

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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 .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13

## **Bilagor**

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tuvehus 6 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 103% till 129%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 721 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 m<sup>2</sup>

Varav hyresrätter: 32 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 204 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 382 201 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 291 006 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Riksbyggen	321	2021-12-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,53 % 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 1 443 tkr och planerat underhåll för 180 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor	180 tkr
Upprustning av planteringsytor	

Planerat underhåll	År
Åtgärd av lekplatser	2019/2020
Uppfräschning panncentral	2019/2020
Uppfräschning MC garage	2019/2020
Upprustning av planteringsytor	

Föreningen har hållit **ordinarie** årsstämma den 4 december 2018, haft 11 styrelsemöten inklusive konstituerings, budget- och bokslutsmöte. Styrelsen och övriga funktionärers sammansättning och uppdrag:

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Göran Larsson	Ordförande	2020
Peter Schubert	Sekreterare	2019
Pia Pettersson	Vice ordförande	2019
Ewa Svensson	Ledamot	2020
Birgit Larsson	Ledamot	2020
Javed Khan	Ledamot	2019
Emma Kling	Ledamot Riksbyggen	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Seija Khan	Suppleant	2019
Jim Gustafsson	Suppleant	2020
Marisol Behre	Suppleant	2020
Parasto Narimani	Riksbyggen	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eva Svensson	Förtroendevald revisor 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor 2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ivan Macek	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Hermansson, sammankallande	2019
Thomas Björklund	2019
Marianne Adelöf	2019

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft vattenskador vilket ger höga reparationskostnader. Föreningen har under året köpt 3 stycken nya datorer och utanför tvättstugorna har nya plattor lagts och platsen snyggats till samt gården har kompletterats med nya häckplantor planterade för snabbare återväxt som ökar avskrivningen men även belastar resultatet med en avskrivning på 3-20 år.

Fortsatt heltäckande förvaltningsavtal på 5 år träffad med Riksbyggen, som också tagit över vår personal och nu har hand om skötseln av hela gårdsmiljön. Riksbyggen hyr hela undervåningen i Panncentralen.

### Övriga aktiviteter:

- Avtalet med Telenor om Bredband och TV m.m. har diskuterats under en längre tid med leverantörerna. Medlemmar kommer att informeras om ett förslag med bättre villkor och priser på hösten. Beslut om det måste fattas på årsstämman i december.
- Extra bevakning på grund av inbrott hjälpt en del. Stäng alltid dörrarna mot uteplatser i tvättstugorna. Var vaksam.
- Leasing och skötsel av mattor fungerar bra.
- Garantibesiktning – fasadrenovering - på hösten.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 540 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 58 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 57 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 541 personer.

4 Medlemsblad med aktuell information delades ut till alla. Lägenhetspärmen och hemsidan uppdaterades.

Parkering på gårdar och rökproblem toppar fortfarande klagomål. Ta hänsyn till varandra.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % parkeringsavgifter med 50 kronor och el-avgiften med 10 öre KWh från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 646 kr/m<sup>2</sup>/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%

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda.- Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	23 516	23 004	22 110	22 169	21 986
Resultat efter finansiella poster	1 996	1 793	-17 727	-6 846	2 760
Årets resultat	1 996	1 793	-17 727	-6 846	2 760
Balansomslutning	185 563	190 312	139 348	144 456	151 052
Soliditet %	4	3	2	14	18
Likviditet %	21,4	103	113	136	264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	646	804	612	595	595
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	86	86	87	87	112
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	366	397	1 067	670	332
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	89	91	92	99	121
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	27	7	0	413	630
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 058	6 101	4 532	4 093	4 166

