Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Tuvehus nr 6
Org nr: 757202-6362

Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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 1
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Noter 10

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tuvehus 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 729 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 778 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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. 2020 och 2021 med en årlig avgäld på 757 704 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	382 201 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	382 201 000kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Riksbyggen	321	2021-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,66 % av föreningens nettoomsättning.

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 1 293 tkr och planerat underhåll för 674 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	600 526
Markytor	73 750

Planerat underhåll och pågående

Upprustning av vår grusplan, målning av staket och blomsterarrangemang.
Helrenovering av tvättstuga 3
Uppfräschning av soprum.
Målning av MC-garage.
Renovering av fritidslokalen
OVK-kontroll (ventiler) genomför, kontroll och justering på hösten
Undersöka hur våra träd mår med en arborist.
Målning av träfönster, träpanel och Pergola på våren
Lekplatsbesiktning reparation och gårdsförbättringsinvesteringar

Föreningen har hållit ordinarie årsstämma den 5 december 2019, haft 11 styrelsemöten inklusive konstituerings, budget- och bokslutsmöte. Styrelsens och övriga funktionärers sammansättning och uppdrag finns nedan:
Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pia Pettersson	Ordförande	2021
Lars-Göran Larsson	Ordförande	Avlidit under året
Peter Schubert	Sekreterare	2021
Javed Khan	Vice ordförande	2021
Ewa Svensson	Ledamot	2020
Jim Gustafsson	Ledamot	2020
Seija Khan	Ledamot	2020
Maria Brocker	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marisol Behre	Suppleant	2020
Monica Andersson	Suppleant	2021
Marianne Adelöf	Suppleant	2020
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Svensson	Förtroendevald revisor	2020
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jessica Rehnlund	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Erik Kjellbom	2020
Nattali Aracic	2020
Niki Chaviaropoulou	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Efter beslutet på årsstämman 2019 träffade styrelsen ett kollektivt 5-års avtal med Telenor, ägare av bredbandsbolaget och Canal digital där TV-HD, bredband och IP-telefoni ingår. Fast pris för hela avtalsperioden.

Efter problem med Nokas störningsjour träffades avtal med Securitas, som nu sköter Trygghetsjour/Störningsjour för ökad trygghet i bomiljön.

Vid OVK-besiktning hittades många fel som berörda medlemmar måste åtgärdas före slutkontroll på hösten.

Efter 45 år som ordförande i föreningen lämnade Lars-Göran Larsson oss och jordelivet efter en längre tids sjukdom, i januari 2020.

Göteborgsstad har beslutat om en höjd tomträttsavgäld på totalt 2 388 981 kr per år. Tidigare år har vi betalt en tomträttsavgäld på 757 704 kr. Styrelsen har valt att överklaga detta beslut och har därför anlitat advokatfirman Glimstedt som hanterar detta ärende. Detta är fortfarande en pågående process. Den höjda tomträttsavgälden påverkar föreningen ekonomi genom att vi kommer behöva se över årsavgifterna dock anser vi inte att vi kommer behöva göra några stora korrigeringar utav årsavgiften.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 541 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 52 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 53 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 540 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om förändrad årsavgift från och med 2020-07-01 med 3%.

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 667 kr/m²/år.

Årsavgifter
Den 1 juli 2011 höjdes avgiften med 3,7%
Den 1 januari 2012 höjdes avgiften med 7,5%
Den 1 juli 2012 höjdes avgiften med 7,5%
Den 1 januari 2013 höjdes avgiften med 7,5%
Den 1 juli 2013 höjdes avgiften med 3,0%
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%

7 Medlemsblad med information om den löpande verksamheten har delats ut till alla och entréaffischer om pågående arbeten satts upp.

Arbete med förbättring av hemsidan, där allt material från lägenhetspärmen ska ingå pågår. Pärmen avskaffas och medlemfolder för nyinflyttade tas fram.

En annan arbetsgrupp är igång och undersöker behovet av Elbilsladdare i vår förening och vad som krävs för ett införande/investering.

En enkät genomfördes inför Garantibesiktning gällande balkongutbyggnad/inglasning på hösten.

