar för ordning och reda kan alla bidra med. Det gäller speciellt soprum, hänsyn till grannar vid rökning och grillning och respekt för våra ordningsregler.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	24 713	24 517	24 433	24 220	23 516
Resultat efter finansiella poster	-915	1 631	-49	48	1 996
Årets resultat	-915	1 631	-49	48	1 996
Balansomslutning	174 234	178 363	180 252	184 981	185 563
Soliditet %	4	5	4	4	4
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	699	687	681	667	646
Bränsletillägg, kr/m ²	88	85	85	85	86
Driftkostnader, kr/m ²	553	463	477	451	366
Ränta, kr/m ²	94	65	73	89	89
Underhållsfond, kr/m ²	0	28	17	29	27
Lån, kr/m ²	5 629	5 730	5 840	5 944	6 058



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	798 786	1 306 567	1 630 681
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 630 681	-1 630 681
Reservering underhållsfond			990 000	-990 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 788 786	1 788 786	
Årets resultat					-914 842
Vid årets slut	2 149 829	2 445 000	0	3 736 034	-914 842

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 937 248
Årets resultat	-914 842
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-990 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 788 786
Summa	2 821 192

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 821 192**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 713 264	24 517 219
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 193 627	1 404 308
Summa rörelseintäkter		26 906 891	25 921 527
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 946 014	-13 347 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 767 680	-4 811 843
Personalkostnader	Not 6	-398 346	-238 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 112 352	-4 171 921
Summa rörelsekostnader		-25 224 392	-22 569 215
Rörelseresultat		1 682 498	3 352 312
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	25 540	122 136
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	83 158	18 243
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 706 039	-1 862 010
Summa finansiella poster		-2 597 341	-1 721 632
Resultat efter finansiella poster		-914 842	1 630 681
Årets resultat		-914 842	1 630 681



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	157 942 257	162 012 415
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	288 605	330 799
Summa materiella anläggningstillgångar		158 230 863	162 343 215
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		159 502 063	163 614 415
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	20 520
Övriga fordringar	Not 15	480 236	504 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 215 781	2 103 073
Summa kortfristiga fordringar		2 696 017	2 628 405
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 035 925	12 119 985
Summa kassa och bank		12 035 925	12 119 985
Summa omsättningstillgångar		14 731 941	14 748 390
Summa tillgångar		174 234 004	178 362 804



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 594 829	4 594 829	
Fond för yttre underhåll	0	798 786	
Summa bundet eget kapital	4 594 829	5 393 615	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 736 034	1 306 567	
Årets resultat	-914 842	1 630 681	
Summa fritt eget kapital	2 821 192	2 937 248	
Summa eget kapital	7 416 021	8 330 863	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	141 131 642	99 745 642
Summa långfristiga skulder		141 131 642	99 745 642
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 160 000	65 450 000
Leverantörsskulder		1 515 076	2 075 574
Övriga skulder	Not 19	70 020	42 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 941 245	2 717 782
Summa kortfristiga skulder		25 686 341	70 286 299
Summa eget kapital och skulder		174 234 004	178 362 804



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, utangeras 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 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 eventuellt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till noll kr.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	19 988 624	19 652 001
Hyror, bostäder	27 684	27 144
Hyror, lokaler	131 823	160 284
Hyror, p-platser	717 921	717 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-26 764	-31 160
Bränsleavgifter, bostäder	2 504 700	2 432 316
Vattenavgifter	486 972	562 057
Elavgifter	882 304	997 577
Summa nettoomsättning	24 713 264	24 517 219

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	966 768	966 768
Övriga ersättningar	114 488	126 480
Fakturerade kostnader	0	54
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-12
Övriga rörelseintäkter	352 251	271 685
Försäkringsersättningar	760 121	39 333
Summa övriga rörelseintäkter	2 193 627	1 404 308



Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-2 241 966	-700 773
Reparationer	-1 087 022	-1 060 833
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-681 796	-655 855
Tomträttsavgäld	-2 434 500	-2 434 500
Arrendeavgifter	-34 717	-25 686
Försäkringspremier	-431 464	-406 313
Kabel- och digital-TV	-967 256	-965 044
Återbäring från Riksbyggen	46 700	56 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 585	-36 885
Serviceavtal	-69 427	0
Obligatoriska besiktningar	-11 775	-36 233
Bevakningskostnader	-20 152	-35 765
Övriga utgifter, köpta tjänster	-231 999	-191 936
Snö- och halkbekämpning	-359 199	-139 261
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 600
Förbrukningsinventarier	-43 340	-69 522
Vatten	-945 783	-888 415
Fastighetsel	-1 923 386	-1 511 999
Uppvärmning	-3 473 231	-3 484 040
Sophantering och återvinning	-683 213	-634 585
Förvaltningsarvode drift	-341 903	-123 518
Summa driftskostnader	-15 946 014	-13 347 163

