

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Tuvehus nr 6

Org nr: 757202-6362



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tuvehus 6 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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 Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 550 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 501 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 1 december 2020. Stämman genomfördes enbart genom poströstning. Styrelsen har haft 12 styrelsemöten inklusive konstituerings, budget- och bokslutsmöte under året.

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. Ett nytt avtal har tecknats. Avtalet gäller oförändrat i 10 år en årlig avgäld på 2 434 500 kr.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	5	375

Total bostadsarea	28 596 m ²
Varav hyresrätter:	32 m ²
Total lokalarea	204 m ²

Årets taxeringsvärde	382 201 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	382 201 000kr

Föreningens väsentliga loklavtal

Verksamhet	Yta m ²	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 1 227 tkr och planerat underhåll för 1 096 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Lokaler-montering mm	247 163
Gemensammautrymmen	139 068
Justering fönster	48 503
Lyktstolpar parkering	43 050
Garage och p-platser- Linjemålning	21 092
Tvättstuga	296 013
Målning	301 329

Föreningens underhållsplan uppdaterades efter genomgång och besiktning på plats, Innan den årliga planen fastställdes. Enligt den långsiktiga underhållsplanen kommer byte av Säkerhetsdörrar att ske 2026, att tänka på om man vill byta lägenhetsdörren innan.

Planerat underhåll och pågående

Träffönster litet, målning utvändigt. Pergola, tvättning och målning
Takplåt, MC-garage, byte och lagning, målning/byte av träpanel
Robot gräsklippare installerades för bättre kvalitet och miljö.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Schubert	Ordförande	2021
Ewa Svensson	Sekreterare	2022
Javed Khan	Vice ordförande	2021
Jim Gustafsson	Ledamot	2022
Seija Khan	Ledamot	2022
Maria Bocker	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Minna Ilo	Suppleant	2021
Sebastian Blomgren	Suppleant	2022
Johanna Blixt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor	Stämman
Jessica Rehnlund	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter	Utsedd av	
Pia Pettersson	Stämman	
Valberedning	Utsedd av	
Lars-Erik Kjellbom	Stämman	
Nattali Aracic	Stämman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-kontroll (ventiler/luftflöde) genomfört, slutintyg fördröjd pga. Corona

Garantibesiktning balkonger (Balco) senarelagt pga. Corona.

Efter förlikning träffades avtal med Göteborg kommunen om tomträttsavgifter för en ny 10-årig avtalsperiod, 2021–2030.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 540 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 72 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 66 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 546 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift från och med 2021-07-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 52 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)

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%
Den 1 juli 2021 oförändrad årsavgift

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

Enkätsvaren angående ladd stolpar visade på för dåligt intresse. Utvecklingen kommer att följas av styrelsen.

På budgetmöte i maj beslutade styrelsen att ingen höjning av avgiften behövdes för det nya verksamhetsåret.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	24 433	24 220	23 516	23 004	22 110
Resultat efter finansiella poster	-49	48	1 996	1 793	-17 727
Årets resultat	-49	48	1 996	1 793	-17 727
Balansomslutning	180 252	184 981	185 563	190 312	139 348
Soliditet %	4	4	4	3	2
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	681	667	646	804	612
Bränsletillägg, kr/m ²	85	85	86	86	87
Driftkostnader, kr/m ²	477	451	366	397	1 067
Ränta, kr/m ²	73	89	89	91	92
Underhållsfond, kr/m ²	17	29	27	7	0
Lån, kr/m ²	5 840	5 944	6 058	6 101	4 532

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 149 829	2 445 000	833 779	1 271 792	48 801
Disposition enl. årsstämmobeslut				48 801	-48 801
Reservering underhållsfond			743 000	-743 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 096 220	1 096 220	
Årets resultat					-49 018
Vid årets slut	2 149 829	2 445 000	480 559	1 673 813	-49 018

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 320 593
Årets resultat	-49 018
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-743 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 096 220
Summa	1 624 794

