

---

# Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

Riksbyggen Brf Tuvehus 4  
Org nr: 757201-7429



---

# 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
Balansräkning .....	9
Noter .....	10

## Bilagor

Att bo i BRF





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tuvehus  
4 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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 020 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 799 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 901 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 334,5 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:125 och 55:2 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 160 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Arvesgårde 1-8 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring.

I skadeförsäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	32
2 rum och kök	64
3 rum och kök	64

## Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
4	118

Total bostadsarea	10 496 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	446 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	153 289 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 019 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hos Tina Fam AB	112	2023-05-14
Prisiana Bredstener	22	2022-12-31

Riksbyggens kontor i Göteborg 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.

## Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Teknisk förvaltning	Fastighetsförvaltning
Riksbyggen Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Kone AB Hisservice	Hisservice
Kone AB och Inspekta AB Hissbesiktning	Hissbesiktning
Com Hem Kabel-TV	Kabel-tv

## 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 306 och planerat underhåll för 332. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 19 200 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 640 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 61 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Tvättstugeutrustning	Vid behov
El	2014-2015
Markytor	2014-2015
Stambyte	2017-2018
Miljöbelysning	2019-2020
Byte DUC	2020-2021
Ombyggnad kök i föreningslokal	2020-2021

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Tvättstugeutrustning	110 332
Installationer, el	95 748
Markytor	126 263

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Målning trapphus	Vid behov
Asfaltering	2022-2023
Nya Entréportar	2022-2025

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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dan Larsson	Ordförande	2023
Yulia Laukkanen	Sekreterare	2023
Morgan Forsmark	Vice ordförande	2022
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Hans-Erik Andersson	Suppleant	2022
Kochar Wallad Begi	Suppleant	2023
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Joakim Pehrson	

**Revisorssuppleanter**

Gun Hultin
------------

**Valberedning**

Elenor Viklund
Marianne Bromberg

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga väsentliga händelser skett.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 216 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 215 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 733 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	9 221	9 221	9 226	9 214	9 201
Resultat efter finansiella poster	1 102	1 372	1 622	1 397	1 350
Resultat exklusive avskrivningar	2 901	3 117	3 347	3 122	3 230
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 261	2 357	4 009	2 460	3 253
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	58	69	69	61	63
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	733	733	733	733	733
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	387	373	344	346	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	357	350	326	342	344
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	67	74	82	79	79
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	825	796	750	698	641
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 663	5 697	5 730	5 764	5 798

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 700 824	8 714 540	7 049 690	1 372 243
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 372 243	-1 372 243
Reservering underhållsfond		640 000	-640 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-332 343	332 343	
Årets resultat				1 102 319
Vid årets slut	1 700 824	9 022 197	8 114 276	1 102 319

