

---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Tuvehus nr 7  
Org nr: 757202-6925



---

# 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 .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

**Bilagor**  
Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Tuvehus 7 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 479 385 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 196% till 303%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 720 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 711 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:81, Tuve 55:3-6 och 11:23-33 i Göteborg kommun. I byggnaderna finns 342 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971-72. Fastigheternas adress är Arvesgårde 25-42 i Göteborg.

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. 2021 och 2023.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	62
2 rum och kök	128
3 rum och kök	152

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	1	
Antal p-platser	421	
Antal p-platser	118	P-platser RB Tuvehus 4 hyr genom servitut

Total bostadsarea 22 971 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 200 m<sup>2</sup>

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 520 tkr och planerat underhåll för 236 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens underhållsprojekt med entréer på sammanlagt 1,7 Msek hanteras som investering enligt K3-regelverk.

## Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	51
Målning av betonggolv	185

### Planerat underhåll

	År
Tvättmaskiner och torkutrustning	Vid behov
Balkongplåtar	Vid behov
Asfaltering	2020/2021
Entréer	2019/2020

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christina Janeberg	Ordförande	2019
Magnus Nilsson	Sekreterare	2019
Kenneth Lundgren	Vice ordförande	2020
Lisbeth Arvidsson	Ledamot	2020
Emma Kling	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Niklas Johansson	Suppleant	2020
Bo Lejdström	Suppleant	2019
Carl Lyregaard	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Therese Nilsson	

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Dan Larsson	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Kommentar</b>
Ulla Nööjd	
David Revelj	Sammanställande
Tommy Eriksson	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 431 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 433 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 1%.

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

Årsavgifterna 2019/2020 uppgår i genomsnitt till 677 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 42 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 41 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	19 433	19 364	19 196	18 043	16 769
Resultat efter finansiella poster	3 991	4 195	4 304	4 621	4 186
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 866	7 071	7 085	5 326	2 356
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	36	37	36	36	156
Soliditet %	22	20	18	18	32
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	677	670	664	614	559
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	414	381	360	414	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	403	373	353	369	347
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	79	77	74	48	42
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	584	557	529	500	508
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 079	5 161	5 225	4 226	1 467

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 774 818	12 918 541	12 652 001	4 195 063
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 195 063	-4 195 063
Reservering underhållsfond		845 000	-845 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-236 335	236 335	
Årets resultat				3 990 615
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 774 818</b>	<b>13 527 206</b>	<b>16 238 399</b>	<b>3 990 615</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	16 847 064
Årets resultat	3 990 615
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-845 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	236 335
<b>Summa</b>	<b>20 229 015</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **20 229 015**

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

*m*

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 3	19 433 271	19 365 107
Övriga rörelseintäkter	Not 4	1 069 197	490 282
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 502 468</b>	<b>19 855 389</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 5	-9 583 728	-8 819 019
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 286 892	-1 217 890
Personalkostnader	Not 7	-181 289	-192 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 720 237	-3 721 086
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 772 146</b>	<b>-13 950 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 730 322</b>	<b>5 904 705</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	32 880	32 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	50 695	45 469
Räntekostnader fastighetslån		-1 823 282	-1 787 990
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 739 707</b>	<b>-1 709 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 990 615</b>	<b>4 195 063</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 990 615</b>	<b>4 195 063</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 11	134 847 023	138 418 397
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	949 899	1 098 761
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	1 790 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>137 586 921</b>	<b>139 517 158</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	342 700	342 700
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>342 700</b>	<b>342 700</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 929 621</b>	<b>139 859 858</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 747	4 991
Övriga fordringar	Not 15	106 628	153 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	983 950	1 031 120
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 100 325</b>	<b>1 189 371</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		19 232 484	17 803 879
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19 232 484</b>	<b>17 803 879</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 332 809</b>	<b>18 993 250</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>158 262 430</b>	<b>158 853 109</b>

m

# 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	1 774 818	1 774 818	
Fond för yttre underhåll	13 527 206	12 918 541	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 302 024</b>	<b>14 693 359</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	16 238 399	12 652 001	
Årets resultat	3 990 615	4 195 063	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>20 229 015</b>	<b>16 847 064</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>35 531 038</b>	<b>31 540 423</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	116 009 440	117 625 960
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>116 009 440</b>	<b>117 625 960</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 666 520	1 716 520
Leverantörsskulder		2 764 526	5 674 231
Övriga skulder	Not 18	233 655	197 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 057 250	2 098 691
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 721 951</b>	<b>9 686 726</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>158 262 430</b>	<b>158 853 109</b>