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 624 794**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 3	24 433 731	24 220 289
Övriga rörelseintäkter	Not 4	1 255 408	1 356 817
Summa rörelseintäkter		25 689 139	25 577 106
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 5	-13 754 294	-13 003 088
Övriga externa kostnader	Not 6	-4 984 130	-5 132 028
Personalkostnader	Not 7	-483 062	-416 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-4 549 886	-4 728 738
Summa rörelsekostnader		-23 771 372	-23 280 375
Rörelseresultat		1 917 767	2 296 732
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	122 016	65
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	10 693	7 170
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-2 099 495	-2 255 166
Summa finansiella poster		-1 966 785	-2 247 931
Resultat efter finansiella poster		-49 018	48 801
Årets resultat		-49 018	48 801

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	166 082 573	170 511 538
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	432 562	553 483
Summa materiella anläggningstillgångar		166 515 135	171 065 021
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		167 786 335	172 336 221
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	-7 167	7 503
Övriga fordringar	Not 17	528 582	631 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	2 131 988	1 753 338
Summa kortfristiga fordringar		2 653 403	2 391 843
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	9 812 720	10 253 712
Summa kassa och bank		9 812 720	10 253 712
Summa omsättningstillgångar		12 466 123	12 645 555
Summa tillgångar		180 252 458	184 981 777

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 594 829	4 594 829
Fond för yttre underhåll		480 559	833 779
Summa bundet eget kapital		5 075 388	5 428 608
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 673 813	1 271 792
Årets resultat		-49 018	48 801
Summa fritt eget kapital		1 624 794	1 320 593
Summa eget kapital		6 700 183	6 749 201
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	101 820 642	134 270 642
Summa långfristiga skulder		101 820 642	134 270 642
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	66 550 000	37 100 000
Leverantörsskulder		2 163 035	2 736 170
Skatteskulder	Not 21	9 370	9 370
Övriga skulder	Not 22	67 092	173 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 942 136	3 942 678
Summa kortfristiga skulder		71 731 633	43 961 934
Summa eget kapital och skulder		180 252 458	184 981 777

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). Principerna är oförändrade mot fg år.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som löper på Räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan Beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas 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
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år

160 284
801 420

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

Not 3 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	19 527 799	19 065 816
Hyror, bostäder	27 143	26 352
Hyror, lokaler	160 284	160 284
Hyror, p-platser	718 461	714 076
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-35 246	-33 886
Bränsleavgifter, bostäder	2 432 884	2 432 316
Vattenavgifter	576 327	670 745
Elavgifter	1 026 079	1 184 586
Summa nettoomsättning	24 433 731	24 220 289

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	966 768	432 825
Övriga ersättningar	113 307	84 292
Fakturerade kostnader	5 220	5 400
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	149 720	323 162
Försäkringsersättningar	20 398	511 139
Summa övriga rörelseintäkter	1 255 408	1 356 817

Not 5 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-1 096 220	-674 276
Reparationer	-1 227 475	-1 292 700
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-632 085	-619 335
Tomträttsavgäld	-1 486 533	-756 580
Arrendeavgifter	-22 766	-20 076
Försäkringspremier	-377 568	-346 704
Kabel- och digital-TV	-965 044	-671 846
Återbäring från Riksbyggen	50 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 614	-10 585
Serviceavtal	-1 925	-1 719
Obligatoriska besiktningar	-382 750	-1 938 839
Bevakningskostnader	-36 564	-9 338
Övriga utgifter, köpta tjänster	-391 641	-372 240
Snö- och halkbekämpning	-112 329	-84 126
Ersättningar till hyresgäster	-2 177	-1 320
Förbrukningsinventarier	-96 790	-54 064
Vatten	-855 188	-783 130
Fastighetsel	-1 601 215	-1 573 403
Uppvärmning	-3 457 212	-3 070 759
Sophantering och återvinning	-564 805	-579 317
Förvaltningsarvode drift	-483 993	-142 731

Summa driftskostnader**-13 754 294****-13 003 088****Not 6 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-8 000	-6 227
Förvaltningsarvode administration	-4 284 343	-4 249 619
Lokalkostnader	0	-600
IT-kostnader	-3 355	-6 693
Styrelsearvode	-19 965	-15 583
Arvode, yrkesrevisorer	-31 860	-31 106
Övriga förvaltningskostnader	-10 875	-28 268
Kreditupplysningar	-8 418	-7 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-134 020	-84 292
Kontorsmateriel	-23 860	-15 112
Telefon och porto	-9 526	-7 986
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-40	-370
Tidskrifter och facklitteratur	0	-189
Medlems- och föreningsavgifter	-43 350	0
Serviceavgifter	0	-3 407
Köpta tjänster	-11 136	-15 400
Bankkostnader	-470	-2 070
Advokat och rättegångskostnader	-394 213	-605 289
Övriga externa kostnader	-700	-52 768
Summa övriga externa kostnader	-4 984 130	-5 132 028