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 421 934
Årets resultat	1 102 319
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-640 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	332 343
<b>Summa</b>	<b>9 216 596</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **9 216 596**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 221 215	9 220 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	586 829	561 834
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 808 044</b>	<b>9 782 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 238 917	-4 082 984
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 460 467	-1 337 063
Personalkostnader	Not 6	-525 928	-485 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 798 749	-1 744 938
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 024 062</b>	<b>-7 650 888</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 783 982</b>	<b>2 131 926</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23 040	23 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 377	28 780
Räntekostnader fastighetslån		-737 080	-811 503
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-681 663</b>	<b>-759 683</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 102 319</b>	<b>1 372 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 102 319</b>	<b>1 372 243</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	70 796 419	70 444 329
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	509 438	524 719
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>71 305 856</b>	<b>70 969 049</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	240 000	240 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 545 856</b>	<b>71 209 049</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Skattefordringar		49 497	51 797
Övriga fordringar	Not 12	72 477	71 867
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	533 226	519 771
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>655 200</b>	<b>643 434</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	11 706 767	11 137 793
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 706 767</b>	<b>11 137 793</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 361 766</b>	<b>11 781 227</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>83 907 822</b>	<b>82 990 276</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 700 824	1 700 824	
Fond för yttre underhåll	9 022 197	8 714 540	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 723 021</b>	<b>10 415 364</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	8 114 277	7 049 690	
Årets resultat	1 102 319	1 372 243	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>9 216 596</b>	<b>8 421 934</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 939 617</b>	<b>18 837 298</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	56 607 500	57 424 377
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 607 500</b>	<b>57 424 377</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 355 627	4 908 750
Leverantörsskulder		457 103	326 289
Övriga skulder	Not 16	359 754	293 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 188 221	1 200 215
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 360 705</b>	<b>6 728 601</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>83 907 822</b>	<b>82 990 276</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	30-50
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	7 697 940	7 697 940
Hyror, lokaler	89 838	88 884
Hyror, p-platser	277 674	279 920
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 872	-25 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 997	-12 523
Bränsleavgifter, bostäder	1 192 632	1 192 632
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 221 215</b>	<b>9 220 981</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	489 600	489 600
Övriga avgifter	28 800	28 800
Panter och överlåtelse	42 955	32 948
Fakturerade kostnader	25 474	10 486
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>586 829</b>	<b>561 834</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-332 343	-249 379
Reparationer	-306 267	-124 206
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-245 930	-243 630
Försäkringspremier	-259 570	-255 492
Kabel- och digital-TV	-512 270	-509 390
Återbäring från Riksbyggen	11 200	10 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-46 670
Obligatoriska besiktningar	-11 721	-47 292
Bevakningskostnader	-4 200	-6 910
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 649	-15 473
Snö- och halkbekämpning	-28 181	-4 882
Förbrukningsinventarier	-34 878	-33 997
Vatten	-322 263	-305 548
Fastighetsel	-210 268	-187 773
Uppvärmning	-1 214 700	-1 184 907
Sophantering och återvinning	-350 082	-275 478
Förvaltningsarvode trädgård	-414 795	-602 058
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 238 917</b>	<b>-4 082 984</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Fritidsmedel	-6 726	-1 483
Förvaltningsarvode	-939 384	-929 762
Parkeringskostnader	-303 203	-232 842
IT-kostnader	-7 067	-10 739
Styrelsearvode, Riksbyggen	-16 035	-17 250
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-23 604
Övriga förvaltningskostnader, byggadministration	-22 614	0
Inkassokostnader	-2 412	-1 758
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-49 319	-41 457
Kontorsmateriel	-17 740	-17 570
Telefon och porto	-43 164	-30 767
Medlems- och föreningsavgifter	-13 790	-23 270
Serviceavgifter	0	-2 481
Bankkostnader	-6 165	-840
Övriga externa kostnader	-2 849	-3 240
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 460 467</b>	<b>-1 337 063</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-228 676	-233 919
Uttagsskatt	-77 683	-70 223
Styrelsearvoden	-82 319	-72 344
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 620	0
Övriga kostnadsersättningar	-2 016	-10 170
Pensionskostnader	-18 466	-19 552
Sociala kostnader	-104 149	-79 695
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-525 928</b>	<b>-485 903</b>

Medelantalet anställda har under året varit person varav män 1 respektive kvinnor 0.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning byggnader	-1 488 315	-1 419 954
Avskrivning markanläggningar	-45 144	-45 144
Avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
Avskrivningar tillkommande utgifter	-248 383	-262 933
Avskrivning maskiner och inventarier	-1 875	-1 875
Avskrivning installationer	-13 406	-13 406
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 798 749</b>	<b>-1 744 938</b>



**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	23 040	23 040
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 040</b>	<b>23 040</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	79 526 127	77 447 830
Byggnadsinventarier	194 383	194 383
Mark	774 800	774 800
Tillkommande utgifter	12 381 103	12 381 103
Markanläggning	2 667 738	2 667 738
Markinventarier	32 516	32 516
	<b>95 576 667</b>	<b>93 498 370</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	2 005 000	2 078 297
Markanläggning	130 557	
	<b>2 135 557</b>	<b>2 078 297</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>97 712 224</b>	<b>95 576 667</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 620 094	-11 200 140
Anslutningsavgifter	-194 383	-194 383
Tillkommande utgifter	-11 505 560	-11 242 627
Markanläggningar	-794 416	-749 271
Markinventarier	-17 884	-16 258
	<b>-25 132 337</b>	<b>-23 402 679</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 488 315	-1 419 954
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-248 383	-262 933
Årets avskrivning markanläggningar	-45 144	-45 144
Årets avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
	<b>-1 783 468</b>	<b>-1 729 657</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-26 915 805</b>	<b>-25 132 336</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>70 796 419</b>	<b>70 444 330</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	67 422 718	66 906 033
Mark	774 800	774 800
Tillkommande utgifter	627 160	875 543
Markanläggningar	1 958 735	1 873 323
Markinventarier	13 005	14 631
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>153 289 000</b>	<b>147 019 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>106 289 000</i>	<i>92 019 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 000 000</i>	<i>55 000 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	195 166	195 166
Installationer	552 338	16 088
	<b>747 504</b>	<b>211 254</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	536 250
	<b>0</b>	<b>536 250</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>747 504</b>	<b>747 504</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-193 291	-191 416
Installationer	-29 494	-16 088
	<b>-222 785</b>	<b>-207 504</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 875	-1 875
Installationer	-13 406	-13 406
	<b>-15 281</b>	<b>-15 281</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>509 438</b>	<b>524 719</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	1 875
Installationer	509 438	522 844

