
Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Tuvehus
nr 7 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 407 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 428 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till fastigheterna Tuve 10:81 och Tuve 55:3-6 i Göteborg kommun. I byggnaderna finns 342 lägenheter uppförda samt 2 lokaler för internt bruk. 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 från och med 2023-06-10.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Antal lokaler	2
Antal garage	1
Antal p-platser	421
Antal p-platser	118 Varav P-platser Riksbyggen Brf Tuvehus 4 styr genom servitut



Total bostadsarea	22 921 m ²
Total lokalarea	100 m ²
Årets taxeringsvärde	335 199 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	335 199 000 kr

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 539 tkr och planerat underhåll för 1 694 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.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (Torktumlare, tvättmaskin, skyddsrum)	244 tkr
Installationer (Ventilation, elsanering)	686 tkr
Huskropp utvändigt (Spolning spillvattenledning)	31 tkr
Markytor (Beläggningsarbeten)	732 tkr

Planerat underhåll

	År
Tvättmaskiner och torkutrustning	Vid behov
Balkongplåtar	2024/2025
Byte säkerhetsdörrar	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Ölund	Ordförande	2023
Yvonne Jonsson	Sekreterare	2024
Carl Lyregaard	Vice ordförande	2023
Viktor Persson	Ledamot	2024
Maria Brocker Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Andersson	Suppleant	2024
Nejra Imsirovic	Suppleant	2024
Richard Nodesjö	Suppleant	2023
Amila Novo	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Tommy Dahlström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Lina Keskitalo Nordbö

Valberedning

Anes Imsirovic
David Revelj
Mikael Florén

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av den höga inflationen har föreningens kostnader, avgifter och ränteutgifter ökat kraftigt under verksamhetsåret. Även under nästa verksamhetsår kommer föreningens ekonomi att vara ansträngd. Under hösten kommer två stora lån att skrivas om till mycket högre räntor än för närvarande. För att komma i ekonomisk balans höjdes medlemmarnas elavgift vid två tillfällen under verksamhetsåret och medlemmarna betalar nu 2,80 kronor per förbrukad kWh (inklusive nätavgift). Dessutom höjdes grundavgiften från och med 2023-07-01 med 5 procent. Det som möjligtvis också kan komma i fråga under den närmaste tiden är en höjning av värmeavgiften.

Enligt den 5-årsbesiktning som gjordes efter stambytet sänktes brandtätning i köks- och grovköksslitsar. Ett omfattande garantiarbete med nödvändig tätning utfördes under verksamhetsåret i ett stort antal lägenheter och arbetet kommer även att fortsätta under hösten 2023. I stambytesprojektet ingick också en renovering av spillvattenledningar från huskropp till första spolbrunn, vilket dock inte genomfördes då. I stället utfördes som ett garantiarbete relining av ledningarna under våren 2023.

Ytterligare 10 parkeringsplatser har utrustats med laddningsmöjlighet för elbil till en kostnad av cirka 188 000 kronor där en förutsättning har varit etableringsbidrag (Naturvårdsverket) på upp till 15 000 kronor per laddningspunkt. Kostnaden för investeringen finansieras med högre hyra för de laddplatser, som successivt tas i bruk. El till laddning bekostas av användaren. Det innebär att föreningen nu kan erbjuda 14 laddningspunkter för elbilar. Styrelsen har även tagit fram ett förslag till en långsiktig plan för en utökad utbyggnad av antalet laddplatser. Förslaget till plan avser styrelsen att underställa årsstämman för beslut, antingen på årsstämman 2023 eller 2024.

Klagomål på för låg temperatur i ett tiotal medlemmars lägenheter inkom under verksamhetsåret. En VVS-firma anlätades med uppgift att justera inställningen av element mm. Efter justering uppfattar flertalet av de klaganden att en förbättring skett. Dock återstår ytterligare injustering av värmeflödet i ett par lägenheter.

