

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen

Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2

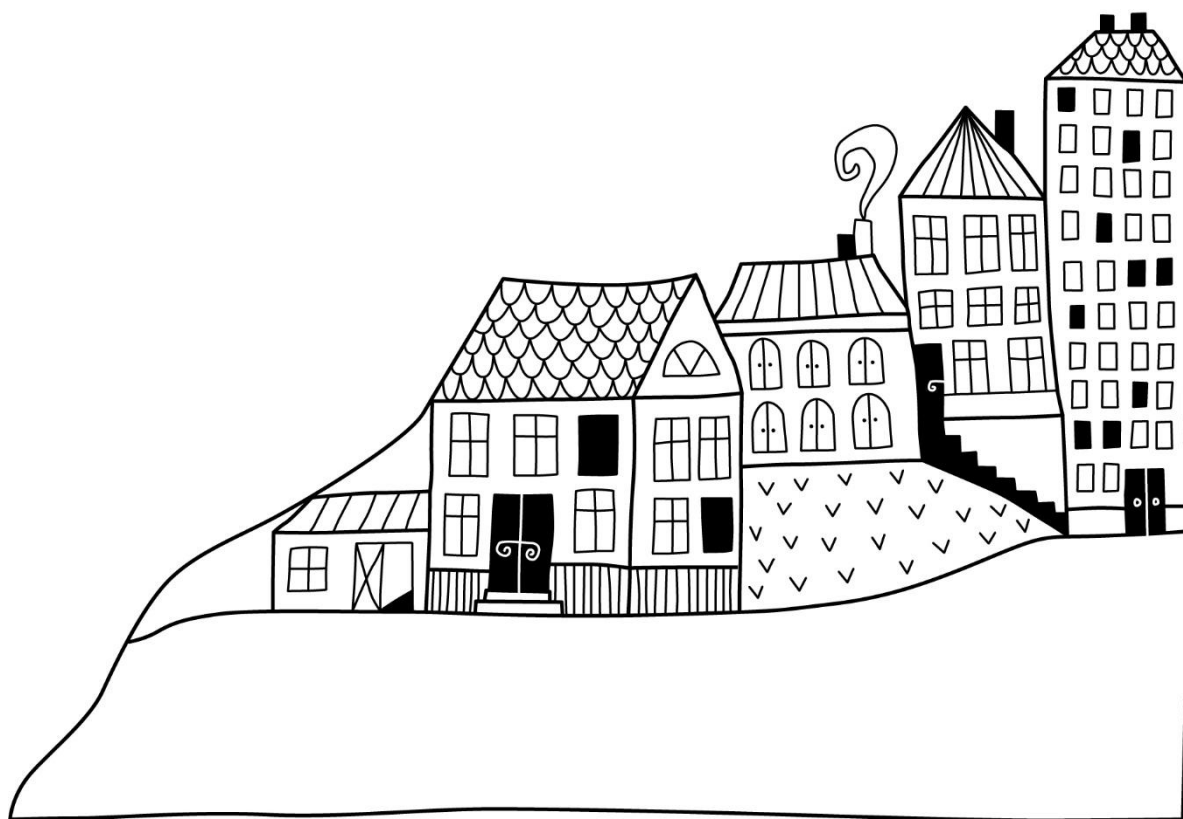
Org nr: 757201–7445





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I resultatet ingår avskrivningar med 757 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -537 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:113. På fastigheterna finns 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Glöstorpsvägen 10-16 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Marken där återvinningsstationen är belägen innehas genom ett arrendeavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller löpande med tre månaders uppsägning från båda parter, med årlig avgäld om 5 000 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	66

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser med laddstationer	66

Total tomtarea	14 452 m ²
Total bostadsarea	5 544 m ²
Årets taxeringsvärde	125 730 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 730 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal	
Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Tekniks förvaltning
Riksbyggen	Energiförvaltning
Remondis	Källsorterat avfall
Göteborgs stad	Matavfall och restavfall
Göteborgs Energi	Elnätsavtal
Göteborgs Energi	Fjärrvärmeavtal
Vattenfall	Elhandelsavtal (Vattenkraft)
Göteborgs Stad Kretslopp och Vatten	Vatten
ITUX Göteborg	Bredband
Seths antenn och teleteknik AB	Bredband Service/ Jouravtal
Telenor AB	TV Gruppanslutning
One.com	Hemsida
Borevision	Revisor
Anticimex	Skadedjurshantering
Folksam (via Proinova)	Fastighetsförsäkring
Handelsbanken, Swedbank, SBAB	Bank

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 545 tkr och planerat underhåll för 1 646 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades 2025-02-12. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov med totalt 16 547 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 552 tkr (99 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 58 kr/m².