*m*

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

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

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

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

### 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 redovisningen av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	100 år	2072
Stammar	Linjär	50 år	2066
Markanläggningar	Linjär	20 år	
Maskiner	Linjär	5-10 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

## Not 2 Operationella leasingavtal

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:  
Pellerins Fastighetsservice AB Fastighetsservice 54 m<sup>2</sup> Löptid 2019-12-31

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende löptiden icke uppsägningsbara leasingavtal enligt ovan:

Under året 2019	14 tkr
Förfaller till betalning inom ett år	14 tkr
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	0 tkr
Förfaller till betalning senare än fem år	0 tkr


Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 3 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 541 059	15 394 896
Hyror, lokaler	0	9 600
Hyror, p-platser	936 354	906 146
Hyror, övriga	0	98 895
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 984	-27 437
Bränsleavgifter, bostäder	2 225 319	2 226 480
Elavgifter	758 523	756 527
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>19 433 271</b>	<b>19 365 107</b>

## Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	959 634	313 722
Panter och överlåtelse	58 804	98 358
Fakturerade kostnader	4 140	1 260
Avräkning p-platser Tuvehus 4	-32 384	-1 192
Övriga rörelseintäkter	79 003	78 134
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 069 197</b>	<b>490 282</b>



**Not 5 Driftkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-236 336	-189 491
Reparationer	-520 266	-414 158
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-475 924	-462 124
Tomträttsavgäld	-658 464	-640 264
Försäkringspremier	-251 469	-224 449
Kabel- och digital-TV	-966 818	-319 742
Återbäring från Riksbyggen	12 800	19 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 322	-14 265
Obligatoriska besiktningar, hissar	-101 993	-110 438
Bevakningskostnader	-48 108	-29 886
Övriga utgifter, köpta tjänster	-91 182	-76 615
Snö- och halkbekämpning	-28 950	-59 706
Statuskontroll	-1 075	-4 026
Ersättningar till hyresgäster	-5 000	0
Förbrukningsmaterial	-122 267	-134 164
Vatten	-582 671	-668 834
Fastighetsel	-1 198 060	-1 163 425
Uppvärmning	-2 271 804	-2 438 641
Sophantering och återvinning	-367 354	-373 751
Förvaltningsarvode drift	-1 654 463	-1 514 291
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-9 583 728</b>	<b>-8 819 019</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-13 542	-14 883
Förvaltningsarvode administration	-1 040 000	-917 330
Lokalkostnader	-1 500	-800
IT-kostnader	-14 639	-25 765
Styrelsearvode	-15 100	-17 845
Arvode, yrkesrevisorer	-26 778	-26 084
Övriga förvaltningskostnader	-12 763	-1 000
Inkassokostnader	-7 200	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 830	-98 376
Kontorsmateriel	-14 451	-20 393
Telefon och porto	-34 207	-26 393
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-90	-1 325
Medlems- och föreningsavgifter	-20 520	-27 163
Serviceavgifter	-9 985	-21 868
Bankkostnader	-2 520	-5 015
Övriga externa kostnader	-6 769	-13 650
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 286 892</b>	<b>-1 217 890</b>



**Not 7 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-113 218	-122 952
Arvode valberedning	-7 550	-4 585
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 982	-17 416
Övriga kostnadsersättningar	-2 356	-7 611
Arvode förtroendevald revisor	-6 420	-6 260
Utbildning förtroendevalda	-4 000	-1 400
Sociala kostnader	-30 763	-32 466
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-181 289</b>	<b>-192 690</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning byggnader	-3 254 352	-3 255 201
Avskrivning markanläggningar	-311 106	-311 106
Avskrivning markinventarier	-5 916	-5 916
Avskrivning maskiner och inventarier	-25 461	-25 461
Avskrivning installationer	-123 402	-123 402
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 720 237</b>	<b>-3 721 086</b>

**Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning andelar	32 880	32 880
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>32 880</b>	<b>32 880</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	50 346	45 179
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	350	290
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>50 695</b>	<b>45 469</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	157 252 944	152 543 086
Byggnadsinventarier	347 875	347 875
Markanläggning	12 444 403	12 444 403
Markinventarier	97 675	97 675
	<b>170 142 897</b>	<b>165 433 039</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	4 709 858
	<b>0</b>	<b>4 709 858</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>170 142 897</b>	<b>170 142 897</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början</b>		
Byggnader	-28 368 256	-25 113 055
Anslutningsavgifter	-347 875	-347 875
Markanläggningar	-2 952 586	-2 641 480
Markinventarier	-55 783	-49 867
	<b>- 31 724 500</b>	<b>- 28 152 277</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-3 254 352	-3 255 201
Årets avskrivning markanläggningar	-311 106	-311 106
Årets avskrivning markinventarier	-5 916	-5 916
	<b>- 3 571 371</b>	<b>- 3 572 223</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 35 295 871</b>	<b>- 31 724 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>134 847 022</b>	<b>138 418 397</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	125 630 336	128 884 688
Markanläggningar	9 180 710	9 491 817
Markinventarier	35 976	41 892
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	307 000 000	232 000 000
Lokaler	499 000	487 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>307 499 000</b>	<b>232 487 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>187 377 000</i>	<i>164 394 000</i>