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

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 149 829	2 445 000	201 756	-1 884 732	1 792 813
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 792 813	-1 792 813
Reservering underhållsfond			743 000	-743 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-179 701	179 701	
Årets resultat					1 995 734
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 149 829</b>	<b>2 445 000</b>	<b>765 055</b>	<b>-655 218</b>	<b>1 995 734</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-91 919
Årets resultat	1 995 734
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-743 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	179 701
<b>Summa</b>	<b>1 340 516</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **1 340 516**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 3	23 516 023	23 004 129
Övriga rörelseintäkter	Not 4	875 952	1 493 151
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 391 975</b>	<b>24 497 280</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 5	-10 468 736	-11 365 413
Övriga externa kostnader	Not 6	-4 343 466	-1 580 213
Personalkostnader	Not 7	-446 369	-2 652 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 8	-4 724 922	-4 627 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 983 494</b>	<b>-20 224 802</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 408 481</b>	<b>4 272 478</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	122 016	122 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	14 633	8 530
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-2 549 396	-2 610 211
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 412 747</b>	<b>-2 479 665</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 995 734</b>	<b>1 792 813</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 995 734</b>	<b>1 792 813</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	174 044 557	176 962 991
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	606 868	662 786
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>174 651 424</b>	<b>177 625 777</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	200	200
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 271 000	1 271 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 271 200</b>	<b>1 271 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>175 922 624</b>	<b>178 896 977</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	12 544	7 897
Övriga fordringar	Not 17	966 744	588 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	2 743 494	1 719 214
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 722 782</b>	<b>2 315 430</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	5 917 867	9 099 467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 917 867</b>	<b>9 099 467</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 640 649</b>	<b>11 414 897</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>185 563 273</b>	<b>190 311 874</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4 594 829	4 594 829	
Fond för yttre underhåll	765 055	201 756	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 359 884</b>	<b>4 796 585</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-655 218	-1 884 732	
Årets resultat	1 995 734	1 792 813	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 340 516</b>	<b>-91 919</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 700 400</b>	<b>4 704 666</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	133 860 642	174 470 642
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>133 860 642</b>	<b>174 470 642</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	40 610 000	3 100 000
Leverantörsskulder		1 833 884	2 101 311
Skatteskulder	Not 21	9 370	11 730
Övriga skulder		122 255	164 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	2 426 722	5 759 162
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 002 230</b>	<b>11 136 566</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>185 563 273</b>	<b>190 311 874</b>

# 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, 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
Byggnader	Linjär	45-120
Standardförbättringar	Linjär	3-100
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-10

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

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 3 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	18 507 095	17 855 943
Hyror, bostäder	25 584	25 584
Hyror, lokaler	123 932	86 852
Hyror, p-platser	619 528	687 451
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 168	-32 654
Bränsleavgifter, bostäder	2 451 876	2 472 315
Vattenavgifter	679 525	722 607
Elavgifter	1 135 651	1 186 031
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>23 516 023</b>	<b>23 004 129</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	255 550	255 600
Övriga ersättningar	109 851	106 541
Fakturerade kostnader	3 960	2 700
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-38
Övriga rörelseintäkter	339 944	14 849
Försäkringsersättningar	166 645	1 113 500
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>875 952</b>	<b>1 493 151</b>

### Not 5 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-179 701	-298 244
Reparationer	-1 443 205	-2 068 142
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-597 235	-568 225
Tomträttsavgäld	-757 704	-757 704
Arrendeavgifter	-19 694	-19 310
Försäkringspremier	-314 367	-280 232
Kabel- och digital-TV	-569 703	-554 253
Återbäring från Riksbyggen	48 800	20 125
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 297	0
Serviceavtal Kone	-1 572	-740
Obligatoriska besiktningar	-9 450	0
Bevakningskostnader Nokas	-164 447	-74 277
Övriga utgifter, köpta tjänster	-186 263	-147 874
Snö- och halkbekämpning	-100 876	-87 398
Ersättningar till hyresgäster	-16 962	-152 567
Förbrukningsmaterial	-21 757	-39 139
Fordons- och maskinkostnader	-219	-26 676
Vatten	-719 759	-744 285
Fastighetsel	-1 469 744	-1 448 889
Uppvärmning	-3 123 595	-3 227 686
Sophantering och återvinning	-573 258	-540 813
Förvaltningsarvode drift	-232 728	-349 083
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-10 468 736</b>	<b>-11 365 413</b>



**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Fritidsmedel	-15 950	-26 449
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-3 974 983	-1 214 255
Lokalkostnader stämma	-3 644	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-2 000
Data/Bredband	-11 694	-18 937
Företagsförsäkringar	-939	-863
Styrelsearvode Riksbyggen	-15 100	-35 690
Arvode, yrkesrevisorer	-37 718	-28 300
Övriga förvaltningskostnader	-71 899	-21 029
Inkasso kostnader medlemmar	-13 050	-185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-102 957	-126 434
Kontorsmateriel	-13 113	-26 328
Telefon och porto	-15 088	-20 898
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 844	0
Tidskrifter och facklitteratur	-189	-189
Medlems- och föreningsavgifter intresseföreningen	-25 500	-25 500
Serviceavgifter Fastigo	-5 320	-7 121
Köpta tjänster IT	-4 944	0
Konsultarvoden	0	-1 638
Bankkostnader	-3 070	-3 145
Övriga externa kostnader	-23 465	-21 251
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-4 343 466</b>	<b>-1 580 213</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-48 484	-1 344 214
Uttagsskatt	-9 469	-432 194
Styrelsearvoden	-190 770	-178 602
Övriga ersättningar	0	-7 821
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-87 566	-140 657
Övriga kostnadsersättningar	-3 793	-13 071
Pensionskostnader	-41 382	-89 462
Övriga personalkostnader	-5 388	-500
Sociala kostnader	-59 518	-445 614
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-446 369</b>	<b>-2 652 135</b>



**Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 687 562	-1 640 339
Avskrivning Markanläggningar	-172 567	-141 067
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 750 819	-2 750 819
Avskrivning Maskiner och inventarier	-78 533	-59 375
Avskrivning Installationer	-35 441	-35 441
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-4 724 922</b>	<b>-4 627 041</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i Riksbyggen	122 016	122 016
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>122 016</b>	<b>122 016</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	13 982	8 091
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	651	439
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>14 633</b>	<b>8 530</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 548 871	-2 608 331
Övriga räntekostnader	-525	-1 880
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-2 549 396</b>	<b>-2 610 211</b>

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	85 046 749	33 377 705
Standardförbättringar	129 841 833	129 841 833
Anslutningsavgifter	1 202 000	1 202 000
Markanläggning	2 821 319	1 008 444
	<b>218 911 901</b>	<b>165 429 982</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 062 514	51 669 045
Markanläggning	630 000	1 812 875
	<b>1 692 514</b>	<b>53 481 920</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>220 604 415</b>	<b>218 911 902</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 818 317	-8 177 978
Anslutningsavgifter	-1 202 000	-1 202 000
Standardförbättringar	-30 113 915	-27 363 096
Markanläggningar	-814 678	-673 611
	<b>- 41 948 911</b>	<b>- 37 416 685</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 687 562	-1 640 339
Årets avskrivning anslutningsavgifter		0
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 750 819	-2 750 819
Årets avskrivning markanläggningar	-172 567	-141 067
	<b>- 4 610 948</b>	<b>- 4 532 225</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 46 559 858</b>	<b>- 41 948 910</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>174 044 557</b>	<b>176 962 990</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	74 603 384	75 228 431
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	96 977 099	99 727 918
Markanläggningar	2 464 074	2 006 641
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	381 000 000	290 000 000
Lokaler	1 201 000	1 006 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>382 201 000</b>	<b>291 006 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>231 812 000</i>	<i>205 709 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>150 389 000</i>	<i>85 297 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	678 479	678 479
Inventarier och verktyg	192 432	192 432
Installationer	531 608	531 608
	<b>1 402 519</b>	<b>1 402 519</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
3 stycken nya datorer	58 056	
	<b>58 056</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
4 stycken datorer	-59 509	
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>- 59 509</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 401 066</b>	<b>1 402 519</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-440 979	-381 604
Inventarier och verktyg	-192 432	-192 432
Installationer	-106 322	-70 881
	<b>- 739 733</b>	<b>- 644 917</b>
<b>Återförda avskrivningar på utrangeringar</b>		
4 stycken datorer	59 509	
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-59 375	-59 375
Inventarier och verktyg	-19 158	
Installationer	-35 441	-35 441
	<b>- 113 974</b>	<b>- 94 816</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>794 199</b>	<b>- 739 733</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>606 868</b>	<b>662 786</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	178 125	237 500
Inventarier och verktyg	38 898	
Installationer	389 845	425 286

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-06-30	2018-06-30
Andra aktier och andelar	200	200
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>200</b>	<b>200</b>

**Not 15 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar, andelar i Riksbyggen	1 271 000	1 271 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 271 000</b>	<b>1 271 000</b>

**Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	12 544	7 897
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>12 544</b>	<b>7 897</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	389 135	418 145
Skattekonto	174 297	170 174
Momsfordringar	403 312	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>966 744</b>	<b>588 319</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	172 129	142 238
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 056 548	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	142 592	137 532
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 231	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 181 130	1 250 580
Förutbetald tomträttsavgäld	188 864	188 864
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2 743 494</b>	<b>1 719 214</b>

**Not 19 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	1 963 274	4 035 182
Transaktionskonto	3 949 593	5 059 285
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 917 867</b>	<b>9 099 467</b>



## Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	174 470 642	177 570 642
Del av lån som förfaller inom 12 månader*.	-40 610 000	-3 100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>133 860 642</b>	<b>174 470 642</b>

