
Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

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
Kassaflödesanalys	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Tuvehus 4 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 020 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 807 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 511 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 334,5 m², 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 ²
Total lokalarea	446 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 334,5 m²

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hos Tina Fam AB	112	2025-05-14
Prisiana Bredstener	22	2024-12-31

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	Hisservice/besiktning
EAFS Bygg & Fågelsäkring	Skötsel och underhåll
Tele2 Sverige AB	Bredband
Telia	Porttelefoni

Några ord från ordföranden för Tuvehus 4

Under det gångna verksamhetsåret har vi genomfört 2 stora åtgärder

1. Huskropparna 1-2 och 3-4 har fått ny dränering
2. Hus 7-8 har fått delvis nytt tak, metallkranen har bytts ut och takvinkeln ökats. I samband med det har vinden fått ny isolering och diverse moderniseringar har gjorts på vinden och taket.

Utöver ovan har vanlig verksamhet pågått, något som tar lite tid men som oftast bara är roligt.

Under nästa verksamhetsår kommer huskropparna 5-6 och 7-8 också få ny dränering men pga det ekonomiska läget har vi inte planerat några ytterligare åtgärder i form av större underhåll. Det vi hoppas kunna göra är att byta isolering på vindarna i de övriga 3 huskropparna.

Under året har vi höjt avgiften med 10% med förhoppning att det kommer att räcka för att täcka de ökade utgifterna, vi siktar i första hand på att klara vår likviditet.

Tack styrelsen och medlemmar för ett gott samarbete.

Helena Benckert
Ordförande



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 119 tkr och planerat underhåll för 492 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 2024 och visar på ett underhållsbehov på 22 000 tkr 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 42 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
El	2014 - 2015
Markytor	2014 - 2015
Stambyte	2017 - 2018
Miljöbelysning	2019 - 2020
Tvättstugeutrusning	2021 - 2022
Installationer, el	2021 - 2023
Markytor	2021 - 2023
Gemensamma utrymmen	2022 - 2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	165 076
Huskropp utvändigt	326 746

Planerat underhåll

	År
Fasader, markytor och övr gemensamma utrymmen	2024 - 2025
Målning trapphus	Vid Behov



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Helena Benckert	Ordförande	2024
Eva Andersson	Vice ordförande	2024
Eliisabet Englund	Sekreterare	2024
Yulia Laukkanen	Ledamot	2024
Emma Molin	Ledamot (Avgått)	2024
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Erik Andersson	Suppleant	2024
Antoine Khouri	Suppleant	2025
Jonathan Tousley	Suppleant	2025
Fredrik Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Nasim Salehinejad	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Ove Grusell

Valberedning

Elenor Viklund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora underhåll har gjorts både för tak och dränering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 210 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 212 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-05-01

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 768 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	9 663	9 234	9 221	9 221	9 226
Resultat efter finansiella poster*	-268	1 049	1 102	1 372	1 622
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 068	2 659	2 261	2 357	4 009
Soliditet %*	24	25	24	23	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	930	893	893	893	893
Driftkostnader kr/kvm	473	374	387	373	344
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	428	353	357	350	326
Energikostnad kr/kvm*	179	162	160	153	156
Underhållsfond kr/kvm	826	830	825	796	750
Sparande kr/kvm*	262	290	296	308	321
Skuldsättning kr/kvm*	5 597	5 629	5 663	5 697	5 730
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 834	5 868	5 903	5 939	5 974
Räntekänslighet %*	6,3	6,6	6,6	6,6	6,7

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat som främst beror på ökade räntekostnader samt stora investeringar. Föreningen höjde avgiften med 10% för att ta höjd för detta.

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	1 700 824	9 083 640	9 155 153	1 048 516
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 048 516	-1 048 516
Reservering underhållsfond		443 000	-443 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-491 523	491 523	
Årets resultat				-268 414
Vid årets slut	1 700 824	9 034 818	10 252 192	-268 414

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	10 203 669
Årets resultat	-268 414
Årets fondreservering enligt stadgarna	-443 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	491 523
Summa	9 983 778

Styrelsen föreslår följande disposition till Årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

9 983 778

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	9 663 224	9 234 367
Övriga rörelseintäkter	Not 3	654 285	561 942
Summa rörelseintäkter		10 317 509	9 796 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 786 482	-4 093 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 591 044	-1 489 339
Personalkostnader	Not 6	-671 930	-494 387
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 807 312	-1 898 570
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-868 700	0
Summa rörelsekostnader		-9 725 468	-7 975 586
Rörelseresultat		592 040	1 820 723
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	4 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328 733	65 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 189 188	-842 577
Summa finansiella poster		-860 455	-772 207
Resultat efter finansiella poster		-268 414	1 048 516
Arets resultat		-268 414	1 048 516



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	74 064 669	71 901 254
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	538 943	496 031
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	4 125 100	0
Summa materiella anläggningstillgångar		78 728 712	72 397 286
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	240 000	240 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		240 000	240 000
Summa anläggningstillgångar		78 968 712	72 637 286
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	9 220
Övriga fordringar	Not 14	114 394	112 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	697 933	545 807
Summa kortfristiga fordringar		812 327	667 115
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 492 649	11 052 623
Summa kassa och bank		5 492 649	11 052 623
Summa omsättningstillgångar		6 304 976	11 719 738
Summa tillgångar		85 273 688	84 357 023