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
480 stycken andelar i Riksbyggens Intresseförening	240 000	240 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	72 477	69 989
Avräkning Tuvehus 7, parkering	0	1 878
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>72 477</b>	<b>71 867</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 712	13 935
Förutbetalda försäkringspremier	129 996	129 563
Förutbetalt förvaltningsarvode	237 953	229 751
Förutbetald kabel-tv-avgift	129 004	126 962
Förutbetalda hyreskostnader	19 560	19 560
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>533 226</b>	<b>519 771</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	2 459	7 756
Bankmedel	10 106 085	9 976 640
Transaktionskonto	1 598 223	1 153 398
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 706 767</b>	<b>11 137 793</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	61 963 127	62 333 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-370 000
Lån som förfaller till ombildning nästa räkenskapsår	-4 985 627	-4 538 750
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>56 607 500</b>	<b>57 424 377</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,30%	2021-01-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,95%	2021-09-16	8 000 000,00	-8 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2022-12-30	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	0,95%	2023-01-28	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
NORDEA	1,78%	2023-05-03	1 985 627,00	0,00	0,00	1 985 627,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	1 443 750,00	0,00	15 000,00	1 428 750,00
SBAB	1,97%	2023-09-21	11 525 000,00	0,00	100 000,00	11 425 000,00
SBAB	0,95%	2024-05-10	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-09-01	1 458 750,00	0,00	15 000,00	1 443 750,00
SBAB	1,30%	2025-02-14	10 920 000,00	0,00	240 000,00	10 680 000,00
SBAB	0,87%	2025-05-15	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>62 333 127,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 000,00</b>	<b>61 963 127,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 340 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 355 000 kr årligen

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek, Nordea och Swedbanks lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 16 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	248 104	259 478
Avräkning Tuvehus 7, parkering	68 483	0
Skuld för moms	20 288	15 879
Skuld sociala avgifter och skatter	22 819	17 931
Avräkning hyror och avgifter	60	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>359 754</b>	<b>293 347</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	64 115	62 365
Upplupna sociala avgifter	20 145	18 089
Upplupna räntekostnader	32 014	39 879
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	114 331	9 338
Upplupna elkostnader	16 062	14 184
Upplupna vattenavgifter	22 627	25 742
Upplupna värmekostnader	34 102	38 454
Upplupna kostnader för renhållning	67 623	56 367
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 035	125 003
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	775 967	785 795
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 188 021</b>	<b>1 200 215</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

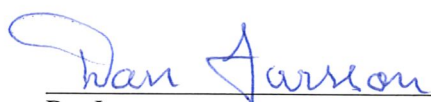
	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	68 500 000	68 500 000
Fastigo	4 273	4 273

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

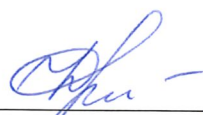
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

Göteborg 2022-10-11



Dan Larsson



Yulia Laukkanen



Morgan Forsmark




Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-24

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Joakim Pehrson  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tuvehus 4, org. nr 757201-7429

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tuvehus 4 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au- diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 sä- kerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsent- lig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de en- skilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionell om- döme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revis- ionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa upp- märksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 4 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24/10 2022

KPMG AB



Joakim Pehrson  
Förtroendevald revisor

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



---

# 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 in 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, fastighetservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

---

# RBF Tuvehus 4

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 4 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860