

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tuvehus 4
Org nr: 757201-7429

2024-07-01 – 2025-06-30

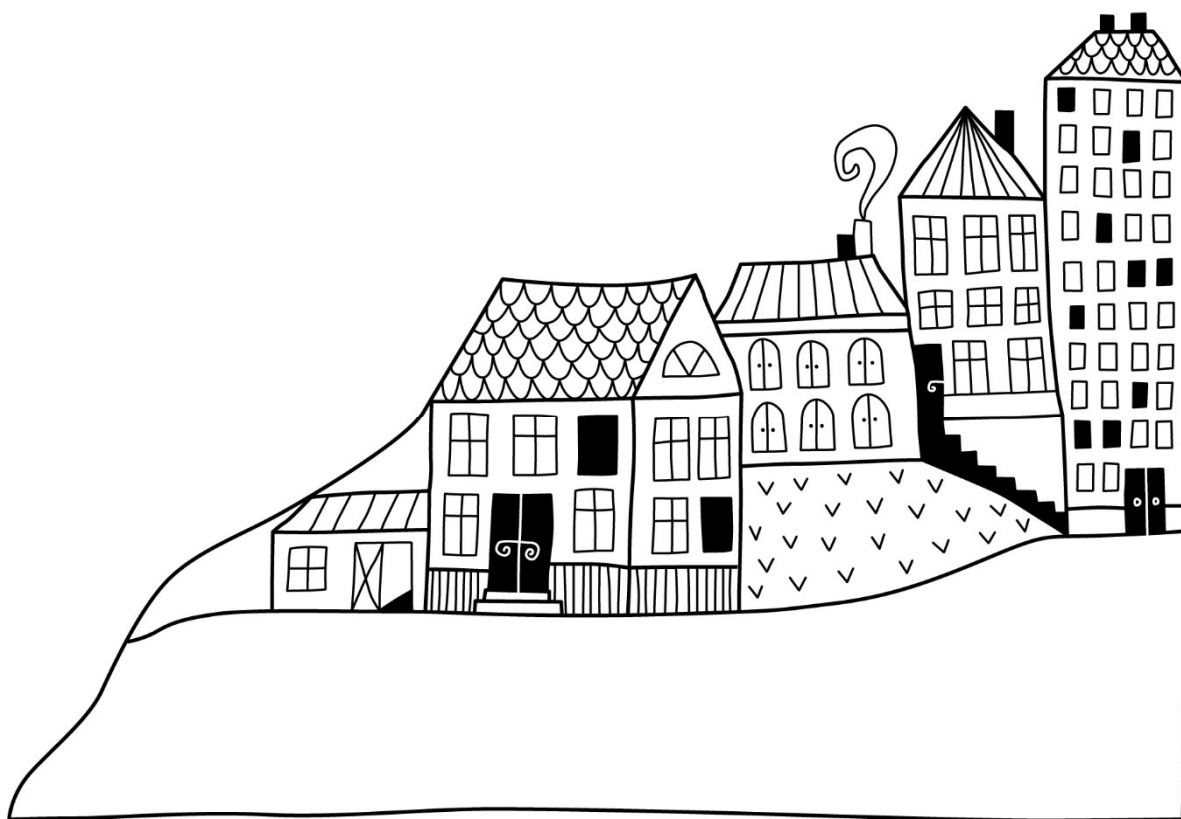


Dagordning vid årsstämma

- 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.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Tuvehus 4 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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 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 3020 tkr. Föreningens antog nya Stadgar som registrerades hos Bolagsverket 2025-01-22.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 872 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 skadeförsäkring 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	128 411 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	153 289 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hos Tina Fam AB	112	2028-05-14
Prisiana Bredstener	22	2025-12-31

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 Sverige AB	Porttelefon
Anläggningsbolaget i Väst AB	Trädgårdsskötsel

Ordförande har ordet

Som ni alla vet har den ekonomiska situationen varit ansträngd men börjar se bättre ut.

Under hösten 2025 renoveras vindarna på 1-2, 3-4 och 5-6 på samma sätt som gjordes på 7-8 under förra räkenskapsåret. Då får alla hus samma isolering på taket vilket förhoppningsvis ger oss lite mindre värmekostnader.

Vi väntar på besked från kommunen om hur vi ska lösa återvinningen men vi kan inget göra förrän vi får besked om vad som gäller.

Jag vet att det finns medlemmar som tycker vi har för höga avgifter men sanningen är att större delen av avgifterna går åt till löpande kostnader, amortering och räntekostnader. Vi bor i gamla fastigheter som måste underhållas och vi försöker vara så noga som möjligt med ALLA pengar.

Många bäckar små osv.

Jag vill också passa på tillfället att påminna om att alla fel du upptäcker ska anmälas till Mats, vår fastighetsskötare.