I övrigt kan följande åtgärder, som genomförts under verksamhetsåret, framhållas:

- Samtliga lägenheters spaltventiler har rengjorts. I anslutning härtill gjordes också en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Kontrollen visade på godkända värden i alla lägenheter.
- Föreningens gångar och genomfartsled har asfalterats. Detta är den enskild dyraste underhållsåtgärden under verksamhetsåret.
- Två grillplatser med stationära grillar har anlagts.
- På grund av långvarigt slitage har utbyte skett av två tvättmaskiner och två torktumlare. Beslut finns sedan tidigare att tvättmaskiner och torkutrustning ska bytas ut vid behov.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 435 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 40 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 432 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 684 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	19 708	19 355	19 354	19 418	19 401
Resultat efter finansiella poster	2 021	2 655	3 481	3 972	3 991
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 554	2 447	6 067	6 427	6 866
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	38	157	37	37	36
Soliditet %	32	29	27	25	22
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	684	677	677	677	677
Driftkostnader, kr/m ²	569	510	467	440	414
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	496	468	412	409	403
Ränta, kr/m ²	63	53	64	75	79
Underhållsfond, kr/m ²	651	687	572	590	584
Lån, kr/m ²	4 284	4 713	4 876	4 944	5 079

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 774 818	15 910 248	25 188 705	2 655 718
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 655 718	-2 655 718
Reservering underhållsfond		874 000	-874 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 694 153	1 694 153	
Årets resultat				2 020 804
Vid årets slut	1 774 818	15 090 095	28 664 575	2 020 804

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	27 844 422
Årets resultat	2 020 804
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-874 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 694 153
Summa	30 685 380

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **30 685 380**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 707 952	19 354 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 871 628	1 178 677
Summa rörelseintäkter		21 579 580	20 533 282
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 176 705	-11 808 951
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 559 305	-1 337 301
Personalkostnader	Not 6	-234 571	-206 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 406 803	-3 421 115
Summa rörelsekostnader		-18 377 384	-16 774 096
Rörelseresultat		3 202 196	3 759 186
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	10 310	49 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261 910	68 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 453 612	-1 220 856
Summa finansiella poster		-1 181 392	-1 103 468
Resultat efter finansiella poster		2 020 804	2 655 718
Årets resultat		2 020 804	2 655 718



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	128 555 409	131 881 018
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	846 468	778 912
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	39 625
Summa materiella anläggningstillgångar		129 401 877	132 699 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	514 492	514 492
Summa finansiella anläggningstillgångar		514 492	514 492
Summa anläggningstillgångar		129 916 369	133 214 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 714	4 653
Övriga fordringar	Not 13	106 042	130 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 345 500	1 395 440
Summa kortfristiga fordringar		1 453 256	1 530 673
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	18 385 302	23 539 738
Summa kassa och bank		18 385 302	23 539 738
Summa omsättningstillgångar		19 838 557	25 070 411
Summa tillgångar		149 754 926	158 284 458



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 774 818	1 774 818	
Fond för yttre underhåll	15 090 095	15 910 248	
Summa bundet eget kapital	16 864 913	17 685 066	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	28 664 576	25 188 704	
Årets resultat	2 020 804	2 655 718	
Summa fritt eget kapital	30 685 380	27 844 422	
Summa eget kapital	47 550 293	45 529 489	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	45 496 250	81 365 596
Summa långfristiga skulder		45 496 250	81 365 596
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	53 769 346	27 850 000
Leverantörsskulder		477 521	1 234 477
Övriga skulder	Not 17	58 630	157 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 402 886	2 147 582
Summa kortfristiga skulder		56 708 383	31 389 373
Summa eget kapital och skulder		149 754 926	158 284 458



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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader, stomme	Linjär	100 (2072)
Materiella anläggningstillgångar, stammar	Linjär	50 (2066)
Materiella anläggningstillgångar, tak och installationer	Linjär	20
Materiella anläggningstillgångar, markanläggning	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 703 560	15 549 072
Hyror, p-platser	883 425	950 120
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 006	-27 758
Bränsleavgifter, bostäder	2 226 480	2 226 480
Elavgifter	931 493	656 796
Summa nettoomsättning	19 707 952	19 354 710