Not 7 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-203 722	-202 196
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-175 059	-126 197
Övriga kostnadsersättningar	-21 959	-32 525
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-82 321	-54 603
Summa personalkostnader	-483 062	-416 521

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-4 252 801	-4 438 381
Avskrivning Markanläggningar	-176 164	-176 164
Avskrivning Maskiner och inventarier	-85 481	-85 481
Avskrivning Installationer	-35 441	-35 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 549 886	-4 728 738

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	65
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	122 016	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	122 016	65

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 146	6 694
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 547	476
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 693	7 170

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01	2019-07-01
	2021-06-30	2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 099 495	-2 255 166
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 099 495	-2 255 166

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 451 096	215 951 096
Anslutningsavgifter	1 202 000	1 202 000
Markanläggning	3 871 617	3 451 319
	221 524 713	220 604 415
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	500 000
Markanläggning	0	420 298
	0	920 298
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 524 713	221 524 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-48 647 765	-44 216 113
Anslutningsavgifter	-1 202 000	-1 202 000
Markanläggningar	-1 163 408	-987 245
	-51 013 173	-46 405 358
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 252 800	-4 431 652
Årets avskrivning markanläggningar	-176 163	-176 163
	-4 428 963	-4 607 815
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-55 442 136	-51 013 173
Restvärde enligt plan vid årets slut	166 082 573	170 511 538
Varav		
Byggnader	163 550 531	167 857 330
Markanläggningar	2 532 046	2 708 209
Taxeringsvärden		
Bostäder	381 000 000	381 000 000
Lokaler	1 201 000	1 201 000
Totalt taxeringsvärde	382 201 000	382 201 000
<i>varav byggnader</i>	<i>231 812 000</i>	<i>231 812 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>150 389 000</i>	<i>150 389 000</i>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	936 995	869 458
Installationer	531 608	531 608
	1 468 603	1 401 066
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	67 537
	0	67 537
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 468 603	1 468 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-737 916	-652 436
Installationer	-177 203	-141 763
	-915 119	-794 199
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-85 481	-85 481
Installationer	-35 440	-35 440
	-120 921	-120 921
Restvärde enligt plan vid årets slut	432 562	553 484
Varav		
Inventarier och verktyg	113 598	199 079
Installationer	318 965	354 405

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Andra aktier och andelar	200	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
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

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-7 167	7 503
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-7 167	7 503

Not 17 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	354 285	367 035
Skattekonto	174 297	263 967
Summa övriga fordringar	528 582	631 002

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	202 993	174 575
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 077 660	1 068 262
Förutbetald kabel-tv-avgift	241 261	241 261
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	74 193
Förutbetald tomträttsavgäld	610 074	195 047
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 131 988	1 753 338

Not 19 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	5 979 114	1 969 968
Transaktionskonto	3 833 606	8 283 745
Summa kassa och bank	9 812 720	10 253 712

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	168 370 642	171 370 642
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-66 550 000	-37 100 000
Långfristig skuld vid årets slut	101 820 642	134 270 642

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,84%	2021-05-28	16 800 000,00	-16 500 000,00	300 000,00	0,00
NORDEA	1,30%	2021-06-16	17 200 000,00	-16 800 000,00	400 000,00	0,00
NORDEA**	1,20%	2021-10-15	13 950 000,00	0,00	300 000,00	13 650 000,00
NORDEA**	0,74%	2021-11-28	0,00	16 500 000,00	0,00	16 500 000,00
SBAB**	1,44%	2021-12-09	17 100 000,00	0,00	400 000,00	16 700 000,00
SBAB**	1,61%	2022-05-20	17 000 000,00	0,00	400 000,00	16 600 000,00
SBAB	1,30%	2022-09-16	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,30%	2022-09-16	28 350 000,00	0,00	600 000,00	27 750 000,00
SBAB	0,84%	2023-12-06	19 860 000,00	0,00	450 000,00	19 410 000,00
NORDEA	0,68%	2025-06-18	0,00	16 800 000,00	0,00	16 800 000,00
SBAB	1,45%	2029-05-11	21 110 642,00	0,00	150 000,00	20 960 642,00
Summa			171 370 642,00	0,00	3 000 000,00	168 370 642,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 100 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

