

---

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Brf Tuvehus 4  
Org nr: 757201-7429



---

# 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

Att bo i BRF







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Tuvehus 4 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

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 3 020 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 899 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 947 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 334,5 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:125 och 55:2 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 160 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Arvesgårde 1-8 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring.

I skadeförsäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	32
2 rum och kök	64
3 rum och kök	64

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
4	103

P-platserna hyrs av Brf Tuvehus 7, Org.nr 757202-6925 som fakturerar föreningen för detta.



Total bostadsarea	10 496 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	446 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	153 289 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	153 289 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hos Tina Fam AB	112	2023-05-14
Prisiana Bredstener	22	2023-12-31

Riksbyggens kontor i Göteborg 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.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Teknisk förvaltning	Fastighetsförvaltning
Riksbyggen Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Vinga Hiss AB	Hisservice
Vinga Hiss AB och Inspekta AB Hissbesiktning	Hissbesiktning
Tele 2 Kabel-TV	Kabel-TV

#### 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 248 tkr och planerat underhåll för 227 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.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2022 och visar på ett underhållsbehov på 22 mkr de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 733 tkr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 26 kr/m<sup>2</sup>.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Tvättstugeutrustning	Vid behov
El	2014-2015
Markytor	2014-2015
Stambyte	2017-2018
Miljöbelysning	2019-2020
Byte DUC	2020-2021
Ombyggnad Kök i föreningslokal	2020-2021
Tvättstugeutrustning	2021-2022
Installationer, el	2021-2022
Markytor	2021-2022

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	44 292
Installationer	113 794
Markytor	68 472

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Fasader, och markytor och övr gem. utrymmen	2024-2025
Målning trapphus	Vid behov



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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Dan Larsson	Ordförande	2023
Yulia Laukkanen	Sekreterare	2023
Helena Benckert	Vice ordförande	2023
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Hans-Erik Andersson	Suppleant	2024
Kochar Wallad Begi	Suppleant	2023
Fredrik Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Mohsen Shamsi	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Gun Hultin

#### Valberedning

Elenor Viklund  
Eva Andersson

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenintrång pga takläcka i uppgång 7. Estimerad kostnad 300 – 400 tkr

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 215 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-10-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår till 733 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 234	9 221	9 221	9 226	9 214
Resultat efter finansiella poster	1 049	1 102	1 372	1 622	1 397
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 659	2 261	2 357	4 009	2 460
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	26	58	69	69	61
Soliditet %	25	24	23	21	20
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	733	733	733	733	733
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	374	387	373	344	346
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	353	357	350	326	342
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	77	67	74	82	79
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	830	825	796	750	698
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 629	5 663	5 697	5 730	5 764

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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 700 824	9 022 197	8 114 277	1 102 319
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 102 319	-1 102 319
Reservering underhållsfond		288 000	-288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-226 557	226 557	
Årets resultat				1 048 516
Vid årets slut	1 700 824	9 083 640	9 155 153	1 048 516

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 216 596
Årets resultat	1 048 516
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	226 557
<b>Summa</b>	<b>10 203 669</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **10 203 669**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 234 367	9 221 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	561 942	586 829
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 796 309</b>	<b>9 808 044</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 093 260	-4 238 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 489 339	-1 460 467
Personalkostnader	Not 6	-494 387	-525 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 898 570	-1 798 749
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 975 586</b>	<b>-8 024 062</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 820 723</b>	<b>1 783 982</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 800	23 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		65 570	32 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 577	-737 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-772 207</b>	<b>-681 663</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 048 516</b>	<b>1 102 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 048 516</b>	<b>1 102 319</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	71 901 255	70 796 419
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	496 031	509 438
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 397 286</b>	<b>71 305 856</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	240 000	240 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 637 286</b>	<b>71 545 856</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 220	49 497
Övriga fordringar	Not 13	112 088	72 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	545 807	533 226
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>667 115</b>	<b>655 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	11 052 623	11 706 767
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 052 623</b>	<b>11 706 767</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 719 738</b>	<b>12 361 766</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>84 357 023</b>	<b>83 907 622</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 700 824	1 700 824
Fond för yttre underhåll		9 083 640	9 022 197
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 784 464</b>	<b>10 723 021</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		9 155 153	8 114 277
Årets resultat		1 048 516	1 102 319
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 203 669</b>	<b>9 216 596</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 988 133</b>	<b>19 939 617</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 528 850	56 607 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 528 850</b>	<b>56 607 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 064 277	5 355 627
Leverantörsskulder		45 138	457 103
Skatteskulder		5 016	0
Övriga skulder	Not 17	384 139	359 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 341 471	1 188 021
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>31 840 040</b>	<b>7 360 705</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>84 357 023</b>	<b>83 907 822</b>