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 700 824	1 700 824
Fond för yttre underhåll		9 034 818	9 083 640
Summa bundet eget kapital		10 735 642	10 784 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 252 491	9 155 153
Årets resultat		-268 414	1 048 516
Summa fritt eget kapital		9 984 077	10 203 669
Summa eget kapital		20 719 719	20 988 133
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 525 650	31 528 850
Summa långfristiga skulder		20 525 650	31 528 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	40 712 577	30 064 277
Leverantörsskulder		1 490 180	45 138
Skatteskulder		2 246	5 016
Övriga skulder	Not 18	356 537	384 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 466 780	1 341 471
Summa kortfristiga skulder		44 028 319	31 840 040
Summa eget kapital och skulder		85 273 688	84 357 023



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	592 040	1 820 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 807 312	1 898 570
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	868 700	
	3 268 052	3 719 294
Erhållen ränta	223 298	87 082
Erlagd ränta	-1 117 837	-818 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 373 513	2 987 937
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-39 578	-28 827
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 468 429	-253 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 802 364	2 705 856
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 820 900	-2 990 000
Investeringar i inventarier	-61 438	0
Investeringar i pågående byggnation	-4 125 100	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 007 438	-2 990 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-354 900	-370 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-354 900	-370 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-5 559 974	-654 144
Likvida medel vid årets början	11 052 623	11 706 767
Likvida medel vid årets slut	5 492 649	11 052 623



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
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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 062 313	7 697 940
Hyror, lokaler	99 918	94 164
Hyror, p-platser	320 920	278 963
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 872	-25 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 271	-3 460
Bränsleavgifter, bostäder	1 212 216	1 192 632
Summa nettoomsättning	9 663 224	9 234 367

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	489 600	489 600
Övriga avgifter	28 800	28 800
Övriga ersättningar	30 941	39 007
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-3
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	8 645	0
Övriga rörelseintäkter	96 300	4 535
Summa övriga rörelseintäkter	654 285	561 942



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-491 523	-226 557
Reparationer	-119 164	-248 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-263 794	-255 696
Försäkringspremier	-277 490	-270 100
Kabel- och digital-TV	-568 156	-537 853
Återbäring från Riksbyggen	1 100	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 782	-13 429
Serviceavtal	-26 255	0
Obligatoriska besiktningar	-249 071	-12 251
Bevakningskostnader	-4 045	-8 855
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-16 174
Snö- och halkbekämpning	-18 016	0
Förbrukningsinventarier	-57 545	-20 418
Fordons- och maskinkostnader	-8 937	0
Vatten	-335 374	-325 677
Fastighetsel	-322 581	-250 639
Uppvärmning	-1 296 870	-1 197 062
Sophantering och återvinning	-293 737	-357 136
Förvaltningsarvode drift	-450 243	-362 810
Summa driftskostnader	-4 786 482	-4 093 290



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	0	-10 472
Förvaltningsarvode administration	-994 381	-962 020
Lokalkostnader	-393 604	-305 017
Resekostnader	-99	0
IT-kostnader	-14 171	-13 680
Styrelsearvode	16 035	-16 035
Arvode, yrkesrevisorer	-44 000	-32 375
Övriga förvaltningskostnader	-14 009	-13 748
Kreditupplysningar	-2 134	-952
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 663	-29 726
Representation	-1 490	0
Kontorsmateriel	-18 605	-13 642
Telefon och porto	-46 744	-40 438
Medlems- och föreningsavgifter	-11 314	-7 687
Konsultarvoden	-7 315	-27 483
Bankkostnader	-8 613	-3 528
Övriga externa kostnader	-11 937	-12 537
Summa övriga externa kostnader	-1 591 044	-1 489 339

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-234 494	-227 696
Uttagsskatt	-84 874	-76 675
Styrelsearvoden*	-175 360	-64 315
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 355	-24 355
Övriga kostnadsersättningar	-2 763	-1 700
Pensionskostnader	-13 189	-15 227
Övriga personalkostnader	-3 938	0
Sociala kostnader	-135 957	-84 419
Summa personalkostnader	-671 930	-494 387

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

*Högre kostnad detta räkenskapsår än förra räkenskapsåret, för att förra årets styrelsearvode ej betalades ut och den kostnaden är tagen under detta räkenskapsår.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 719 124	-1 831 322
Avskrivning Markanläggningar	-68 036	-52 216
Avskrivning Markinventarier	-1 626	-1 626
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 120	0
Avskrivning Installationer	-13 406	-13 406
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 807 312	-1 898 570



Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-868 700	0
Summa övriga rörelsekostnader	-868 700	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening	0	4 800
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 800



