
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

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 och andra eventuella ersättningar 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	9
Balansräkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

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

2023-07-01 till 2024-06-30

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 412 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till 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 från och med 2023-06-10. Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknas från upplåtelsedagen 1971-06-01

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 tomtarea 45 244 m²

Total bostadsarea 22 921 m²

Total lokalarea 100 m²

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 335 tkr och planerat underhåll för 337 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

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan från 2024



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	3 895
Gemensamma utrymmen	50 275
Installationer	14 421
Huskropp utvändigt	37 960
Markytor	230 559

Planerat underhåll

	År
Tvättmaskiner och torkutrustning	Vid behov
Helrenovering av hissar	2025
Byte av fönster mm på södergavlar	2026-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Ölund	Ordförande	2025
Yvonne Jonsson	Sekreterare	2024
Carl Lyregaard	Vice ordförande	2024
Kent-Olof Myhr	Ledamot	2025
Kristian Spasic	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Andersson	Suppleant	2024
Elias Rosengren	Suppleant	2025
Nejra Imsirovic	Suppleant	2024
Robert Moberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Tommy Dahlström	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lina Nordbö	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anes Imsirovic	2024
David Revelj	2024
Mikael Florén	2024

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. Under året har föreningen haft en extrastämma och antagit nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 432 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 27 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 436 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om ej höja årsavgiften från och med 2024-07-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	21 783	19 708	19 423	19 354	19 418
Resultat efter finansiella poster*	4 045	2 655	2 656	3 481	3 861
Resultat exkl avskrivningar	7 412	5 428	6 077	6 917	7 237
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	6 746	4 554	2 448	6 067	6 387
Soliditet %*	35	32	29	27	25
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	94	94	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,7	0,2	0,1	0,1	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	940	863	844	844	848
Driftkostnader kr/kvm	543	570	510	467	440
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	529	497	468	412	410
Energikostnad kr/kvm*	228	209	185	176	175
Underhållsfond kr/kvm	665	651	687	572	590
Sparande kr/kvm*	337	307	304	353	343
Ränta kr/kvm	91	63	53	64	75
Skuldsättning kr/kvm*	4 008	4 284	4 713	4 876	4 944
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 026	4 321	4 754	4 918	4 987
Räntekänslighet %*	4,3	5,0	5,6	5,8	5,9

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 774 818	15 090 095	28 664 576	2 020 804
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 020 804	-2 020 804
Reservering underhållsfond		666 000	-666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-337 110	337 110	
Årets resultat				4 044 671
Vid årets slut	1 774 818	15 418 985	30 356 490	4 044 671

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	30 685 380
Årets resultat	4 044 671
Årets fondreservering enligt stadgarna	-666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	337 110
Summa	34 401 161

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

34 401 161

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	21 782 630	19 757 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 568 783	1 821 891
Summa rörelseintäkter		23 351 413	21 579 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 589 113	-13 176 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 427 067	-1 559 305
Personalkostnader	Not 6	-240 185	-234 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 367 208	-3 406 803
Summa rörelsekostnader		-17 623 573	-18 377 384
Rörelseresultat		5 727 840	3 202 196
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	40	10 310
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	424 252	261 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 107 461	-1 453 612
Summa finansiella poster		-1 683 169	-1 181 392
Resultat efter finansiella poster		4 044 671	2 020 804
Årets resultat		4 044 671	2 020 804



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	125 229 801	128 555 409
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	804 868	846 468
Summa materiella anläggningstillgångar		126 034 669	129 401 877
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	992	992
Andra långfristiga fordringar	Not 14	513 500	513 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		514 492	514 492
Summa anläggningstillgångar		126 549 161	129 916 369
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		57 451	1 714
Övriga fordringar	Not 15	140 754	106 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 406 796	1 345 500
Summa kortfristiga fordringar		1 605 001	1 453 256
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	19 085 419	18 385 302
Summa kassa och bank		19 085 419	18 385 302
Summa omsättningstillgångar		20 690 420	19 838 557
Summa tillgångar		147 239 581	149 754 926



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 774 818	1 774 818
Fond för yttre underhåll		15 418 985	15 090 095
Summa bundet eget kapital		17 193 803	16 864 913
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		30 356 490	28 664 576
Årets resultat		4 044 671	2 020 804
Summa fritt eget kapital		34 401 161	30 685 380
Summa eget kapital		51 594 964	47 550 293
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	58 383 096	45 496 250
Summa långfristiga skulder		58 383 096	45 496 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	33 896 250	53 769 346
Leverantörsskulder		851 966	477 521
Övriga skulder	Not 19	79 663	58 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 433 642	2 402 886
Summa kortfristiga skulder		37 261 521	56 708 383
Summa eget kapital och skulder		147 239 581	149 754 926



