

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Brf Tuvehus nr 6
Org nr: 757202-6362



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

Ordlista

Nyckeltal



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 561 017 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 112 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 014 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar tomträtten till Tuve 51:1-3, Tuve 12:23 samt Tuve 12:32 i Göteborgs kommun med 425 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1970-72. Fastighetens adress är Brunnehagen 1-59 i Tuve.

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 t.o.m. 2030 med en årlig avgäld på 2 434 500 kr. 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 1970-09-01.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
58	175	168	24	425

Hyreslägenhet
1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	5	375

Bostadsarea	28 660 m ²
Hyresarea	32 m ²
Lokalarea	204 m ²



Årets taxeringsvärde	395 028 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	395 028 000 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 814 tkr och planerat underhåll för 1 300 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". 15 laddstolpar installerades för 30 parkeringsplatser. Uthyrning bara för medlemmar.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast i april 2024.

Föreningens underhållsplan uppdaterades efter genomgång och besiktning på plats, innan den årliga planen fastställdes. Underhållsplan för de kommande 5 åren (2024–28) innehåller bl.a. byte av tvätt utrustningar, byte av lekutrustningar, gårdsförbättringar, uppmålning av p-platser, målning trapphus normal standard och kompletteringssådd gräsyta. Nästa OVK-kontroll 2027/28 och byte av lägenhetsdörrar 2028.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Golv	33 650
Snickeriarbeten, grillar, gallervägg	464 409
Byte ballofix	42 997
Tvättmaskin och torktumlare	239 856
Huskropp utvändigt	43 683
Installation laddbox	475 873

Planerat underhåll och pågående

Byte av varmvattenmätare påbörjads vecka 37. Samtidig byts ej fungerade temperatur sensorer ut.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Schubert	Ordförande	2025
Helen Resar	Sekreterare	2024
Javed Khan	Vice ordförande	2025
Seija Khan	Ledamot	2024
Sebastian Blomgren	Ledamot	2025
Linda Petersson	Ledamot	2024
Maria Bocker	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Karlsson	Suppleant	2024
Monica Andersson	Suppleant	2025- avgått mars 2024
Fredrik Svensson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Bergdahl	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Svensson	2024
Marianne Adelöf	2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal träffats med EcoGuard om mätning IMD och debitering av individuellt varmvatten och el förbrukning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 557 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 43 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 550 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1:a juli 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 734 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 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)



Ordförande har ordet

Föreningens ordinarie årsstämma hölls 5 december 2023 och extra stämman den 18 januari, där beslut om nya stadgar antogs. Styrelsen haft 11 styrelsemöten inklusive konstituerings, budget- och bokslutsmöte. Styrelsen och övriga funktionärers sammansättning och uppdrag:

På budgetmöte i maj beslutade styrelsen att höja att avgiften för verksamhetsåret 24/25 med:

- Årsavgift, 5%

Årsavgifter.

Den 1 juli 2015 oförändrade avgifter

Den 1 juli 2016 höjdes avgiften med 2,8%

Den 1 oktober 2017 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2018 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2019 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2020 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2021 oförändrade avgifter, ingen höjning

Den 1 juli 2022 höjdes avgiften med mellan 2,1–2,3% (beroende på individuell el och varmvatten)

Den 1 juli 2023 höjdes avgiften med cirka 9%

Den 1 juli 2024 höjdes avgiften med cirka 5%

Medlemsblad med information om den löpande verksamheten har delats ut till alla och finns på hemsidan, entréaffischer om pågående arbeten satts upp.

Ansvar för handdukstorkens el-funktion är medlemmens ansvar. Fungerar annars som värmeelement under den kalla perioden och är då föreningens ansvar.

Större krav ställs nu enligt de nya stadgar vid ombyggnad och kräver tillstånd av föreningen.