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Relining	176 275
Målning fasader	1 346 250
Lagning skärmtak	48 009
Markarbeten	75 625

Planerat underhåll	År
Oljning/målning ytterdörrar	2026–2027
Stamspolning	2026–2027
Tvättstuga putsfasad målning	2026–2027
Målning entréfasad mot norr	2026–2027
Byte tvättmaskiner/torktumlare	2026–2027
Byte hängrännor förråd	2026–2027

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2013
Fasader	2014
Byte av 2 st torktumlare & renovering underjordsbehållare	2015
Markytor (plantering häck)	2015
Takrenovering	2018
Huskropp Utvändigt	2019
Rengöring av ventilation	2020
Utbyte av avfuktare i tvättstugan	2020
Utbyte av armaturer mot LED på vändplaner	2020
Rengöring av ventilation	2021
Underhåll förråd	2022
DUC byte	2022
Temperaturgivare	2022
DUC byte	2023
Ny pump	2023
Plank, sandlådor, överliggare	2023
Fasadtvätt	2023
Snickeriarbeten	2024
Målning förråd och fasader	2024–2025



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Frisk	Ordförande	2026
Anna Höök	Sekreterare	2025
Agneta Eriksson	Vice ordförande	2026
Josiane Wåhlander	Ledamot	2025
Kristian Spasic	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Hägnesten	Suppleant	2025
Daniel Nordh	Suppleant	2025
Nedeljko Blazevic	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson BoRevision AB	Extern Revisor	2025
Eric Ekbom	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevision AB	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Göran Elisasson	2025
Marie Birgersson	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret mottagit försäkringssättning med 465 tkr från Folksam avseende vattenledningsskada. Dessutom har föreningen mottagit inbetalning från Folksams rättsskyddsförsäkring med 219 tkr avseende goodwill lösning efter tvist med Riksbyggen

Advokatkostnader under verksamhetsåret avser tvister rörande tidigare projekt gällande stambyte.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Ordföranden har ordet

Styrelsen har under året arbetat på att ta fram förslag på ett gruppavtal TV/Bredband (Sappa). Vid en extrastämma den 2 juni 2025 röstades detta igenom av medlemmarna. Gruppavtalet kommer starta den 1 februari 2026.

På samma extrastämma röstades även om ny extern revisionsfirma (Borevision).

Vi kommer under kommande räkenskapsår sätta upp brevlådesamlingar vid respektive långa. Detta pga Postnords nya regler.

Hösten 2024 målades förråd, panel på södersidor samt de bruna planken mellan uteplatserna. Under våren 2025 dränerades gräsmattorna framför och bakom 14 G-L pga att gräsklipparen körde fast i leran.

Styrelsen har under räkenskapsåret gått igenom och uppdaterat underhållsplanen.

Vi har under året haft två städdagar.

Då föreningen haft vissa problem med skadedjur under husen, som bl. a orsakat vattenläckor så har vi undersökt orsaken till detta. Efter filmning av Anticimex 2022, visade det sig att de gamla inaktiva stammarna fortfarande var påkopplade på det nya avloppet sedan stambytet 2013–2014 och vi blev rekommenderade av Anticimex att koppla bort dessa. Då vi hade ett RB-avtal från stambytet enligt ABT06 med 10 års garantitid för allvarliga fel, kontaktade styrelsen Riksbyggen. Riksbyggen ville inte kännas vid att de gjort fel, men rekommenderade oss att göra en överbesiktning om vi ville driva detta vidare. 2022 anlätade styrelsen en certifierad besiktningsman från Wikström AB för en överbesiktning, samt beställde filmning av IRG som utfördes 2023. För hjälp med att driva detta juridiskt anlätades advokatfirma Foyens. Riksbyggen och föreningen kom 2025-01-29 överens i ett avtal om en Goodwill lösning. Riksbyggen stod för kostnaden att plugga de gamla rören på 9 ställen utvändigt, samt göra om pluggning i köken på två ställen i samtliga lägenheter.