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-8 252	-4 314
Förvaltningsarvode administration	-4 567 341	-4 331 809
IT-kostnader	0	-4 424
Arvode, yrkesrevisorer	-42 500	-32 500
Övriga förvaltningskostnader	-869	-287 583
Kreditupplysningar	-936	-3 778
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-85 817	-82 492
Kontorsmateriel	-14 956	-27 970
Telefon och porto	-9 678	-10 253
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 895	0
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-110
Medlems- och föreningsavgifter	-17 040	-17 000
Köpta tjänster	-7 736	-7 661
Bankkostnader	-7 819	-1 950
Övriga externa kostnader	-1 841	0
Summa övriga externa kostnader	-4 767 680	-4 811 843



Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-219 250	-159 128
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-122 893	-69 570
Övriga kostnadsersättningar	-168	-5 660
Pensionskostnader	-200	-200
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-55 435	-3 730
Summa personalkostnader	-398 346	-238 288

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 893 994	-3 893 994
Avskrivning Markanläggningar	-176 164	-176 164
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 754	-66 322
Avskrivning Installationer	-35 441	-35 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 112 352	-4 171 921

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	120	120
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	25 420	122 016
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 540	122 136

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	34 411	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 176	17 895
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 397	348
Övriga ränteintäkter	5 174	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	83 158	18 243

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 706 001	-1 861 911
Övriga räntekostnader	-38	0
Övriga finansiella kostnader	0	-99
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 706 039	-1 862 010



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 451 096	216 451 096
Anslutningsavgifter	1 202 000	1 202 000
Markanläggning	3 871 617	3 871 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 524 713	221 524 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-56 794 562	-52 900 568
Anslutningsavgifter	-1 202 000	-1 202 000
Markanläggningar	-1 515 736	-1 339 572
	-59 512 298	-55 442 140
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 893 994	-3 893 994
Årets avskrivning markanläggningar	-176 163	-176 163
	-4 070 157	-4 070 157
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-63 582 455	-59 512 298
Restvärde enligt plan vid årets slut	157 942 257	162 012 415
Varav		
Byggnader	155 762 540	159 656 534
Markanläggningar	2 179 717	2 355 881
Taxeringsvärden		
Bostäder	394 000 000	394 000 000
Lokaler	1 028 000	1 028 000
Totalt taxeringsvärde	395 028 000	395 028 000
<i>varav byggnader</i>	<i>266 708 000</i>	<i>266 708 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 320 000</i>	<i>128 320 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	936 995	936 995
Installationer	531 608	531 608
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 468 603	1 468 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-889 719	-823 397
Installationer	-248 085	-212 644
	-1 137 804	-1 036 041
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 754	-66 322
Installationer	-35 441	-35 441
	-42 194	-101 763
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-896 473	-889 719
Installationer	-283 525	-248 085
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 179 998	-1 137 804
Restvärde enligt plan vid årets slut	288 605	330 799
Varav		
Inventarier och verktyg	40 522	47 276
Installationer	248 083	283 523

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
Fonus	200	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andelar i Riksbyggen	1 271 000	1 271 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 271 000	1 271 000

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	300 765	330 515
Skattekonto	179 471	174 297
Summa övriga fordringar	480 236	504 812



Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	228 143	203 320
Förutbetalda driftkostnader	1 149	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 085 938	1 129 734
Förutbetald kabel-tv-avgift	241 261	159 750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 540	6 519
Förutbetald tomträtsavgäld	603 750	603 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 215 781	2 103 073

Not 17 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	0	962
Bankmedel	6 489 058	6 013 909
Transaktionskonto	5 546 867	6 105 114
Summa kassa och bank	12 035 925	12 119 985

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	162 291 642	165 195 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-21 160 000	-65 450 000
Långfristig skuld vid årets slut	141 131 642	99 745 642

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,69%	2023-05-22	16 200 000,00	0,00	16 200 000,00	0,00
SBAB**	0,84%	2023-12-06	18 960 000,00	0,00	450 000,00	18 510 000,00
SBAB	0,52%	2024-10-16	13 275 000,00	0,00	300 000,00	12 975 000,00
SBAB	0,85%	2024-12-11	16 300 000,00	0,00	400 000,00	15 900 000,00
NORDEA	0,74%	2025-05-21	16 100 000,00	0,00	400 000,00	15 700 000,00
NORDEA	0,68%	2025-06-18	16 400 000,00	0,00	400 000,00	16 000 000,00
SBAB	3,69%	2025-09-10	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	3,69%	2025-09-10	27 150 000,00	0,00	600 000,00	26 550 000,00
SWEDBANK	3,83%	2026-05-25	0,00	15 996 000,00	0,00	15 996 000,00
SBAB	1,45%	2029-05-11	20 810 642,00	0,00	150 000,00	20 660 642,00
Summa			165 195 642,00	15 996 000,00	18 900 000,00	162 291 642,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 650 000 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 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skuld för moms	-28 729	-27 676
Skuld sociala avgifter och skatter	98 749	70 619
Summa övriga skulder	70 020	42 943