*M*

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 203 433	1 203 433
Installationer	1 876 174	1 876 174
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 079 607</b>	<b>3 079 607</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-1 120 421	-1 094 960
Installationer	-860 425	-737 023
	<b>- 1 980 846</b>	<b>- 1 831 983</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-25 461	-25 461
Installationer	-123 401	-123 401
	<b>- 148 862</b>	<b>- 148 862</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 2 129 708</b>	<b>- 1 980 845</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>949 899</b>	<b>1 098 762</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	57 551	83 012
Installationer	892 348	1 015 750

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 790 000</b>	<b>0</b>
<i>Förändring under året</i>		
Aktivering underhållsprojekt entréer	1 790 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 790 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
685 st andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	342 500	342 500
Andel Fonus	200	200
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>342 700</b>	<b>342 700</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar fastighetsskatt	99 750	113 550
Skattekonto	6 878	6 879
Andra kortfristiga fordringar	0	32 832
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>106 628</b>	<b>153 260</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	27 296	26 411
Förutbetalda försäkringspremier	138 289	113 919
Förutbetalda driftkostnader	19 393	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	258 686	287 862
Förutbetald kabel-tv-avgift	241 837	242 213
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 834	196 098
Förutbetald tomträttsavgäld	164 616	164 616
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>983 950</b>	<b>1 031 120</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	117 675 960	119 342 480
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 666 520	-1 716 520
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>116 009 440</b>	<b>117 625 960</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,96%	2018-11-14	14 475 000,00	-14 400 000,00	75 000,00	0,00
SEB	0,96%	2020-04-28	2 314 384,00	0,00	41 520,00	2 272 864,00
SEB	1,23%	2019-10-28	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SBAB	1,03%	2019-12-05	1 550 000,00	0,00	50 000,00	1 500 000,00
SBAB	1,35%	2020-02-19	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,35%	2020-02-19	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SBAB	1,39%	2020-02-19	19 100 000,00	0,00	400 000,00	18 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-09-01	1 473 750,00	0,00	15 000,00	1 458 750,00
SBAB	1,58%	2020-09-18	14 175 000,00	0,00	300 000,00	13 875 000,00
SBAB	1,41%	2021-01-21	9 906 250,00	0,00	75 000,00	9 831 250,00
SBAB	1,77%	2021-04-16	14 700 000,00	0,00	150 000,00	14 550 000,00
SBAB	1,51%	2022-09-16	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
NORDEA	1,33%	2022-10-19	0,00	14 400 000,00	75 000,00	14 325 000,00
SEB	2,53%	2022-10-28	3 950 000,00	0,00	200 000,00	3 750 000,00
SBAB	1,55%	2023-09-08	8 773 096,00	0,00	185 000,00	8 588 096,00
SBAB	1,90%	2023-09-21	14 825 000,00	0,00	100 000,00	14 725 000,00
<b>Summa</b>			<b>119 342 480,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 666 520,00</b>	<b>117 675 960,00</b>

\* Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 666 520 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 600 000 kr årligen.

**Not 18 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	92 207	92 207
Avräkningsskuld	33 576	1 192
Skuld för moms	11 832	25 715
Skuld sociala avgifter och skatter	66 665	68 276
Övrig skuld	29 375	9 894
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>233 655</b>	<b>197 284</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	179 671	159 278
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 629	0
Upplupna elkostnader	89 630	81 874
Upplupna vattenavgifter	54 337	54 255
Upplupna värmekostnader	61 031	66 474
Upplupna kostnader för renhållning	75 461	70 552
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 302	83 665
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 516 189	1 557 594
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 057 250</b>	<b>2 098 691</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

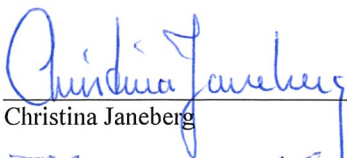
	2019-06-30	2018-06-30
Företagsinteckning	123 154 000	123 154 000