# 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
Byggnad Stomme	Linjär	100
Byggnad Vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnadsinventarier	Linjär	10
Byggnad Tak	Linjär	20
Byggnad Hiss	Linjär	40
Byggnad övriga komponenter	Linjär	5-60
Markanläggningar	Linjär	30-50
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-10

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	7 697 940	7 697 940
Hyor, lokaler	94 164	89 838
Hyor, p-platser	278 963	277 674
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 872	-25 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 460	-10 997
Bränsleavgifter, bostäder	1 192 632	1 190 632
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 234 367</b>	<b>9 221 215</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	489 600	489 600
Övriga avgifter (Bostadsrättsförsäkring)	28 800	28 800
Panter och Överlåtelse	39 007	42 955
Fakturerade kostnader	4 535	25 474
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>561 942</b>	<b>586 829</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-226 557	-332 343
Reparationer	-248 132	-306 267
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-255 696	-245 930
Försäkringspremier	-270 100	-259 570
Kabel- och digital-TV	-537 853	-512 270
Återbäring från Riksbyggen	9 500	11 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 429	0
Obligatoriska besiktningar	-12 251	-11 721
Bevakningskostnader	-8 855	-4 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 174	-2 649
Snö- och halkbekämpning	0	-28 181
Förbrukningsinventarier	-20 418	-34 878
Vatten	-325 677	-322 263
Fastighetsel	-250 639	-210 268
Uppvärmning	-1 197 062	-1 214 700
Sophantering och återvinning	-357 136	-350 082
Förvaltningsarvode drift	-362 810	-414 795
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 093 290</b>	<b>-4 238 917</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Fritidsmedel	-10 472	-6 726
Förvaltningsarvode administration	-962 020	-939 384
Hyra P-platser(Tuvehus 7)	-305 017	-303 203
IT-kostnader	-13 680	-7 067
Styrelsearvode	-16 035	-16 035
Arvode, yrkesrevisorer	-32 375	-30 000
Övriga förvaltningskostnader, byggadministration	-13 748	-22 614
Inkassokostnader	-952	-2 412
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-29 726	-49 319
Kontorsmateriel	-13 642	-17 740
Telefon och porto	-40 438	-43 164
Medlems- och föreningsavgifter	-7 687	-13 790
Konsultarvoden	-27 483	0
Bankkostnader	-3 528	-6 165
Övriga externa kostnader	-12 537	-2 849
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 489 339</b>	<b>-1 460 467</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-227 696	-228 676
Uttagskatt	-76 675	-77 683
Styrelsearvoden	-64 315	-82 319
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 355	-12 620
Övriga kostnadsersättningar	-1 700	-2 016
Pensionskostnader	-15 227	-18 466
Sociala kostnader	-84 419	-104 149
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-494 387</b>	<b>-525 928</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 person varav män 1 respektive kvinnor 0.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 831 322	-1 736 698
Avskrivning Markanläggningar	-52 216	-45 144
Avskrivning Markinventarier	-1 626	-1 626
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-1 875
Avskrivning Installationer	-13 406	-13 406
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 898 570</b>	<b>-1 798 749</b>





**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	4 800	23 040
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 800</b>	<b>23 040</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	93 912 230	91 907 230
Byggnadsinventarier	194 383	194 383
Mark	774 800	774 800
Markanläggning	2 798 295	2 667 738
Markinventarier	32 516	32 516
	<b>97 712 224</b>	<b>95 576 667</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	2 990 000	2 005 000
Markanläggning	0	130 557
	<b>2 990 000</b>	<b>2 135 557</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>100 702 224</b>	<b>97 712 224</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-25 862 352	-24 125 654
Anslutningsavgifter	-194 383	-194 383
Markanläggningar	-839 560	-794 416
Markinventarier	-19 510	-17 884
	<b>-26 915 805</b>	<b>-25 132 337</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 831 322	-1 736 698
Årets avskrivning markanläggningar	-52 216	-45 144
Årets avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
	<b>-1 885 164</b>	<b>-1 783 468</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-28 800 969</b>	<b>-26 915 805</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	69 208 556	68 049 878
Mark	774 800	774 800
Markanläggningar	1 906 518	1 958 735
Markinventarier	11 380	13 005