Pga. Corona pandemin har uthyrning av fritidslokalen stoppats och fastighetsskötarens expedition stängts, men nås per telefon och ärendeanmälan till Riksbyggen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	24 220	23 516	23 004	22 110	22 169
Resultat efter finansiella poster	48	1 996	1 793	-17 727	-6 846
Årets resultat	48	1 996	1 793	-17 727	-6 846
Balansomslutning	184 981	185 563	190 312	139 348	144 456
Soliditet %	4	4	3	2	14
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	667	646	804	612	595
Bränsletillägg, kr/m²	85	86	86	87	87
Driftkostnader, kr/m²	451	366	397	1 067	670
Ränta, kr/m²	89	89	91	92	99
Underhållsfond, kr/m²	29	27	7	0	413
Lån, kr/m²	5 944	6 058	6 101	4 532	4 093

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	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 149 829	2 445 000	765 055	-655 218	1 995 734
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 995 734	-1 995 734
Reservering underhållsfond			743 000	-743 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-674 276	674 276	
Årets resultat					48 801
Vid årets slut	**2 149 829**	**2 445 000**	**833 779**	**1 271 792**	**48 801**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 340 516
Årets resultat	48 801
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-743 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	674 276
Summa	**1 320 593**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning i kr	**1 320 593**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 3	24 220 289	23 516 023
Övriga rörelseintäkter	Not 4	1 356 817	875 952
Summa rörelseintäkter		**25 577 106**	**24 391 975**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 5	-13 003 088	-10 468 736
Övriga externa kostnader	Not 6	-5 132 028	-4 343 466
Personalkostnader	Not 7	-416 521	-446 369
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 8	-4 728 738	-4 724 922
Summa rörelsekostnader		**-23 280 375**	**-19 983 494**
Rörelseresultat		**2 296 732**	**4 408 481**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	65	122 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	7 170	14 633
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-2 255 166	-2 549 396
Summa finansiella poster		**-2 247 931**	**-2 412 747**
Resultat efter finansiella poster		**48 801**	**1 995 734**
Årets resultat		**48 801**	**1 995 734**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	170 511 538	174 044 557
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	553 483	608 868
Summa materiella anläggningstillgångar		**171 065 021**	**174 473 299**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 271 000	1 271 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 271 200**	**1 271 200**
Summa anläggningstillgångar		**172 336 221**	**175 922 624**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	7 503	12 544
Aktuella skattefordringar	Not 17	367 035	389 135
Övriga fodringar	Not 18	263 967	577 609
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	1 753 338	2 743 494
Summa kortfristiga fordringar		**2 391 843**	**3 722 782**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 20	10 253 712	5 917 867
Summa kassa och bank		**10 253 712**	**5 917 867**
Summa omsättningstillgångar		**12 645 555**	**9 640 649**
Summa tillgångar		**184 981 777**	**185 563 273**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 594 829	4 594 829
Fond för yttre underhåll		833 779	765 055
Summa bundet eget kapital		**5 428 608**	**5 359 884**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 271 792	-655 218
Årets resultat		48 801	1 995 734
Summa fritt eget kapital		**1 320 593**	**1 340 516**
Summa eget kapital		**6 749 201**	**6 700 400**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	134 270 642	133 860 642
Summa långfristiga skulder		**134 270 642**	**133 860 642**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 21	37 100 000	40 610 000
Leverantörsskulder		2 736 170	1 833 883
Skatteskulder	Not 22	9 370	9 370
Övriga skulder	Not 23	173 715	122 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	3 942 678	2 426 722
Summa kortfristiga skulder		**43 961 934**	**45 002 230**
Summa eget kapital och skulder		**184 981 777**	**185 563 273**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2017/2018 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2). Princperna 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, utrangeras 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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 22 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till noll kr.

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Not 2 Operationella leasingavtal

Föreningen är leasinggivare i följande väsentliga lokalavtal		
Riksbyggen	321 kvm	Löptid 2021-12-31

Framtida minileasingavgifter som kommer att erhållas	
Förfaller till betalning inom ett år	160 284
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	801 420

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

Not 3 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	19 065 816	18 507 095
Hyror, bostäder	26 352	25 584
Hyror, lokaler	160 284	123 932
Hyror, p-platser	714 076	619 528
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 886	-27 168
Bränsleavgifter, bostäder	2 432 316	2 451 876
Vattenavgifter	670 745	679 525
Elavgifter	1 184 586	1 135 651
Summa nettoomsättning	**24 220 289**	**23 516 023**

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	432 825	255 550
Övriga ersättningar	84 292	109 851
Fakturerade kostnader	5 400	3 960
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	323 162	339 944
Försäkringsersättningar	511 139	166 645
Summa övriga rörelseintäkter	**1 356 817**	**875 952**

Not 5 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-674 276	-179 701
Reparationer	-1 292 700	-1 443 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-619 335	-597 235
Tomträttsavgäld	-756 580	-757 704
Arrendeavgifter	-20 076	-19 694
Försäkringspremier	-346 704	-314 367
Kabel- och digital-TV	-671 846	-569 703
Återbäring från Riksbyggen	0	48 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 585	-15 297
Serviceavtal	-1 719	-1 572
Obligatoriska besiktningar	-1 938 839	-9 450
Bevakningskostnader	-9 338	-164 447
Övriga utgifter, köpta tjänster	-372 240	-186 263
Snö- och halkbekämpning	-84 126	-100 876
Ersättningar till hyresgäster	-1 320	-16 962
Förbrukningsinventarier	-54 064	-21 757
Fordons- och maskinkostnader	0	-219
Vatten	-783 130	-719 759
Fastighetsel	-1 573 403	-1 469 744
Uppvärmning	-3 070 759	-3 123 595
Sophantering och återvinning	-579 317	-573 258
Förvaltningsarvode drift	-142 731	-232 728
Summa driftkostnader	**-13 003 088**	**-10 468 736**