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	970 596	960 336
Övriga ersättningar	74 832	60 410
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-104
Erhållna statliga bidrag	489 524	0
Avräkning P-platser Tuvehus 4	49 737	68 483
Övriga rörelseintäkter	286 946	89 448
Summa övriga rörelseintäkter	1 871 628	1 178 677

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 694 153	-966 708
Reparationer	-538 896	-662 727
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-542 362	-521 488
Tomträttsavgäld	-1 860 548	-1 656 410
Försäkringspremier	-345 678	-326 479
Kabel- och digital-TV	-970 749	-968 294
Återbäring från Riksbyggen	11 900	14 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 530	-18 790
Serviceavtal	-1 470	0
Obligatoriska besiktningar	-111 383	-103 127
Bevakningskostnader	-28 142	-35 270
Övriga utgifter, köpta tjänster	-108 022	-105 995
Snö- och halkbekämpning	-54 746	-102 156
Ersättningar till hyresgäster	-10 523	-302
Förbrukningsinventarier	-88 519	-32 229
Vatten	-851 869	-783 294
Fastighetsel	-1 554 147	-1 248 145
Uppvärmning	-2 446 878	-2 255 597
Sophantering och återvinning	-423 525	-415 261
Förvaltningsarvode drift	-1 536 464	-1 621 178
Summa driftskostnader	-13 176 705	-11 808 951



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-22 036	-10 869
Förvaltningsarvode administration	-1 311 018	-1 080 519
Lokalkostnader	-1 700	-1 878
IT-kostnader	-27 372	-14 180
Arvode, yrkesrevisorer	-28 750	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-7 948	-26 651
Kreditupplysningar	-1 974	-7 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 235	-72 889
Kontorsmateriel	-11 278	-15 522
Telefon och porto	-58 643	-57 659
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-107	-63
Medlems- och föreningsavgifter	-13 680	-15 217
Konsultarvoden	0	-1 429
Bankkostnader	-7 765	-2 620
Övriga externa kostnader	-800	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 559 305	-1 337 301

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-157 692	-149 773
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 920	-15 402
Övriga kostnadsersättningar	-7 724	-10 282
Övriga personalkostnader	-5 206	-300
Sociala kostnader	-39 029	-30 972
Summa personalkostnader	-234 571	-206 729

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 012 049	-3 012 049
Avskrivning Markanläggningar	-311 106	-311 106
Avskrivning Markinventarier	-2 453	-5 213
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-6 629
Avskrivning Installationer	-81 194	-86 118
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 406 803	-3 421 115



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	40	40
Utdelning på andelar från Riksbyggens Intresseförening	10 270	49 296
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	10 310	49 336

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	164 002 622	164 002 622
Byggnadsinventarier	550 398	550 398
Markanläggning	12 444 403	12 444 403
Markinventarier	97 675	97 675
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	177 095 098	177 095 098

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-40 388 628	-37 376 578
Anslutningsavgifter	-550 398	-550 398
Markanläggningar	-4 197 011	-3 885 905
Markinventarier	-78 044	-72 831
	-45 214 080	-41 885 712

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-3 012 049	-3 012 049
Årets avskrivning markanläggningar	-311 106	-311 106
Årets avskrivning markinventarier	-2 453	-5 213
	-3 325 608	-3 328 368

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-48 539 689** **-45 214 080****Restvärde enligt plan vid årets slut****128 555 408** **131 881 018****Varav**

Byggnader	120 601 945	123 613 995
Markanläggningar	7 936 286	8 247 392
Markinventarier	17 177	19 631

Taxeringsvärden

Bostäder	335 000 000	355 000 000
Lokaler	199 000	199 000

Totalt taxeringsvärde**335 199 000** **335 199 000***varav byggnader**232 099 000* *232 099 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 203 433	1 203 433
Installationer	2 018 886	2 018 886
	3 222 319	3 222 319
Årets anskaffningar		
Installationer	148 750	0
	148 750	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 371 069	3 222 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 203 433	-1 196 804
Installationer	-1 239 974	-1 153 856
	-2 443 407	-2 350 660
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-6 629
Installationer	-81 194	-86 118
	-81 194	-92 747
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 524 601	-2 443 407
Restvärde enligt plan vid årets slut	846 468	778 912
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	846 468	778 912