## Taxeringsvärden

Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	289 000	289 000

### Totalt taxeringsvärde

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>153 289 000</b>	<b>153 289 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>106 289 000</i>	<i>106 289 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	195 166	195 166
Installationer	552 338	552 338
	<b>747 504</b>	<b>747 504</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>747 504</b>	<b>747 504</b>

### Akkumulerade avskrivningar enligt plan

#### Vid årets början

Inventarier och verktyg	-195 166	-193 291
Installationer	-42 901	-29 494
	<b>-238 067</b>	<b>-222 785</b>

#### Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	-1 875
Installationer	-13 406	-13 406
	<b>-13 406</b>	<b>-15 281</b>

#### Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>-251 473</b>	<b>-238 066</b>
--	-----------------	-----------------

#### Restvärde enligt plan vid årets slut

**496 031**      **509 438**

### Varav

Installationer	496 031	509 438
----------------	---------	---------

## Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
480 andelar i Riksbyggens Intresseförening	240 000	240 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>



**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	73 791	72 477
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>73 791</b>	<b>72 477</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	16 712
Förutbetalda försäkringspremier	137 492	129 996
Förutbetalt förvaltningsarvode	243 742	237 953
Förutbetald kabel-tv-avgift	139 788	129 004
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 786	0
Förutbetalda hyreskostnader	0	19 560
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>545 807</b>	<b>533 226</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	1 168	1 912
Bankmedel	8 576 079	10 106 085
PlusGiro	31	547
Transaktionskonto	2 475 345	1 598 223
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 052 623</b>	<b>11 706 767</b>



## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	61 593 127	61 963 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-354 900	-370 000
Nästa års omsättningar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 709 377	-4 985 627
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 528 850</b>	<b>56 607 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,80%	2023-01-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
NORDEA	1,30%	2023-05-03	1 985 627,00	-1 985 627,00	0,00	0,00
SBAB	1,97%	2023-09-21	11 425 000,00	0,00	100 000,00	11 325 000,00
SWEDBANK	4,02%	2024-01-25	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
NORDEA	4,20%	2024-05-03	0,00	1 985 627,00	0,00	1 985 627,00
SBAB	0,95%	2024-05-10	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-09-01	1 443 750,00	0,00	15 000,00	1 428 750,00
SBAB	1,30%	2025-02-14	10 680 000,00	0,00	240 000,00	10 440 000,00
SBAB	0,87%	2025-05-15	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	1 428 750,00	0,00	15 000,00	1 413 750,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>61 963 127</b>	<b>0</b>	<b>370 000,00</b>	<b>61 593 127,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 354 900 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

## Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	234 253	248 104
Avräkning Tuvehus 7, parkering	118 220	68 483
Skuld för moms	17 609	20 288
Skuld sociala avgifter och skatter	14 057	22 819
Avräkning hyror och avgifter	0	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>384 139</b>	<b>359 754</b>





**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	58 718	64 115
Upplupna sociala avgifter	34 610	20 145
Upplupna räntekostnader	56 152	32 014
Upplupna driftskostnader	51 770	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	91 094	114 331
Upplupna elkostnader	19 991	16 062
Upplupna vattenavgifter	54 935	22 627
Upplupna värmekostnader	38 766	34 102
Upplupna kostnader för renhållning	39 583	67 623
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 000
Upplupna styrelsearvoden	82 670	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 035	16 035
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 545	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 102	775 967
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 341 471</b>	<b>1 188 021</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	68 500 000	68 500 000
Fastigo	4 273	4 273

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång kommer förening göra dränering i Fastighet 10:125.



\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Dan Larsson

\_\_\_\_\_  
Yulia Laukkanen

\_\_\_\_\_  
Helena Benckert

\_\_\_\_\_  
Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mohsen Shamsi  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tuvehus 4, org. nr 757201-7429

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tuvehus 4 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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 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 revisionsd 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 4 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Mohsen Shamsi  
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 4

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 4 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