Slutligen vill jag tacka för året som gått.

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 66 tkr och planerat underhåll för 562 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 mars 2025 och visar på ett underhållsbehov på 22 000 tkr de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 680 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
Stambyte	2017-2018
Miljöbelysning	2019-2020
Installationer, el	2021-2022
Installationer - Ventilation	2023 - 2024
Huskropp utvändigt, Vindar – Tak	2023 - 2024
Dränering	2023 - 2025

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Isolering av vindar	495 000
Installationer, Byte av Duc, jordfelsbrytare	66 645

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av vindarna	2025/2026	Ny belysning, isolering mm
Taken	2025/2026	Byte av takluckor, uppstigningar mm
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	2026
Eva Andersson	Vice ordförande	2025
Eliisabet Englund	Sekreterare	2026
Yulia Laukkanen	Ledamot	2025
Hans- Erik Andersson	Ledamot	2026
Fredrik Svensson - Riksbyggen	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antoine Khouri	Suppleant	2025
Jonathan Tousley	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
BoRevision AB, Emil Persson	Revisor
Anna-Lena Stellas	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Elenor Viklund
Magnus Emilsson, BoRevision AB

Valberedning

Jenny Magnusson
Elenor Viklund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatt stora underhåll har gjorts både för tak och dränering.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 211 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna 2024-05-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från och med 2025-03-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 847 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 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	11 220	10 213	9 792	9 783	9 774
Resultat efter finansiella poster*	-310	-268	1 049	1 102	1 372
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 555	1 068	2 659	2 261	2 357
Soliditet %*	23	24	25	24	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	96	96	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 022	930	893	893	893
Energikostnad kr/kvm*	180	179	162	160	153
Underhållsfond kr/kvm	805	826	830	825	796
Sparande kr/kvm*	303	262	290	296	308
Skuldsättning kr/kvm*	6 017	5 597	5 629	5 663	5 697
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 273	5 834	5 868	5 903	5 939
Räntekänslighet %*	6,1	6,3	6,6	6,6	6,6

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett negativt resultat som främst beror på ökade räntekostnader samt fortsatt stora investeringar. Föreningen höjde därför avgiften med 3% 2025-03-01.

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	9 035 116	10 252 192	-268 414
Disposition enl. årsstämmobeslut			-268 414	268 414
Reservering underhållsfond		339 000	-339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-561 645	561 645	
Årets resultat				-310 360
Vid årets slut	1 700 824	8 812 471	10 206 424	-310 360

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 983 778
Årets resultat	-310 360
Årets fondreservering enligt stadgarna	-339 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	561 645
Summa	9 896 063

Styrelsen föreslår följande disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

9 896 063

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	11 219 829	10 212 564
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 898	104 945
Summa		11 225 727	10 317 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 726 299	-4 786 482
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 623 479	-1 591 044
Personalkostnader	Not 6	-575 709	-671 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 182 057	-1 807 312
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-857 773	-868 700
Summa rörelsekostnader		-9 965 317	-9 725 468
Rörelseresultat		1 260 410	592 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140 096	328 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 710 866	-1 189 188
Summa finansiella poster		-1 570 770	-860 455
Resultat efter finansiella poster		-310 360	-268 414
Årets resultat		-310 360	-268 414

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	81 355 344	74 064 669
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	624 833	538 943
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	4 125 100
Summa materiella anläggningstillgångar		81 980 177	78 728 712
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	240 000	240 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		240 000	240 000
Summa anläggningstillgångar		82 220 177	78 968 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-579	0
Övriga fordringar	Not 13	102 126	114 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	562 572	697 933
Summa kortfristiga fordringar		664 119	812 327
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 800 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 800 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 640 475	5 492 649
Summa kassa och bank		1 640 475	5 492 649
Summa omsättningstillgångar		6 089 117	6 304 976
Summa tillgångar		88 324 771	85 273 688



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 700 824	1 700 824
Fond för yttre underhåll	8 812 472	9 035 116
Summa bundet eget kapital	10 513 296	10 735 940
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 206 423	10 252 193
Årets resultat	-310 360	-268 414
Summa fritt eget kapital	9 896 063	9 983 778
Summa eget kapital	20 409 359	20 719 719
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 1 7	53 832 450
Summa långfristiga skulder	53 832 450	20 525 650
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 008 200
Leverantörsskulder		422 688
Skatteskulder		2 038
Övriga skulder	Not 18	263 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 386 798
Summa kortfristiga skulder	14 082 962	44 028 319
Summa eget kapital och skulder	88 324 771	85 273 688