Ansvar för ordning och reda kan alla bidra med. Det gäller speciellt soprum, mycket klagomål från Kretsloppet om plast i matavfalls påsar. Visa hänsyn till grannar vid rökning och grillning och respekt för våra ordningsregler. Ingen rastning av hundar på gården och sandlådor.

Cykelrensning gjordes i maj. Kan fås tillbaka senast den 30 augusti.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	26 855	24 713	24 517	24 434	24 220
Resultat efter finansiella poster*	902	-915	1 631	-49	48
Årets resultat	902	-915	1 631	-49	48
Balansomslutning	172 681	174 234	178 363	180 252	184 981
Soliditet %*	4	4	5	4	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	92	95	95	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	940	868	861	856	832
Driftkostnader kr/kvm	534	553	463	477	451
Energikostnad kr/kvm*	234	219	203	204	187
Underhållsfond kr/kvm	0	0	28	17	29
Sparande kr/kvm*	214	188	225	193	188
Ränta kr/kvm	123	94	65	73	89
Skuldsättning kr/kvm*	5 509	5 605	5 705	5 815	5 918
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 554	5 629	5 730	5 840	5 994
Räntekänslighet %*	5,9	6,5	6,7	6,9	7,2

* 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	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 149 829	2 445 000	0	3 736 034	-914 842
Disposition enl. årsstämmobeslut				-914 842	914 842
Reservering underhållsfond			997 000	-997 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-997 000	997 000	
Årets resultat					902 088
Vid årets slut	2 149 829	2 445 000	0	2 821 192	902 088

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 821 192
Årets resultat	902 088
Årets fondreservering enligt stadgarna	-997 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	997 000
Summa	3 723 280
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	

Att balansera i ny räkning i kr **3 723 280**

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	26 854 678	24 713 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 965 515	2 193 627
Summa rörelseintäkter		28 820 193	26 906 891
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 470 813	-15 946 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 707 594	-4 767 680
Personalkostnader	Not 6	-360 883	-398 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 112 352	-4 112 352
Summa rörelsekostnader		-24 651 642	-25 224 392
Rörelseresultat		4 168 551	1 682 498
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	120	25 540
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	304 069	83 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 570 653	-2 706 039
Summa finansiella poster		-3 266 464	-2 597 341
Resultat efter finansiella poster		902 088	-914 842
Årets resultat		902 088	-914 842

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 11	153 872 100	157 942 257
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	246 411	288 605
Summa materiella anläggningstillgångar		154 118 510	158 230 863
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	3 000	200
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 271 000	1 271 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 274 000	1 271 200
Summa anläggningstillgångar		155 392 510	159 502 063
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 15	474 024	480 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 465 258	2 215 781
Summa kortfristiga fordringar		2 939 282	2 696 017
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 349 536	12 035 925
Summa kassa och bank		14 349 536	12 035 925
Summa omsättningstillgångar		17 288 818	14 731 941
Summa tillgångar		172 681 329	174 234 004

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 594 829	4 594 829
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa bundet eget kapital	4 594 829	4 594 829
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 821 192	3 736 034
Årets resultat	902 088	-914 842
Summa fritt eget kapital	3 723 280	2 821 192
Summa eget kapital	8 318 109	7 416 021
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	80 906 642
Summa långfristiga skulder	80 906 642	141 131 642
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	78 285 000
Leverantörsskulder		2 008 450
Övriga skulder	Not 19	55 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 107 401
Summa kortfristiga skulder	83 456 578	25 686 341
Summa eget kapital och skulder	172 681 329	174 234 004

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	4 168 113	1 682 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 112 352	4 112 352
Utdelningar	120	120
	8 280 585	5 794 970
Erhållen ränta	185 088	108 578
Erlagd ränta	-3 558 739	-2 573 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-124 285	-67 612
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	633 323	-442 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 415 973	2 819 940
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	-2 362	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 362	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 100 000	-18 900 000
Upptagna lån	0	15 996 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 100 000	-2 904 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 313 611	-84 060
Likvida medel vid årets början	12 035 925	12 119 985
Likvida medel vid årets slut	14 349 536	12 035 925

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och K3. Principerna är oförändrade mot fg. år.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott med redovisas så att endast den del som löper på Räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta redovisas som 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträntas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120
Tak	Linjär	17
Fönster	Linjär	30
Dörrar	Linjär	13
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-10
Övriga komponenter	Linjär	5-100

Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Löpande underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som löpande underhåll. Reparationer avser underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och i anspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuellt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 561 017 kr.