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-6 227	-15 950
Förvaltningsarvode administration	-4 249 619	-3 974 983
Lokalkostnader	-600	-3 644
IT-kostnader	-6 693	-11 694
Företagsförsäkringar	0	-939
Styrelsearvode	-15 583	-15 100
Arvode, yrkesrevisorer	-31 106	-37 718
Övriga förvaltningskostnader	-28 268	-71 899
Kreditupplysningar	-7 050	-13 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-84 292	-102 957
Kontorsmateriel	-15 112	-13 113
Telefon och porto	-7 986	-15 088
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-370	-4 844
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-189
Medlems- och föreningsavgifter	0	-25 500
Serviceavgifter	-3 407	-5 320
Köpta tjänster	-15 400	-4 944
Bankkostnader	-2 070	-3 070
Advokat och rättegångskostnader	-605 289	0
Övriga externa kostnader	-52 768	-23 465
Summa övriga externa kostnader	**-5 132 028**	**-4 343 466**

Not 7 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-48 484
Uttagsskatt	0	-9 469
Styrelsearvoden	-202 196	-190 770
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-126 197	-87 566
Övriga kostnadsersättningar	-32 525	-3 793
Pensionskostnader	0	-41 382
Övriga personalkostnader	-1 000	-5 388
Sociala kostnader	-54 603	-59 518
Summa personalkostnader	**-416 521**	**-446 369**

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-4 431 653	-4 438 381
Avskrivning Markanläggningar	-176 164	-172 567
Avskrivning Maskiner och inventarier	-85 481	-78 533
Avskrivning Installationer	-35 441	-35 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-4 728 738**	**-4 724 922**

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	65	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i Riksbyggen	0	122 016
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**65**	**122 016**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 694	13 982
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	476	651
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**7 170**	**14 633**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 255 166	-2 548 871
Övriga räntekostnader	0	-525
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 255 166**	**-2 549 396**

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	215 951 096	214 888 582
Anslutningsavgifter	1 202 000	1 202 000
Markanläggning	3 451 319	2 821 319
	220 604 415	**218 911 901**
Årets anskaffningar		
Byggnader	500 000	1 062 514
Markanläggning	420 298	630 000
	920 298	**1 692 514**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**221 524 713**	**220 604 415**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-44 216 113	-39 932 232
Anslutningsavgifter	-1 202 000	-1 202 000
Markanläggningar	-987 245	-814 678
	-46 405 358	**-41 948 911**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 431 652	-4 438 381
Årets avskrivning markanläggningar	-176 163	-172 567
	-4 607 815	**-4 610 948**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-51 013 173**	**-46 559 858**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**170 511 538**	**174 044 557**
Varav		
Byggnader	167 857 330	171 580 483
Markanläggningar	2 708 209	2 464 074
Taxeringsvärden		
Bostäder	381 000 000	381 000 000
Lokaler	1 201 000	1 201 000
Totalt taxeringsvärde	**382 201 000**	**382 201 000**
varav byggnader	*231 812 000*	*231 812 000*
varav mark	*150 389 000*	*150 389 000*

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	678 479
Inventarier och verktyg	869 458	192 432
Installationer	531 608	531 608
	1 401 066	**1 402 519**
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	67 537	58 056
	67 537	**58 056**
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-59 509
Restvärde enligt plan vid årets slut	**0**	**-59 509**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 468 603**	**1 401 066**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	-440 979
Inventarier och verktyg	-652 436	-192 432
Installationer	-141 763	-106 322
	-794 199	**-739 733**
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	59 509
	0	**59 509**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-85 481	-59 375
Inventarier och verktyg	0	-19 158
Installationer	-35 440	-35 441
	-120 921	**-113 974**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**915 120**	**794 199**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**553 483**	**606 868**
Maskiner och inventarier	0	178 125
Inventarier och verktyg	199 079	38 898
Installationer	354 405	389 845

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andra aktier och andelar	200	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**200**	**200**

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	1 271 000	1 271 000
Summa andra långfristiga fordringar	**1 271 000**	**1 271 000**

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	7 503	12 544
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**7 503**	**12 544**

Not 17 Aktuella skattefordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	367 035	389 135
Summa övriga fordringar	**367 035**	**389 135**