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 260 410	592 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 182 057	1 807 312
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	857 773	868 700
	4 300 240	3 268 052
Erhållen ränta	197 039	223 298
Erlagd ränta	-1 757 562	-1 117 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 739 717	2 373 513
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	106 742	-39 578
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 209 761	1 468 429
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 636 698	3 802 364
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-6 165 658	-4 820 900
Investeringar i inventarier	-125 637	-61 438
Investeringar i pågående byggnation	0	-4 125 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 291 295	-9 007 438
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-401 950	-354 900
Upptagna lån	5 004 373	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 602 423	-354 900
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-52 174	-5 559 974
Likvida medel vid årets början	5 492 649	11 052 623
Likvida medel vid årets slut	5 440 475	5 492 649



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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 894 268	8 062 313
Hyror, lokaler	102 810	99 918
Hyror, p-platser	378 591	320 920
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 872	-25 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 898	-6 271
Rabatter	-5 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 337 796	1 212 216
Kabel-tv-avgifter	489 600	489 600
Debiterad fastighetsskatt-	2 292	2 292
Övriga avgifter	28 800	28 800
Övriga ersättningar	40 440	30 941
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-1
Summa nettoomsättning	11 219 829	10 212 564

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	8 645
Övriga rörelseintäkter	5 898	96 300
Summa övriga rörelseintäkter	5 898	104 945



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-561 645	-491 523
Reparationer	-66 453	-119 164
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-279 950	-263 794
Försäkringspremier	-286 299	-277 490
Kabel- och digital-TV	-582 512	-568 156
Återbäring från Riksbyggen	3 300	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 006	-4 782
Serviceavtal	-37 175	-26 255
Obligatoriska besiktningar	-32 871	-249 071
Bevakningskostnader	-4 771	-4 045
Snö- och halkbekämpning	-14 848	-18 016
Förbrukningsinventarier	-35 328	-57 545
Fordons- och maskinkostnader	-485	-8 937
Vatten	-432 758	-335 374
Fastighetsel	-419 940	-322 581
Uppvärmning	-1 114 832	-1 296 870
Sophantering och återvinning	-266 771	-293 737
Förvaltningsarvode drift	-587 956	-450 243
Summa driftskostnader	-4 726 299	-4 786 482



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 033 599	-994 381
Lokalkostnader	-370 975	-393 604
Resekostnader	0	-99
IT-kostnader	-18 079	-14 171
Styrelsearvode	0	16 035
Arvode, yrkesrevisorer	-48 500	-44 000
Övriga försäljningskostnader	-11 455	0
Övriga förvaltningskostnader	-14 053	-14 009
Kreditupplysningar	-8 442	-2 134
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 105	-38 663
Representation	-3 282	-1 490
Kontorsmateriel	-6 949	-18 605
Telefon och porto	-41 051	-46 744
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 213	-11 314
Konsultarvoden	0	-7 315
Bankkostnader	-5 872	-8 613
Övriga externa kostnader	-7 902	-11 937
Summa övriga externa kostnader	-1 623 479	-1 591 044

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-252 072	-234 494
Uttagsskatt	-74 498	-84 874
Styrelsearvoden	-175 440	-175 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 235	-21 355
Övriga kostnadsersättningar	-3 862	-2 763
Pensionskostnader	-9 822	-13 189
Övriga personalkostnader	-600	-3 938
Sociala kostnader	-52 179	-135 957
Summa personalkostnader	-575 709	-671 930

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



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 868 511	-1 662 877
Avskrivning Markanläggningar	-215 927	-68 036
Avskrivning Markinventarier	-1 626	-1 626
Avskrivningar tillkommande utgifter	-56 247	-56 247
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 122	-5 120
Avskrivning Installationer	-23 624	-13 406
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 182 057	-1 807 312

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-857 773	-868 700
Summa övriga rörelsekostnader	-857 773	-868 700



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	96 902 230	96 902 230
Byggnadsinventarier	194 383	194 383
Mark	774 800	774 800
Markanläggning	6 278 790	2 798 295
Markinventarier	32 516	32 516
	104 182 720	100 702 224
Årets anskaffningar		
Byggnader	4 935 210	0
Markanläggning	5 355 548	4 820 900
	10 290 758	4 820 900
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttringar och utrangeringar mark	-1 237 311	-1 340 404
	-1 237 311	1 340 404
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 236 166	104 182 720
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 412 799	-27 693 675
Anslutningsavgifter	-194 383	-194 383
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-488 108	-891 776
Markinventarier	-22 761	-21 135
	-30 118 051	-28 800 969
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 924 758	-1 719 124
Årets avskrivning markanläggningar	-215 927	-68 036
Årets utrangering markanläggning	379 538	471 704
Årets avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
	-1 762 772	-1 317 081
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 880 822	-30 118 050
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 355 344	74 064 670
Varav		
Byggnader	70 499 884	67 489 431
Mark	774 800	774 800
Markanläggningar	10 072 530	5 790 683
Markinventarier	8 129	9 756