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 727 840	3 202 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 367 208	3 406 803
	9 095 087	6 609 039
Erhållen ränta	372 005	162 653
Erlagd ränta	-2 076 998	-1 436 949
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-99 458	186 985
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	395 771	-616 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 686 367	4 904 689
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-148 750
Förändring i pågående byggnation		39 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-109 125
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-6 986 250	-9 950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 986 250	-9 950 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	700 117	-5 154 436
Likvida medel vid årets början	18 385 302	23 539 738
Likvida medel vid årets slut	19 085 419	18 385 302



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 740 568	15 703 560
Hyror, lokaler	600	0
Hyror, p-platser	1 369 350	883 425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-151 140	-37 006
Bränsleavgifter, bostäder	2 410 836	2 226 480
Elavgifter	1 412 416	931 493
Summa nettoomsättning	21 782 630	19 707 952

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	984 960	970 596
Övriga lokalintäkter	6 300	0
Övriga avgifter	3 750	0
Övriga ersättningar	56 514	74 832
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-7
Erhållna statliga bidrag	74 375	489 524
Avräkning P-platser Tuvehus 4	0	49 737
Övriga rörelseintäkter (erättning från Riksbyggen samt parkeringsintäkter)	442 880	286 946
Summa övriga rörelseintäkter	1 568 783	1 871 628



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-337 110	-1 694 153
Reparationer	-334 800	-538 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-558 760	-542 362
Tomträttsavgäld	-1 934 666	-1 860 548
Försäkringspremier	-399 926	-345 678
Kabel- och digital-TV	-1 005 711	-970 749
Återbäring från Riksbyggen	1 300	11 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 624	-20 530
Serviceavtal	-134 396	-1 470
Obligatoriska besiktningar	-123 331	-111 383
Bevakningskostnader	-17 321	-28 142
Övriga utgifter, köpta tjänster	-22 964	-108 022
Snö- och halkbekämpning	-103 947	-54 746
Ersättningar till hyresgäster	0	-10 523
Förbrukningsinventarier	-67 014	-88 519
Vatten	-936 805	-851 869
Fastighetsel	-1 449 020	-1 554 147
Uppvärmning	-2 859 837	-2 446 878
Sophantering och återvinning	-431 724	-423 525
Förvaltningsarvode drift	-1 859 456	-1 536 464
Summa driftskostnader	-12 589 113	-13 176 705



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-2 000	-22 036
Förvaltningsarvode administration	-1 248 185	-1 311 018
Lokalkostnader	0	-1 700
IT-kostnader	-21 054	-27 372
Arvode, yrkesrevisorer	-37 500	-28 750
Övriga försäljningskostnader	-1 344	0
Övriga förvaltningskostnader	-10 603	-7 948
Kreditupplysningar	-283	-1 974
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 889	-66 235
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-1 281	-11 278
Telefon och porto	-36 798	-58 643
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 348	-107
Medlems- och föreningsavgifter	0	-13 680
Bankkostnader	-9 841	-7 765
Övriga externa kostnader	-13 444	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 427 067	-1 559 305

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Sammanträdesarvoden	-167 896	-157 692
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 522	-24 920
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-7 724
Övriga personalkostnader	-800	-5 206
Sociala kostnader	-50 967	-39 029
Summa personalkostnader	-240 185	-234 571

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 012 049	-3 012 049
Avskrivning Markanläggningar	-311 106	-311 106
Avskrivning Markinventarier	-2 453	-2 453
Avskrivning Installationer	-41 599	-81 194
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 367 208	-3 406 803



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	40	40
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	10 270
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	40	10 310

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	422 042	260 001
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	385	876
Övriga ränteintäkter	1 825	1 033
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	424 252	261 910

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 107 461	-1 453 361
Övriga räntekostnader	0	-251
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 107 461	-1 453 612