Not 18 Övriga skattefordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	263 967	174 297
Momsfordringar	0	403 312
Summa övriga fordringar	**263 967**	**577 609**

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	174 575	172 129
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 068 262	1 056 548
Förutbetald kabel-tv-avgift	241 261	142 592
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 231
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 193	1 181 130
Förutbetald tomträttsavgäld	195 047	188 864
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 753 338**	**2 743 494**

Not 20 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	5 000
Bankmedel	1 969 968	1 963 274
Transaktionskonto	8 283 745	3 949 593
Summa kassa och bank	**10 253 712**	**5 917 867**

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	171 370 642	174 470 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 100 000	-40 610 000
Långfristig skuld vid årets slut	**134 270 642**	**133 860 642**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB**	0,71%	2021-05-28	17 200 000,00	0,00	400 000,00	16 800 000,00
NORDEA**	1,23%	2021-06-16	17 600 000,00	0,00	400 000,00	17 200 000,00
NORDEA	1,20%	2021-10-15	14 250 000,00	0,00	300 000,00	13 950 000,00
SBAB	1,44%	2021-12-09	17 500 000,00	0,00	400 000,00	17 100 000,00
SBAB	1,61%	2022-05-20	17 400 000,00	0,00	400 000,00	17 000 000,00
SBAB	1,30%	2022-09-16	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,30%	2022-09-16	28 950 000,00	0,00	600 000,00	28 350 000,00
SBAB	0,84%	2023-12-06	20 310 000,00	0,00	450 000,00	19 860 000,00
SBAB	1,45%	2029-05-11	21 260 642,00	0,00	150 000,00	21 110 642,00
Summa			**174 470 642,00**	**0,00**	**3 100 000,00**	**171 370 642,00**

*Senast kända räntesatser

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEBs och Nordeas lån om 34 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte** för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Not 22 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	9 370	9 370
Summa skatteskulder	**9 370**	**9 370**

Not 23 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	68 865	28 147
Skuld sociala avgifter och skatter	104 960	94 218
Avräkning hyror och avgifter	-110	-110
Summa övriga skulder	**173 715**	**122 255**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	0	12 411
Upplupna sociala avgifter	0	3 900
Upplupna räntekostnader	193 589	246 884
Upplupna elkostnader	139 821	106 838
Upplupna vattenavgifter	69 334	63 175
Upplupna värmekostnader	85 937	90 284
Upplupna kostnader för renhållning	119 310	118 227
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 257 494	48 212
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 510
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 077 193	1 727 281
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 942 678**	**2 426 722**

Not 25 Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	180 773 000	180 773 000

Not 26 Eventualförpliktelser	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning Fastigo	0	26 768

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi har fortsatt att överklaga höjningen utav tomträttsavgälden. Detta är fortfarande en pågående process.

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020.09.16
Ort och datum

Pia Pettersson

Ewa Svensson

Peter Schubert

Jim Gustafsson

Javed Khan

Maria Brocker

Seija Khan

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020- 10 - 11

Axel Sandquist
Auktoroiserad revisor

Eva Svensson
förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 revisionssed 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 11/10 2020

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Eva Svensson
Förtroendevald 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 i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsadtid. 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 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.

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 003 088	10 468 736
Övriga externa kostnader	5 132 028	4 343 466
Personalkostnader	416 521	446 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4 728 738	4 724 922
Finansiella poster	2 247 931	2 412 747
Summa kostnader	25 528 305	22 396 241

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	9 128	7 670
Trädgårdsskötsel grundavtal	4 025	97 289
Trädgårdsskötsel extra debiterat	106 004	127 769
Rabatt/återbäring från RB	0	-48 800
Systematiskt brandskyddsarbete	10 585	15 297
Serviceavtal	1 719	1 572
Inre skötsel/städ extra	23 574	0
Obligatoriska besiktningskostnader	4 300	9 450
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	1 934 539	0
Bevakningskostnader	9 338	164 447
Övriga utgifter för köpta tjänster	372 240	186 263
Snö- och halkbekämpning	84 126	100 876
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	4 752
Rep bostäder utg för köpta tj	119 742	54 918
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	185 884	25 459
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	194 694	95 939
Rep installationer utg för köpta tj	0	44 431
Summa driftkostnader	13 003 088	10 468 736

Efter 45 år som ordförande i föreningen lämnade Lars-Göran Larsson oss och jordelivet efter en längre tids sjukdom, i januari 2020.

Tidning Öppet Hus nr 3 2002

Lars-Göran Larsson är styrelseordförande i Tuvehus 6, som nyligen avslutat sin miljöinventering.

RBF Tuvehus 6

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

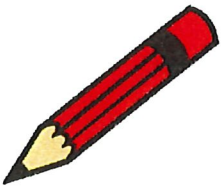
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Egna anteckningar



Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860