Taxeringsvärden

Bostäder	128 000 000	153 000 000
Lokaler	411 000	289 000

Totalt taxeringsvärde

	128 411 000	153 289 000
varav byggnader	94 411 000	106 289 000
varav mark	34 000 000	47 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	256 604	195 166
Installationer	552 338	552 338
	808 942	747 504
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	57 515	61 438
Installationer	68 121	0
	125 636	61 438
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	934 579	808 942
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-200 286	-195 166
Installationer	-69 713	-56 307
	-269 999	-251 473
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 122	-5 120
Installationer	-23 624	-13 406
	-39 746	-18 526
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-216 408	-200 286
Installationer	-93 338	-69 713
	-309 745	-269 999
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-309 745	-269 999
Restvärde enligt plan vid årets slut	624 833	538 943
Varav		
Inventarier och verktyg	97 711	56 318
Installationer	527 122	482 625



Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
IB	4 125 000	0
Årets anskaffning	0	4 125 000
Vid årets slut	0	4 125 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening 480 st	240 000	240 000
Summa andra långfristiga fordringar	240 000	240 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	15 477	31 737
Skattekonto	86 649	82 657
Summa övriga fordringar	102 126	114 394

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	48 493	105 435
Förutbetalda försäkringspremier	73 152	140 698
Förutbetalt förvaltningsarvode	263 350	253 449
Förutbetald kabel-tv-avgift	145 011	144 584
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 566	53 766
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	562 572	697 933

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-06-30	2024-06-30
Kortfristiga placeringar, Placeringskonto SBAB	3 800 000	0
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 800 000	0

Not 16 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa Ordförande	6 576	3 233
Handkassa Vaktmästare	2000	0
Bankmedel	44 248	4 646 899
Transaktionskonto	1 587 651	842 517
Summa kassa och bank	1 640 475	5 492 649



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	65 840 650	61 238 227
Nästa års amortering inkl omförhandling av långfristiga skulder	-12 008 200	-40 712 577
Långfristig skuld vid årets slut	53 832 450	20 525 650

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,35%	2024-09-01	1 413 750,00	-1 410 000,00	3 750,00	0,00
NORDEA	2,96%	2025-05-05	1 985 627,00	-1 985 627,00	0,00	0,00
SWEDBANK	3,28%	2025-07-28	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,28%	2025-08-12	12 000 000,00	-12 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	3,28%	2025-09-01	0,00	8 400 000,00	0,00	8 400 000,00
SWEDBANK	2,60%	2026-04-24	0,00	3 000 000,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2026-09-01	1 398 750,00	0,00	15 000,00	1 383 750,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2026-09-01	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
SWEDBANK	4,28%	2026-09-25	11 240 100,00	0,00	113 200,00	11 126 900,00
SBAB	3,00%	2028-01-14	10 200 000,00	0,00	240 000,00	9 960 000,00
SBAB	2,95%	2029-05-11	12 000 000,00	0,00	30 000,00	11 970 000,00
SBAB	2,96%	2030-05-13	0,00	12 000 000,00	0,00	12 000 000,00
Summa			61 238 227,00	5 004 373,00	401 950,00	65 840 650,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 668 200 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 Swedbank lån om 3 000 000 kr samt SBAB lån om 8 400 000 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

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	220 418	222 118
Övriga skulder, Parkering Tuvehus 7	22 524	114 106
Skuld för moms	14 141	6 664
Skuld sociala avgifter och skatter	6 156	13 649
Summa övriga skulder	263 239	356 537

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	61 751	56 632
Upplupna sociala avgifter	28 887	59 341
Upplupna räntekostnader	80 807	127 503
Upplupna driftskostnader	0	129 549
Upplupna elkostnader	10 188	18 970
Upplupna vattenavgifter	37 944	32 081
Upplupna värmekostnader	47 858	50 180
Upplupna kostnader för renhållning	20 601	17 010
Upplupna revisionsarvoden	44 071	35 953
Upplupna styrelsearvoden	143 715	104 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 191	764
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	908 784	834 262
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 386 798	1 466 780

Not 20 Ställda säkerheter	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	68 500 000	68 500 000

Not 21 Eventualförpliktelser		
Fastigo	4273	4273

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 14:e oktober 2025.

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Göteborg

Helena Benckert

Eliisabet Englund

Eva Andersson

Hans-Erik Andersson

Yulia Laukkanen

Fredrik Svensson

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

BoRevision i Sverige AB

Emil Persson
Revisor

Anna-Lena Stellas
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 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 upplyser, 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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 provar 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

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anna-Lena Stellas
Av föreningen vald revisor



RBF Tuvehus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Tuvehus 4 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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