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation

	2022-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Installation av laddboxar	39 625	0
Summa vid årets början	39 625	0
Pågående arbete under året		
Installation av laddboxar	0	39 625
Summa pågående arbete under året	39 625	39 625
Ombokning till kostnadskonto	-39 625	0
Summa till aktivering	0	0
Summa pågående ny- och ombyggnation	0	39 625



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
1 027 andelar i Riksbyggens Intresseförening Göteborg	513 500	513 500
Andel i Fonus	992	992
Summa andra långfristiga fordringar	514 492	514 492

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	30 246	54 186
Skattekonto	7 909	6 876
Momsfordringar	18 150	1 035
Avräkning Tuvehus 4	49 737	68 483
Summa övriga fordringar	106 042	130 580

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	144 804	35 237
Förutbetalda försäkringspremier	183 152	163 265
Förutbetalda driftkostnader	0	2 443
Förutbetalt förvaltningsarvode	271 486	377 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	248 513	244 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 490	109 890
Förutbetald tomträttsavgäld	470 054	463 040
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 345 500	1 395 440

Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	13 909 336	21 132 040
Transaktionskonto	4 473 966	2 405 698
Summa kassa och bank	18 385 302	23 539 738



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	99 265 596	109 215 596
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-53 769 346	-27 850 000
Långfristig skuld vid årets slut	45 496 250	81 365 596

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2022-09-16	4 100 000,00	-4 100 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,64%	2022-10-19	13 875 000,00	-13 800 000,00	75 000,00	0,00
SEB	0,64%	2022-10-28	3 150 000,00	0,00	3 150 000,00	0,00
SEB	0,64%	2022-10-28	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00	0,00
SBAB**	1,55%	2023-09-08	8 033 096,00	0,00	185 000,00	7 848 096,00
SBAB**	1,90%	2023-09-21	14 425 000,00	0,00	100 000,00	14 325 000,00
SBAB**	0,64%	2024-01-10	9 606 250,00	0,00	75 000,00	9 531 250,00
SEB**	0,74%	2024-02-28	22 000 000,00	0,00	400 000,00	21 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-09-01	1 413 750,00	0,00	15 000,00	1 398 750,00
SBAB	3,68%	2024-09-10	0,00	13 800 000,00	0,00	13 800 000,00
SBAB	3,67%	2024-11-12	0,00	4 100 000,00	0,00	4 100 000,00
NORDEA	0,70%	2025-04-16	14 137 500,00	0,00	150 000,00	13 987 500,00
SBAB	0,84%	2025-08-15	12 975 000,00	0,00	300 000,00	12 675 000,00
Summa			109 215 596,00	0,00	9 950 000,00	99 265 596,00

*Senast kända räntesatser

**Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 53 304 346 kr som kortfristig skuld och därtill kommande räkenskapsårs amorteringar om 465 000 kr. Föreningen avser har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	86 253	87 579
Övriga skulder	0	1 878
Skuld för moms	-27 623	-16 430
Skuld sociala avgifter och skatter	0	71 967
Avräkning hyror och avgifter	0	12 340
Clearing	0	-19
Summa övriga skulder	58 630	157 314

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	102 920	86 257
Upplupna sociala avgifter	19 290	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	33 349	0
Upplupna elkostnader	129 026	103 368
Upplupna vattenavgifter	73 407	67 980
Upplupna värmekostnader	78 771	71 593
Upplupna kostnader för renhållning	31 869	85 061
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	78 846	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 633	48 848
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 814 775	1 659 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 402 886	2 147 582

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	123 037 000	123 037 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bo Ölund

Viktor Persson

Yvonne Jonsson

Carl Lyregaard

Maria Brocker Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Tommy Dahlström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tuvehus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 2 november 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 Brf Tuvehus nr 7 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Tommy Dahlström
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

RBF Tuvehus 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860