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	96 902 230	93 912 230
Byggnadsinventarier	194 383	194 383
Mark	774 800	774 800
Markanläggning	2 798 295	2 798 295
Markinventarier	32 516	32 516
	100 702 224	97 712 224
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	2 990 000
Markanläggning	4 820 900	0
	4 820 900	2 990 000
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar markanläggning	-1 340 404	
	-1 340 404	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	104 182 720	100 702 224
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 693 675	-25 862 352
Byggnadsinventarier	-194 383	-194 383
Markanläggningar	-891 776	-839 560
Markinventarier	-21 135	-19 510
	-28 800 969	-26 915 805
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 719 124	-1 831 322
Årets avskrivning markanläggningar	-68 036	-52 216
Årets utrangering markanläggningar	471 704	0
Årets avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
	-1 317 081	-1 885 164
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 118 050	-28 800 969
Restvärde enligt plan vid årets slut	74 064 670	71 901 254
Varav		
Byggnader	67 489 431	69 208 556
Mark	774 800	774 800
Markanläggningar	5 790 683	1 906 518
Markinventarier	9 756	11 380
Taxeringsvärden		
Bostäder	153 000 000	153 000 000
Lokaler	289 000	289 000

Totalt taxeringsvärde	153 289 000	153 289 000
Varav byggnader	106 289 000	106 289 000
Varav mark	47 000 000	47 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	195 166	195 166
Installationer	552 338	552 338
	747 504	747 504
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	61 438	0
	61 438	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	808 942	747 504

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-195 166	-195 166
Installationer	-56 307	-42 901
	-251 473	-238 067

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-5 120	0
Installationer	-13 406	-13 406
	-18 526	-13 406

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-200 286	-195 166
Installationer	-69 713	-56 307
	-269 999	-251 473

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	538 943	496 031
---	----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	56 318	0
Installationer	482 625	496 031

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
IB	0	0
Årets anskaffning (Plåttak)	4 125 000	0
Vid årets slut	4 125 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
480 andelar I Riksbyggens Intresseförening	240 000	240 000
Summa andra långfristiga fordringar	240 000	240 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	31 737	38 297
Skattekonto	82 657	73 791
Summa övriga fordringar	114 394	112 088

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	105 435	0
Förutbetalda försäkringspremier	140 698	137 492
Förutbetalt förvaltningsarvode	253 449	243 742
Förutbetald kabel-tv-avgift	144 584	139 788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 766	24 786
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	697 933	545 807

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	3 233	1 168
Bankmedel	4 646 899	8 576 079
PlusGiro	0	31
Transaktionskonto	842 517	2 475 345
Summa kassa och bank	5 492 649	11 052 623

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	61 238 227	61 593 127
Nästa års amortering inkl omförhandling av långfristiga skulder	-40 712 577	-30 064 277
Långfristig skuld vid årets slut	20 525 650	31 528 850



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,86%	2023-09-21	11 325 000,00	-11 325 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,51%	2024-01-25	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SBAB		2024-05-10	12 000 000,00	-12 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-09-01	1 428 750,00	0,00	15 000,00	1 413 750,00
SWEDBANK	4,51%	2024-10-28	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
SBAB	4,47%	2024-11-12	0,00	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,30%	2025-02-14	10 440 000,00	0,00	240 000,00	10 200 000,00
NORDEA	4,58%	2025-05-05	1 985 627,00	0,00	0,00	1 985 627,00
SBAB	0,87%	2025-05-15	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-09-01	1 413 750,00	0,00	15 000,00	1 398 750,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	4,28%	2026-09-25	0,00	11 325 000,00	84 900,00	11 240 100,00
Summa			61 593 127,00	0,00	354 900,00	61 238 227,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 113 200 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. Därför redovisar vi SBAB lån om 34 200 00 kr, Nordea lån om 1 985 627 kr; HB lån om 1 413 750 kr och Swedbank lån om 3 000 000 kr som kortfristig skuld. 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 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	222 118	234 253
Övriga skulder	114 106	118 220
Skuld för moms	6 664	17 609
Skuld sociala avgifter och skatter	13 649	14 057
Summa övriga skulder	356 537	384 139



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna löner	56 632	58 718
Upplupna sociala avgifter	59 341	34 610
Upplupna räntekostnader	127 503	56 152
Upplupna driftskostnader	129 549	51 770
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	91 094
Upplupna elkostnader	18 970	19 991
Upplupna vattenavgifter	32 081	54 935
Upplupna värmekostnader	50 180	38 766
Upplupna kostnader för renhållning	17 010	39 583
Upplupna revisionsarvoden	35 953	25 500
Upplupna styrelsearvoden	104 535	82 670
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764	20 580
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	834 262	767 102
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 466 780	1 341 471

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	68 500 000	68 500 000

Not 21 Eventualförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastigo	4 273	4 273

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång kommer föreningen fortsätta med dränering för resterande hus.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Helena Benckert

Eliisabet Englund

Emma Molin ersätts av Hans-Erik Andersson

Eva Andersson

Yulia Laukkanen

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Nasim Salehinejad
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus 4 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 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 utvärderar, 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus 4 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 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 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

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Nasim Salehinejad
Förtroendevald revisor





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860