I samband med detta valde styrelsen att, på rekommendation av Västkostens relining, samtidigt installera grenförstärkningar samt relina från WC i pannrummet fram till ledningen mot gatan. Den var sen tidigare relinad med "sprutmetoden" och hade nått sin livslängd. Det installerades även foder i de avlopp som tidigare var sprutrelinade ut mot grenförstärkningen. Det upptäcktes även att rören i pannrummet var i så dåligt skick att styrelsen valde att låta relina även dem. För att kunna komma åt att göra det krävdes uppbilning av tre brunnar då de hade fasta vattenlås som det inte gick att relina igenom, det har nu gjutits nya brunnar med uttagbara vattenlås. Även underhållet av de 9 plåtluckorna på husgavlarna som leder ner i kulverten gjordes. Detta för att de var i så dåligt skick att både regnvatten, smälvattnet och skadedjur kunde ta sig in den vägen. Samtidigt åtgärdades ventilationen ner till kulverten.

Efter detta har vi med hjälp av Anticimex bekämpat ev kvarvarande skadedjur.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 737	4 694	4 580	4 585	4 577
Resultat efter finansiella poster*	-1 294	-584	-22	401	524
Resultat exkl avskrivningar	-537	145	894	1 316	1 492
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-860	-144	596	1 059	892
Balansomslutning	27 029	28 545	29 944	30 163	32 655
Soliditet %*	19	23	24	24	20
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	99	99	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	854	844	822	824	823
Driftkostnader kr/kvm	781	514	451	414	368
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	484	479	350	352	328
Energikostnad kr/kvm*	186	171	146	156	153
Underhållsfond kr/kvm	998	1 236	1 220	1 268	1 281
Reservering till underhållsfond kr/kvm	58	52	54	46	108
Sparande kr/kvm*	200	26	262	299	309
Ränta kr/kvm	154	147	78	56	76
Skuldsättning kr/kvm*	3 757	3 830	3 906	4 000	4 078
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 757	3 830	3 906	4 001	4 078
Räntekänslighet %*	4,4	4,5	4,8	4,9	5,0

* 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar under räkenskapsåret ett negativt resultat med anledning av stora underhållskostnader.

Föreningen visar god förmåga att kunna finansiera framtida ekonomiska då sparandet för 2024/2025 uppgår till 200 kr/kvm. Underhållsplanen visar ett rekommenderat sparande med 58 kr/år/kvm på 30 års sikt. Föreningen har en långsiktig ekonomisk plan för att säkerställa att kassaflödet täcker framtida underhåll och andra kostnader.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	389 922	6 853 547	-171 367	-583 964
Disposition enl. årsstämmobeslut			-583 964	583 964
Reservering underhållsfond		323 000	-323 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 646 159	1 646 159	
Årets resultat				-1 294 076
Vid årets slut	389 922	5 530 388	567 827	-1 294 076

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-755 331
Årets resultat	-1 294 076
Årets fondreservering enligt stadgarna	-323 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 646 159
Summa	-726 249

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 726 249**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 737 190	4 694 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	683 656	21 007
Summa rörelseintäkter		5 420 846	4 715 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 330 971	-2 855 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-495 051	-697 441
Personalkostnader	Not 6	-303 230	-282 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-756 993	-729 201
Summa rörelsekostnader		-5 886 245	-4 563 944
Rörelseresultat		-465 399	151 315
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 688	81 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 365	-816 903
Summa finansiella poster		-828 677	-735 280
Resultat efter finansiella poster		-1 294 076	-583 964
Årets resultat		-1 294 076	-583 964



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 046 025	24 735 242
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	823 071	890 847
Summa materiella anläggningstillgångar		24 869 096	25 626 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		24 968 096	25 725 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	11 923	11 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	190 879	960 278
Summa kortfristiga fordringar		202 802	971 772
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 857 960	1 847 812
Summa kassa och bank		1 857 960	1 847 812
Summa omsättningstillgångar		2 060 761	2 819 584
Summa tillgångar		27 028 857	28 544 674