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	20 986 944	19 988 624
Hyror, bostäder	29 076	27 684
Hyror, lokaler	154 682	131 823
Hyror, p-platser	728 874	717 921
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-45 442	-26 764
Bränsleavgifter, bostäder	2 754 528	2 504 700
Vattenavgifter	571 034	486 972
Elavgifter	1 674 982	882 304
Summa nettoomsättning	26 854 678	24 713 264

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	966 768	966 768
Övriga ersättningar	140 105	114 488
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-1
Erhållna statliga bidrag	580 684	0
Övriga rörelseintäkter	277 976	352 251
Försäkringsersättningar	0	760 121
Summa övriga rörelseintäkter	1 965 515	2 193 627



Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-1 300 468	-2 241 966
Reparationer	-813 880	-1 087 022
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-703 030	-681 796
Tomträttsavgäld	-2 434 500	-2 434 500
Arrendeavgifter	-22 621	-34 717
Försäkringspremier	-498 731	-431 464
Kabel- och digital-TV	-965 044	-967 256
Återbäring från Riksbyggen	5 200	46 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 585
Serviceavtal	-124 928	-69 427
Obligatoriska besiktningar	-13 998	-11 775
Bevakningskostnader	-20 063	-20 152
Övriga utgifter, köpta tjänster	-52 740	-231 999
Snö- och halkbekämpning	-436 063	-359 199
Förbrukningsinventarier	-48 091	-43 340
Vatten	-1 033 965	-945 783
Fastighetsel	-1 827 313	-1 923 386
Uppvärmning	-3 911 627	-3 473 231
Sophantering och återvinning	-765 546	-683 213
Förvaltningsarvode drift	-503 404	-341 903
Summa driftskostnader	-15 470 813	-15 946 014



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Fritidsmedel	-750	-8 252
Förvaltningsarvode administration	-4 432 617	-4 567 341
IT-kostnader	-11 830	0
Arvode, yrkesrevisorer	-46 250	-42 500
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-24 682	-869
Kreditupplysningar	-309	-936
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-90 542	-85 817
Kontorsmateriel	-56 845	-14 956
Telefon och porto	-7 823	-9 678
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-379	-2 895
Medlems- och föreningsavgifter	-8 520	-17 040
Köpta tjänster	0	-7 736
Bankkostnader	-11 701	-7 819
Övriga externa kostnader	-11 222	-1 841
Summa övriga externa kostnader	-4 707 594	-4 767 680

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-175 226	-219 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-133 519	-122 893
Övriga kostnadsersättningar	-3 786	-168
Pensionskostnader	0	-200
Övriga personalkostnader	-800	-400
Sociala kostnader	-47 552	-55 435
Summa personalkostnader	-360 883	-398 346

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 893 994	-3 893 994
Avskrivning Markanläggningar	-176 164	-176 164
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 754	-6 754
Avskrivning Installationer	-35 441	-35 441
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 112 352	-4 112 352



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	120	120
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	25 420
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	120	25 540

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	292 025	34 411
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	40 176
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	785	3 397
Övriga ränteintäkter	11 260	5 174
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	304 069	83 158

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-3 567 205	-2 706 001
Övriga räntekostnader	-3 448	-38
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 570 653	-2 706 039