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	298 535	166 428
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 004
Upplupna elkostnader	159 871	130 330
Upplupna vattenavgifter	84 857	78 371
Upplupna värmekostnader	116 175	113 170
Upplupna kostnader för renhållning	49 422	140 810
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 782	25 611
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 209 603	2 050 058
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 941 245	2 717 782

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	180 028 000	180 773 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Peter Schubert

Seija Khan

Javed Khan

Sebastian Blomgren

Linda Petersson

Maria Brocker Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Niels Bergdahl
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tuvehus nr 6 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

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 upp lyser, 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 revisions sed 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 revisions sed 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. 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.
- 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 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 revisions sed 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 nr 6 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Niels Bergdahl
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 skuldtyngd 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 planliga 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	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	15 946 014	13 347 163
Övriga externa kostnader	4 767 680	4 811 843
Personalkostnader	398 346	238 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 112 352	4 171 921
Finansiella poster	2 597 341	1 721 632
Summa kostnader	27 821 733	24 290 846

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	18 801	575
Trädgårdsskötsel extra debiterat	323 102	98 593
Rabatt/återbäring från RB	-46 700	-56 600
Systematiskt brandskyddsarbete	10 585	36 885
Serviceavtal	69 427	0
Inre skötsel/städ extra	0	24 350
Obligatoriska besiktningkostnader	11 775	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	34 106
Hissbesiktning	0	2 127
Bevakningskostnader	20 152	35 765
Övriga utgifter för köpta tjänster	231 999	191 936
Snö- och halkbekämpning	359 199	139 261
Rep bostäder utg för köpta tj	241 691	81 586
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	371 248	296 624
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	145 081	158 481
Rep installationer utg för köpta tj	51 143	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	15 127	107 785
Rep install utg för köpta tj Värme	6 549	19 769
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9 698	79 292
Rep install utg för köpta tj El	10 633	55 769
Rep install utg för köpta tj Låssystem	15 780	16 143
Rep huskropp utg för köpta tj	13 480	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	9 797
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	594
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	36 168	76 502
Rep markytor utg för köpta tj	5 400	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	15 244	0
Övriga Reparationer	7 699	2 328
Vattenskador	142 080	156 164
UH bostäder utg för köpta tj	0	2 400
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	178 214
UH installationer utg för köpta tj	504 503	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	0	50 288
UH installationer utg för köpta tj El	0	4 872
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	1 664 713	0
UH Markytor utg för köpta tj	72 750	465 000
Fastighetsel	1 923 386	1 511 999
Fjärrvärme	3 473 231	3 484 040
Vatten	945 783	888 415
Sophämtning	681 588	617 368
Hyra container	1 625	17 218
Fastighetsförsäkring	431 464	406 313
Ersättningar till hyresgäster	0	2 600
Tomträttsavgälder	2 434 500	2 434 500
Arrendeavgifter	34 717	25 686
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	967 256	965 044
Fastighetsskatt	681 796	655 855
Förbrukningsmaterial	43 340	69 522
Summa driftkostnader	15 946 014	13 347 163

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-06-30	2022-06-30
BOA	28 628 kr/kvm	28 628 kr/kvm
Belopp i kr	2022	2021
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	67	53
Fastighetsförsäkring	15	14
Fastighetsskatt	24	23
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	121	122
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	2
Hissbesiktning	0	0
Hyra container	0	1
Inre skötsel/städ extra	0	1
Inre skötsel/städ grund	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	-2	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	8	3
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	13	10
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	1	3
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	0	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	1	4
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	3
Rep install utg för köpta tj Värme	0	1
Rep installationer utg för köpta tj	2	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
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	2	0
Snö- och halkbekämpning	13	5
Sophämtning	24	22
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Tomträttsavgälder	85	85
Trädgårdsskötsel extra debiterat	11	3
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	0	0

UH Garage utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Golv	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	58	0
UH installationer utg för köpta tj	18	0
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	0	2
UH lokaler utg för köpta tj	0	0
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH Markytor utg för köpta tj	3	16
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	0	0
UH Markytor utg för köpta tj Planteringar	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	0	0
Vatten	33	31
Vattenskador	5	5
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	1	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	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	8	7
Summa driftkostnader	557,01	466,23

Riksbyggen Brf Tuvehus 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Tuvehus 6 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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