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		389 922	389 922
Fond för yttre underhåll		5 530 388	6 853 547
Summa bundet eget kapital		5 920 310	7 243 469
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		567 827	-171 367
Årets resultat		-1 294 076	-583 964
Summa fritt eget kapital		-726 249	-755 331
Summa eget kapital		5 194 061	6 488 137
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 000 000	18 400 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	18 400 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 830 943	2 830 943
Leverantörsskulder		220 284	185 877
Skatteskulder		74 327	38 093
Övriga skulder	Not 15	58 054	59 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	651 188	542 441
Summa kortfristiga skulder		11 834 796	3 656 536
Summa eget kapital och skulder		27 028 857	28 544 674



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-465 399	151 315
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	756 993	729 201
	291 595	880 517
Erhållen ränta	44 644	84 636
Erlagd ränta	-847 921	-827 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-511 683	138 150
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	752 015	-773 750
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	169 815	-379 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten	410 148	-1 015 469
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	200
Investeringar i inventarier	0	-752 900
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-752 700
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-425 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	10 148	-2 193 168
Likvida medel vid årets början	1 847 812	4 040 980
Likvida medel vid årets slut	1 857 960	1 847 812



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10-25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 945 540	3 945 540
Bränsleavgifter, bostäder	653 400	653 400
Elavgifter	53 913	0
Kabel-tv-avgifter	79 992	79 992
Pant- och överlåtelseavgift	4 350	15 327
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-7
Summa nettoomsättning	4 737 190	4 694 252

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	0	476
Försäkringsersättningar	683 656	20 531
Summa övriga rörelseintäkter	683 656	21 007

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 646 159	-200 257
Reparationer	-544 762	-642 816
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-664 884	-628 650
Arrendeavgifter	-5 000	-5 000
Försäkringspremier	-112 116	-97 365
Kabel- och digital-TV	-113 732	-105 085
Återbäring från Riksbyggen	1 500	500
Serviceavtal	-3 290	-1 373
Obligatoriska besiktningar	0	-4 002
Bevakningskostnader	-1 980	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-22 602
Snö- och halkbekämpning	-11 348	-10 960
Ersättningar till medlemmar	0	-6 375
Förbrukningsinventarier	-23 542	-8 858
Fordons- och maskinkostnader	-3 966	-16 005
Vatten	-200 116	-164 182
Fastighetsel	-139 905	-97 034
Uppvärmning	-691 740	-688 223
Sophantering och återvinning	-159 862	-149 424
Förvaltningsarvode drift	-10 069	-7 445
Summa driftskostnader	-4 330 971	-2 855 157



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-412 047	-370 943
Lokalkostnader	-1 200	-1 100
IT-kostnader	-10 799	-11 205
Arvode, yrkesrevisor	-23 750	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-16 221	-92 530
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 968	-15 945
Representation	-1 500	-8 260
Kontorsmateriel	-4 618	-9 002
Medlems- och föreningsavgifter	-2 640	-2 640
Köpta tjänster	0	-2 189
Konsultarvoden	0	-5 862
Bankkostnader	-3 364	-3 798
Advokat och rättegångskostnader	-12 344	-151 469
Övriga externa kostnader	-1 600	0
Summa övriga externa kostnader	-495 051	-697 441

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-129 548	-127 492
Styrelsearvoden	-91 210	-94 226
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 585	-6 755
Pensionskostnader	-6 022	-6 498
Sociala kostnader	-71 864	-47 173
Summa personalkostnader	-303 230	-282 145



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-689 217	-690 706
Avskrivning Installationer	-67 776	-38 495
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-756 993	-729 201

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 520 500	3 520 500
Byggnadsinventarier	37 101	37 101
Mark	324 000	324 000
Tillkommande utgifter	48 040 505	48 040 505
Markanläggning	221 844	221 844
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 143 950	52 143 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 520 500	-3 520 500
Byggnadsinventarier	-37 101	-37 101
Tillkommande utgifter	-23 629 263	-22 938 557
Markanläggningar	-221 844	-221 844
	-27 408 708	-26 718 002

Årets avskrivningar

Tillkommande utgifter	-689 217	-690 706
	-689 217	-690 706

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-28 097 925	-27 408 708
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	24 046 025	24 735 242
--	-------------------	-------------------