Not 11 Byggnader
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 451 096	216 451 096
Anslutningsavgifter	1 202 000	1 202 000
Markanläggning	3 871 617	3 871 617
	221 524 713	221 524 713
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 524 713	221 524 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-60 688 556	-56 794 562
Anslutningsavgifter	-1 202 000	-1 202 000
Markanläggningar	-1 691 900	-1 515 736
	-63 582 456	-59 512 298
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 893 994	-3 893 994
Årets avskrivning markanläggningar	-176 164	-176 163
	-4 070 158	-4 070 157
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-67 652 614	-63 582 455
Restvärde enligt plan vid årets slut	153 872 100	157 942 257
Varav		
Byggnader	151 868 546	155 762 540
Markanläggningar	2 003 553	2 179 717
Taxeringsvärden		
Bostäder	394 000 000	394 000 000
Lokaler	1 028 000	1 028 000
Totalt taxeringsvärde	395 028 000	395 028 000
<i>varav byggnader</i>	<i>266 708 000</i>	<i>266 708 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>128 320 000</i>	<i>128 320 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	936 995	936 995
Installationer	531 608	531 608
	1 468 603	1 468 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 468 603	1 468 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-896 473	-889 719
Installationer	-283 525	-248 085
	-1 179 998	-1 137 804
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 754	-6 754
Installationer	-35 441	-35 441
	-42 194	-42 194
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-903 227	-896 473
Installationer	-318 966	-283 525
	-1 222 193	-1 179 998
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 222 193	-1 179 998
Restvärde enligt plan vid årets slut	246 411	288 605
Varav		
Inventarier och verktyg	33 768	40 522
Installationer	212 642	248 083

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Fonus	3 000	200
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 000	200

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andelar i Riksbyggen	1 271 000	1 271 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 271 000	1 271 000



Not 15 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	283 198	300 765
Skattekonto	190 826	179 471
Summa övriga fordringar	474 024	480 236

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	270 589	228 143
Förutbetalda driftkostnader	0	1 149
Upplupna ränteintäkter	118 981	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 130 371	1 085 938
Förutbetald kabel-tv-avgift	241 630	241 261
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 240	55 540
Förutbetald tomträttsavgäld	611 448	603 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 346 277	2 215 781

Not 17 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	8 684 248	6 489 058
Transaktionskonto	5 665 287	5 546 867
Summa kassa och bank	14 349 536	12 035 925



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	159 191 642	162 291 642
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-78 285 000	-21 160 000
Långfristig skuld vid årets slut	80 906 642	141 131 642

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,84%	2023-12-06	18 510 000,00	-18 285 000,00	225 000,00	0,00
SBAB**	0,52%	2024-10-16	12 975 000,00	0,00	300 000,00	12 675 000,00
NORDEA**	4,18%	2024-12-06	0,00	18 285 000,00	225 000,00	18 060 000,00
SBAB**	0,85%	2024-12-11	15 900 000,00	0,00	400 000,00	15 500 000,00
NORDEA**	0,74%	2025-05-21	15 700 000,00	0,00	400 000,00	15 300 000,00
NORDEA**	0,68%	2025-06-18	16 000 000,00	0,00	400 000,00	15 600 000,00
SBAB	3,69%	2025-09-10	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	3,69%	2025-09-10	26 550 000,00	0,00	600 000,00	25 950 000,00
SWEDBANK	3,83%	2026-05-25	15 996 000,00	0,00	400 000,00	15 596 000,00
SBAB	1,45%	2029-05-11	20 660 642,00	0,00	150 000,00	20 510 642,00
Summa			162 291 642,00	0,00	3 100 000,00	159 191 642,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 100 000 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 SBABs samt Nordeas lån som kortfristiga skulder. Föreningen har **inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	-45 344	-28 729
Skuld sociala avgifter och skatter	101 072	98 749
Summa övriga skulder	55 728	70 020

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	310 449	298 535
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 450	0
Upplupna elkostnader	154 411	159 871
Upplupna vattenavgifter	98 686	84 857
Upplupna värmekostnader	153 642	116 175
Upplupna kostnader för renhållning	56 904	49 422
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 818	22 782
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 278 041	2 209 603
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 107 401	2 941 245

Not 21 Ställda säkerheter	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	180 028 000	180 028 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Peter Schubert

Javed Khan

Helen Resar

Linda Petersson

Seija Khan

Maria Brocker

Sebastian Blomgren

Vår revisionsberättelse har lämnats
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Niels Bergdahl
Förtroendevald revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6, org. nr 757202-6362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-24 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 be- slut 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 nr 6 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 tryggsätt.