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

Not 21 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	9 370	9 370
Summa skatteskulder	9 370	9 370

Not 22 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skuld för moms	67 202	68 865
Skuld sociala avgifter och skatter	0	104 960
Avräkning hyror och avgifter	-110	-110
Summa övriga skulder	67 092	173 715

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	51 705	0
Upplupna räntekostnader	197 178	193 589
Upplupna elkostnader	114 541	139 821
Upplupna vattenavgifter	71 874	69 334
Upplupna värmekostnader	112 415	85 937
Upplupna kostnader för renhållning	129 447	119 310
Upplupna styrelsearvoden	164 562	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 060	1 257 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 052 355	2 077 193
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 942 136	3 942 678

Not 24 Ställda säkerheter

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

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-09-15
Ort och datum

Peter Schubert

Peter Schubert

Javed Khan

Javed Khan

Seija Khan

Seija Khan

Ewa Svensson

Ewa Svensson

Jim Gustafsson

Jim Gustafsson

Maria Brocker

Maria Brocker

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-10-07

Axel Sandquist

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Jessica Rehlund

Jessica Rehlund
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 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala 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 2020-07-01 – 2021-06-30 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Jessica Rehnlund
Förtroendevald revisor

Deltagare

RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING TUVEHUS NR 6 757202-6362 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-04 12:12:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ann Jessica Rehnlund

Datum

Jessica Rehnlund

Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-10-04 12:28:46 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL SANDQUIST

Datum

Axel Sandquist

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-06-30	2020-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	13 026 589	13 003 088
Övriga externa kostnader	4 984 130	5 132 028
Personalkostnader	483 062	416 521
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 549 886	4 728 738
Finansiella poster	1 966 785	2 247 931
Summa kostnader	25 010 452	25 528 305

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	9 128
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	4 025
Trädgårdsskötsel extra debiterat	319 463	106 004
Rabatt/återbäring från RB	-50 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	10 614	10 585
Serviceavtal	1 925	1 719
Inre skötsel/städ extra	164 531	23 574
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	4 300
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	382 750	1 934 539
Bevakningskostnader	36 564	9 338
Övriga utgifter för köpta tjänster	391 641	372 240
Snö- och halkbekämpning	112 329	84 126
Rep bostäder utg för köpta tj	169 596	119 742
Rep lokaler utg för köpta tj	161 930	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	244 743	185 884
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	299 487	194 694
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 611	38 906
Rep install utg för köpta tj Värme	21 548	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	5 142	7 113
Rep install utg för köpta tj El	44 543	78 062
Rep install utg för köpta tj Hissar	2 134	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	29 687	14 328
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	1 763	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	98 350
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	575	1 686
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	71 258	24 082
Rep markytor utg för köpta tj	55 625	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	5 752
Övriga Reparationer	25 307	15 764
Vattenskador	85 526	508 337
UH bostäder utg för köpta tj Snickerier	19 793	0
UH lokaler utg för köpta tj	247 163	0
UH lokaler utg för köpta tj Målning & Tapetsering	28 664	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	139 069	318 776
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	252 873	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	296 013	281 750
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	48 503	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	73 750
UH Markytor utg för köpta tj Markinventarier	43 050	0
UH Garage utg för köpta tj	21 092	0
Fastighetsel	1 601 215	1 573 403
Fjärrvärme	3 457 212	3 070 759
Vatten	855 188	783 130
Sophämtning	556 049	569 855
Hyra container	8 756	9 463
Fastighetsförsäkring	377 568	346 704
Ersättningar till hyresgäster	2 177	1 320
Tomträttsavgifter	758 828	756 580
Arrendeavgifter	22 766	20 076
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	965 044	671 846
Fastighetsskatt	632 085	619 335
Förbrukningsinventarier	4 182	14 196
Förbrukningsmaterial	92 608	39 868
Summa driftkostnader	13 026 589	13 003 088

RBF Tuvehus 6

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860