\*Lån som förfaller 2020-01-17 respektive 2020-03-28 till en totalsumma om 37 510 000 kr förväntas refinansieras med samma villkor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,36%	2020-01-17	20 760 000,00	0,00	450 000,00	20 310 000,00
SEB	1,13%	2020-03-28	17 600 000,00	0,00	400 000,00	17 200 000,00
NORDEA	1,23%	2021-06-16	18 000 000,00	0,00	400 000,00	17 600 000,00
NORDEA	1,20%	2021-10-15	14 550 000,00	0,00	300 000,00	14 250 000,00
SBAB	1,44%	2021-12-09	17 900 000,00	0,00	400 000,00	17 500 000,00
SBAB	1,61%	2022-05-20	17 800 000,00	0,00	400 000,00	17 400 000,00
SBAB	1,30%	2022-09-16	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	1,30%	2022-09-16	29 550 000,00	0,00	600 000,00	28 950 000,00
SBAB	1,45%	2029-05-11	21 410 642,00	0,00	150 000,00	21 260 642,00
<b>Summa</b>			<b>177 570 642,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 100 000,00</b>	<b>174 470 642,00</b>

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

## Not 21 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	9 370	11 730
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>9 370</b>	<b>11 730</b>

## Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	12 411	157 406
Upplupna sociala avgifter	3 900	49 457
Upplupna räntekostnader	246 884	252 346
Upplupna elkostnader	106 838	97 494
Upplupna vattenavgifter	63 175	60 311
Upplupna värmekostnader	90 284	97 141
Upplupna kostnader för renhållning	118 227	133 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48 212	3 061 240
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 510	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 727 281	1 850 474
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 426 722</b>	<b>5 759 162</b>

**Not 23 Ställda säkerheter****2019-06-30****2018-06-30**

Fastighetsinteckningar

180 773 000

173 413 000

**Not 24 Eventualförpliktelser**

Företagsinteckning Fastigo

26 768

26 462

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Löleborg 2019-10-09  
Ort och datum

Lars-Göran Larsson  
Lars-Göran Larsson

Peter Schubert  
Peter Schubert

Pia Pettersson  
Pia Pettersson

Ewa Svensson  
Ewa Svensson

Birgit Larsson  
Birgit Larsson

Javed Khan  
Javed Khan

Parasto Narmani  
Parasto Narmani  
Suppleant för Emma Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-22

Therese Svantesson  
Therese Svantesson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eva Svensson  
Eva Svensson  
Föreningsrevisor



# 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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 revisionssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2018-07-01 – 2019-06-30 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 22 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Therese Svantesson  
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 innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

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

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

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

### **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 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.

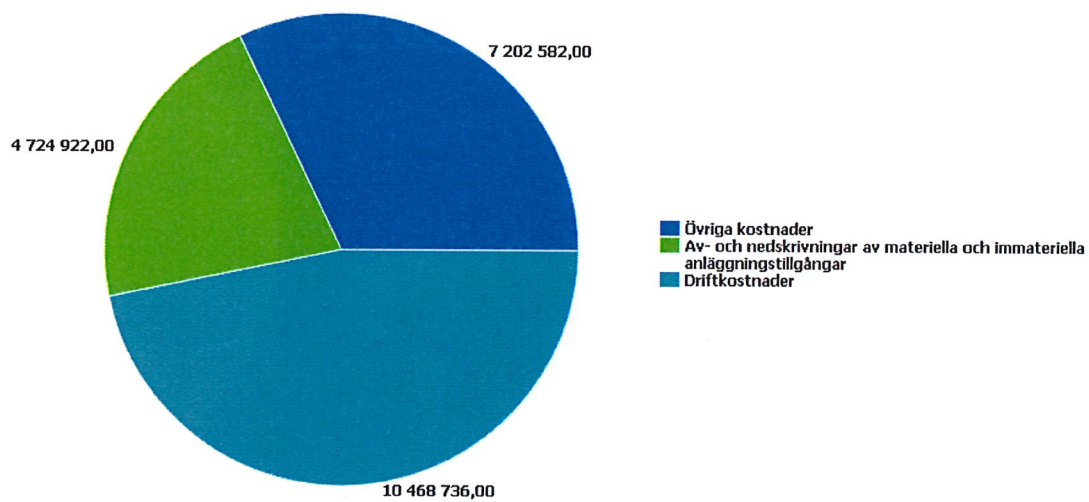
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 468 736	11 365 413
Övriga externa kostnader	4 343 466	1 580 213
Personalkostnader	446 369	2 652 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 724 922	4 627 041
Finansiella poster	2 412 747	2 479 665
<b>Summa kostnader</b>	<b>22 396 241</b>	<b>22 704 467</b>





# 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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

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