Varav

Mark	324 000	324 000
Tillkommande utgifter	23 722 025	24 411 242

Taxeringsvärden

Småhus	125 730 000	125 730 000
--------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

	125 730 000	125 730 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 654 000</i>	<i>60 654 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 076 000</i>	<i>65 076 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	298 125	298 125
Installationer	1 244 896	491 995
	1 543 020	790 120
Årets anskaffningar		
Installationer laddboxar		1 505 800
Installationer	0	-752 900
	0	752 900
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 543 020	1 543 020
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-298 125	-298 125
Installationer	-354 047	-315 552
	-652 172	-613 677
Årets avskrivningar		
Installationer	-67 776	-38 495
	-67 776	-38 495
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-298 125	-298 125
Installationer	-421 823	-354 047
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-719 948	-652 172
Restvärde enligt plan vid årets slut	823 071	890 847
Varav		
Installationer	823 071	890 847

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
198 st andelar i Riksbyggens Intresseförening	99 000	99 000
Summa andra långfristiga fordringar	99 000	99 000

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	11 923	11 494
Summa övriga fordringar	11 923	11 494



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 764	27 720
Förutbetalda försäkringspremier	59 232	52 884
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 228	98 018
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 742	26 835
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 913	754 822
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 879	960 278

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel SBAB	1 317 718	1 423 503
Transaktionskonto Swedbank	535 242	419 309
Summa kassa och bank	1 857 960	1 847 812

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	20 830 943	21 230 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-400 000
Lån som förfaller kommande räkenskapsår	-10 830 943	-2 430 943
Långfristig skuld vid årets slut	10 000 000	18 400 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,77%	2024-08-15	2 430 943,00	-2 430 943,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2025-08-19	0,00	2 430 943,00	0,00	2 430 943,00
STADSHYPOTEK	4,34%	2026-06-30	8 800 000,00	0,00	400 000,00	8 400 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2028-06-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			21 230 943,00	0,00	400 000,00	20 830 943,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	58 054	59 182
Summa övriga skulder	58 054	59 182



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	31 823	32 795
Upplupna sociala avgifter	11 278	10 304
Upplupna räntekostnader	8 444	0
Upplupna elkostnader	10 329	7 737
Upplupna vattenavgifter	18 052	14 319
Upplupna värmekostnader	28 867	30 174
Upplupna kostnader för renhållning	9 905	8 880
Upplupna revisionsarvoden	22 500	21 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	113 879	51 361
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	396 111	365 621
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	651 188	542 441

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	30 427 780	30 427 780

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-02

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Frisk

Anna Höök

Agneta Eriksson

Kristian Spasic

Josiane Wåhlander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Emil Persson
Extern revisor

Eric Ekbohm
Förtroendevald revisor

BoRevision i Sverige AB



Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tuvehus nr 2 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





Verification

Document ID 09222115557558616627

Document

Årsredovisning Brf Tuvehus 2 240701-250630

Main document

25 pages

Initiated on 2025-10-03 08:24:17 CEST (+0200) by Amila Novo (AN)

Finalised on 2025-10-07 11:22:28 CEST (+0200)

Initiator

Amila Novo (AN)

Riksbyggen

amil.novo@riksbyggen.se

Signatories

Agneta Eriksson (AE)

a.agneta.eriksson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "AGNETA ERIKSSON"

Signed 2025-10-03 09:55:43 CEST (+0200)

Anna Höök (AH)

hook.annamaria@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna Maria Höök"

Signed 2025-10-03 13:06:59 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)

emil.persson@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Max Emil Persson"

Signed 2025-10-07 11:22:28 CEST (+0200)

Eric Ekbohm (EE)

eric.ov.johansson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ERIC EKBOM"

Signed 2025-10-03 16:56:02 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557558616627

Josiane Wåhlander (JW)

josiane.wahlander@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Josiane Wåhlander"

Signed 2025-10-03 15:11:29 CEST (+0200)

Magnus Frisk (MF)

magnus.frisk@volvocars.com



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS FRISK"

Signed 2025-10-03 11:47:33 CEST (+0200)

Kristian Spasic (KS)

kristian.spasic@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Kristian Spasic"

Signed 2025-10-03 08:43:20 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