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

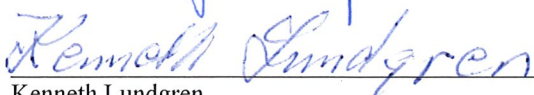
Göteborg 2019-09-25



Christina Janeberg



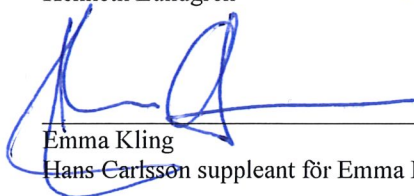
Magnus Nilsson



Kenneth Lundgren



Lisbeth Arvidsson



Emma Kling

Hans Carlsson suppleant för Emma Kling

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson



Therese Nilsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 7, org.nr 757202-6925

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 7 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

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

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

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

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 7 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



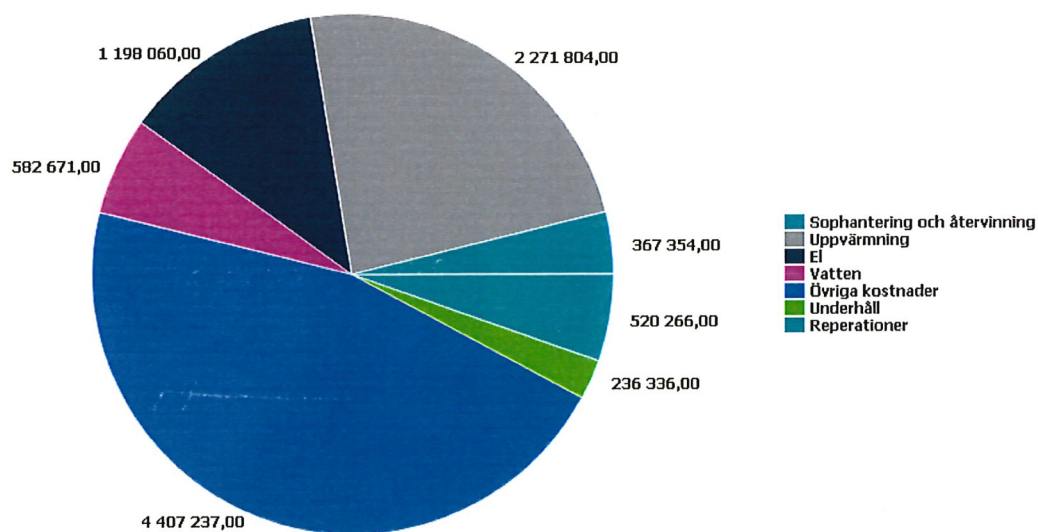
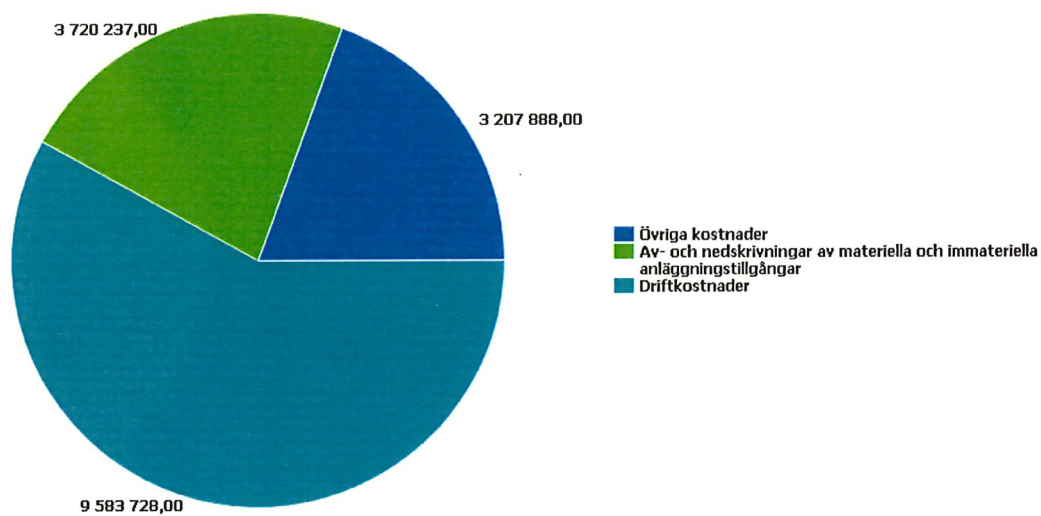
Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

Therese Nilsson  
Förtroendevald revisor



# Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-06-30	2018-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	9 583 728	8 819 019
Övriga externa kostnader	1 286 892	1 217 890
Personalkostnader	181 289	192 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 720 237	3 721 086
Finansiella poster	1 739 707	1 709 641
<b>Summa kostnader</b>	<b>16 511 853</b>	<b>15 660 326</b>



---

# RBF Tuvehus 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 7 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