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

Niels Bergdahl
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	15 471 251	15 946 014
Övriga externa kostnader	4 707 594	4 767 680
Personalkostnader	360 883	398 346
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4 112 352	4 112 352
Finansiella poster	3 385 445	2 597 341
Summa kostnader	28 037 525	27 821 733

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsskötsel grund	3 682	0
Fastighetsskötsel extra	50 188	18 801
Utemiljö extra	216 354	323 102
Rabatt/återbäring från RB	-5 200	-46 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	10 585
Serviceavtal	124 928	69 427
Städ grund	202 474	0
Städ extra	30 706	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	13 998	11 775
Bevakningskostnader	11 533	20 152
Bevakningskostnader jour	8 530	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	53 178	231 999
Snö- och halkbekämpning	436 063	359 199
Rep bostäder utg för köpta tj	162 204	241 691
Rep lokaler utg för köpta tj	2 521	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	144 523	371 248
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	131 588	145 081
Rep installationer utg för köpta tj	50 385	51 143
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	110 313	15 127
Rep install utg för köpta tj Värme	0	6 549
Rep install utg för köpta tj Ventilation	16 514	9 698
Rep install utg för köpta tj El	27 854	10 633
Rep install utg för köpta tj Hissar	5 015	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	17 505	15 780
Rep huskropp utg för köpta tj	15 708	13 480
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	52 283	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	7 754	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	10 004	36 168
Rep markytor utg för köpta tj	21 510	5 400
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	6 634	15 244
Övriga Reparationer	6 109	7 699
Försäkringsskador	22 058	142 080
Vandalisering	3 399	0
UH bostäder utg för köpta tj	33 650	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	464 409	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	239 856	0
UH installationer utg för köpta tj	361 978	504 503
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	42 997	0
UH huskropp utg för köpta tj	43 683	0
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	1 664 713
UH Markytor utg för köpta tj	0	72 750
UH Garage o P-plats utg för köpta tj	113 895	0
Fastighetsel	1 827 313	1 923 386
Uppvärmning	3 911 627	0
Fjärrvärme	0	3 473 231
Vatten	1 033 965	945 783
Sophämtning	765 546	681 588
Hyra container	0	1 625
Fastighetsförsäkring	498 731	431 464
Summa driftkostnader	15 471 251	15 946 014

Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-06-30	2023-06-30
BOA	28 628 kr/kvm	28 628 kr/kvm
Belopp i SEK	2024-06-30	2023-06-30
Arrendeavgifter	1	1
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	0	0
Bevakningskostnader	0	1
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	34	34
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	64	67
Fastighetsförsäkring	17	15
Fastighetsskatt	25	24
Fastighetsskötsel extra	2	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	121
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	1	5
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Obligatoriska besiktningskostnader	0	0
Rabatt/återbäring från RB	0	-2
Rep bostäder utg för köpta tj	6	8
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	1
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	5
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	5	13
Rep huskropp utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	2	0
Rep install utg för köpta tj El	1	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	4	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	2	2
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	1	0
Rep markytor utg för köpta tj Gräsytor	0	0
Rep och UH av maskiner och andra tekniska anl	0	0
Rep p-plats utg för köpta tj	0	0

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Error: Table contains more results than can be displayed. Contact system administrator.		
Summa driftkostnader	540,42	557,01

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



RBF Tuvehus 6

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 6 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860