Not 11 Byggnader
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-43 951 074	-40 388 628
Anslutningsavgifter	-550 398	-550 398
Markanläggningar	-4 508 118	-4 197 011
Markinventarier	-80 498	-78 044
	-49 090 088	-45 214 081
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 012 049	-3 012 049
Årets avskrivning markanläggningar	-311 106	-311 106
Årets avskrivning markinventarier	-2 453	-2 453
	-3 325 608	-3 325 608
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-52 415 696	-48 539 689
Restvärde enligt plan vid årets slut	125 229 801	128 555 408
Varav		
Byggnader	117 589 898	120 601 945
Markanläggningar	7 625 179	7 936 286
Markinventarier	14 724	17 177
Taxeringsvärden		
Bostäder	335 000 000	335 000 000
Lokaler	199 000	199 000
Totalt taxeringsvärde	335 199 000	335 199 000
<i>varav byggnader</i>	<i>232 099 000</i>	<i>232 099 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 100 000</i>	<i>103 100 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 203 433	1 203 433
Installationer	2 167 637	2 018 886
	3 371 070	3 222 319
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	148 750
	0	148 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 371 070	3 371 069
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 203 433	-1 203 433
Installationer	-1 321 169	-1 239 974
	-2 524 602	-2 443 407
Årets avskrivningar		
Installationer	-41 599	-81 194
	-41 599	-81 194
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 566 201	-2 524 601
Restvärde enligt plan vid årets slut	804 868	846 468
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	804 868	846 468

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Andra aktier och andelar i fonus	992	992
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	992	992

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar (1 027 andelar i Riksbyggens Intresseförening)	513 500	513 500
Summa andra långfristiga fordringar	513 500	513 500



Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	16 914	30 246
Skattekonto	9 734	7 909
Momsfordringar	0	18 150
Andra kortfristiga fordringar	114 106	49 737
Summa övriga fordringar	140 754	106 042

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	197 092	144 804
Förutbetalda försäkringspremier	216 774	183 152
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 812	271 486
Förutbetald kabel-tv-avgift	247 480	248 513
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 434	27 490
Förutbetald tomträttsavgäld	488 204	470 054
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 406 796	1 345 500

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	0	2 000
Bankmedel	13 736 371	13 909 336
Transaktionskonto	5 349 048	4 473 966
Summa kassa och bank	19 085 419	18 385 302

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	92 279 346	99 265 596
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 896 250	-53 769 346
Långfristig skuld vid årets slut	58 383 096	45 496 250

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,84%	2023-09-08	7 848 096,00	-3 801 846,00	4 046 250,00	0,00
SBAB	0,84%	2023-09-21	14 325 000,00	-12 325 000,00	2 000 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2024-09-01	1 398 750,00	0,00	15 000,00	1 383 750,00
SBAB	3,68%	2024-09-10	13 800 000,00	0,00	0,00	13 800 000,00
SBAB	3,67%	2024-11-12	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
NORDEA	0,70%	2025-04-16	13 987 500,00	0,00	150 000,00	13 837 500,00
SBAB	0,84%	2025-08-15	12 675 000,00	0,00	300 000,00	12 375 000,00
SEB	4,48%	2025-09-28	0,00	3 801 846,00	0,00	3 801 846,00
SEB	4,59%	2025-09-28	0,00	12 325 000,00	0,00	12 325 000,00
SEB	3,86%	2026-02-28	21 600 000,00	0,00	400 000,00	21 200 000,00
SBAB	3,40%	2027-01-19	9 531 250,00	0,00	75 000,00	9 456 250,00
Summa			99 265 596,00	0,00	6 986 250,00	92 279 346,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen samt amorteringar som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 33 896 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	82 737	86 253
Skuld för moms	-3 074	-27 623
Summa övriga skulder	79 663	58 630

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 318	19 290
Upplupna räntekostnader	133 383	102 920
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	33 349
Upplupna elkostnader	119 897	129 026
Upplupna vattenavgifter	77 319	73 407
Upplupna värmekostnader	111 310	78 771
Upplupna kostnader för renhållning	37 421	31 869
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	82 244	78 846
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 635	15 633
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 788 115	1 814 775
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 433 642	2 402 886

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	123 154 000	123 154 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I september 2024 löste föreningen ett lån på 1 380 000 kr. Ett lån på 13 800 000 kr villkorsändrades till en ränta på 2,46% med en bindningstid på 3 år.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Bo Ölund

Yvonne Jonsson

Carl Lyregaard

Kristian Spasic

Kent-Olof Myhr

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 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1–23 i detta dokument.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 besl- ut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 Brf Tuvehus nr 7 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860