Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF TUVEHUS 2
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 757201-7445

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden

t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF TUVEHUS 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:113 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns radhus med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Glöstorpsvägen 10-16 i Göteborg.

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

Lägenhetsfördelning:	
4 rok	
66	

Total tomtarea:	14 452 m²
Total bostadsarea:	5 544 m²
Årets taxeringsvärde	46 398 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 398 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Osséen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Canal Digital	Kabel-TV

GB

Efter den senaste stämman 2015-12-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Håkan Zetterstrand	Ordförande	Stämman	2017
Magnus Frisk	Vice ordförande	Stämman	2016
Josiane Wåhlander	Sekreterare	Stämman	2017
Jacob Johansson	Ledamot	Stämman	2016
Eva Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anne-Charlotte Strömborg		Stämman	2016
Magnus Lagergréen		Stämman	2017
Per Östlund		Stämman	2016
Hans Carlsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Jarl Windt	Revisor	Stämman	2016
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Elisabeth Hasselgren		Stämman	2016
Valberedning			
Christian Andersson Höök	Sammankallande	Stämman	2016
Lars-Göran Elisasson		Stämman	2016
Oscar Flatau		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2016-07-01.
Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 623 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 31 tkr och planerat underhåll för 39 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 425 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 425 tkr (76,63 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97,81 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Stambyte	2013
Fasader	2014
Byte av 2 st torktumlare & renovering underjordsbehållare	2015
Markytor, (plantering häck)	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen, panncentralen	39

Planerat underhåll	År
Byte av hängrännor	2017
Fasader	2020
Takrenovering	2020

I resultatet ingår avskrivningar med 1 272 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 277 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014-07-01 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 1 person.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	4 107	4 039	3 942	3 865	3 865
Resultat efter finansiella poster	5	- 388	- 475	480	1 012
Årets resultat	5	- 388	- 475	480	1 012
Resultat exklusive avskrivningar	1 277	897	810	1 217	1 779
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	735	355	232	640	1 201
Avsättning till underhållsfond kr/m²	98	98	104	104	104
Balansomslutning	36 443	36 698	40 677	18 790	15 334
Soliditet	17%	17%	16%	38%	43%
Likviditet	300%	213%	111%	75%	964%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	623	611	593	578	578
Bränsletillägg, kr/m²	118	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m²	265	301	356	367	299
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	258	257	255	260	248
Ränta, kr/m²	161	176	153	49	49
Underhållsfond, kr/m²	1 006	915	861	858	861
Lån, kr/m²	5 333	5 388	5 442	1 427	1 437

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	725 760
Årets resultat före fondförändring	4 970
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-542 258
Årets ianspråktagande av underhållsfond	39 435
Summa överskott	227 907

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	227 907

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 107 116	4 039 400
Övriga rörelseintäkter	2	80 548	79 792
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 187 664	4 119 192
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 467 309	-1 668 862
Övriga externa kostnader	4	- 318 438	- 308 269
Personalkostnader	5	- 246 366	- 282 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 272 175	-1 284 676
Summa rörelsekostnader		-3 304 288	-3 544 151
Rörelseresultat		**883 376**	**575 042**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 108	3 036
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 389	12 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 891 904	- 978 433
Summa finansiella poster		- 878 407	- 962 619
Resultat efter finansiella poster		**4 970**	**- 387 577**
Årets resultat	15	**4 970**	**- 387 577**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	33 084 301	34 338 896
Inventarier, verktyg och installationer	10	299 506	317 086
Summa materiella anläggningstillgångar		33 383 807	34 655 982
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	99 200	33 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 200	33 200
Summa anläggningstillgångar		**33 483 007**	**34 689 182**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		12 785	5 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	57 141	41 131
Summa kortfristiga fordringar		69 986	47 151
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	1 550 000
Summa kortfristiga placeringar		–	1 550 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	2 889 833	412 119
Summa kassa och bank		2 889 833	412 119
Summa omsättningstillgångar		**2 959 819**	**2 009 270**
SUMMA TILLGÅNGAR		**36 442 826**	**36 698 452**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		389 922	389 922
Underhållsfond		5 575 622	5 072 799
Summa bundet eget kapital		5 965 544	5 462 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		222 937	1 113 338
Årets resultat		4 970	- 387 577
Summa fritt eget kapital		227 908	725 760
Summa eget kapital		**6 193 452**	**6 188 481**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	29 263 861	29 566 463
Summa långfristiga skulder		29 263 861	29 566 463
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	302 953	303 304
Leverantörskulder		97 625	76 911
Skatteskulder	17	1 096	5 074
Övriga skulder		5 234	67 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	578 606	490 461
Summa kortfristiga skulder		985 514	943 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**36 442 826**	**36 698 452**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	30 427 780	30 427 780
Summa ställda säkerheter	**30 427 780**	**30 427 780**
Ansvarsförbindelser		
Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

GB

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket.

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 845 840 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande 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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Standardförbättringar	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-06-30	2015-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 453 510	3 385 794
Bränsleavgifter, bostäder	653 606	653 606
	4 107 116	4 039 400

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	79 992	79 992
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	196	- 200
Inkassointäkter	360	–
	80 548	79 792

Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	31 440	37 303
Underhåll	39 435	244 722
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	347 985	347 985
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Försäkringspremier	41 486	46 632
Kabel- och digital-TV	83 201	83 164
Trädgårdsskötsel	–	17 667
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 3 800
Obligatoriska besiktningar	2 405	2 351
Bevakningskostnader	–	1 444
Snö- och halkbekämpning	–	2 559
Förbrukningsmateriel	10 497	39 876
Fordons- och maskinkostnader	18 727	1 004
Vatten	124 736	121 595
El	72 904	56 660
Uppvärmning	545 225	535 235
Sophantering och återvinning	148 468	129 465
	1 467 309	1 668 862

	2016-06-30	2015-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	7 156	–
Arvode för ekonomisk och teknisk förvaltning	270 150	257 334
Lokalkostnader	1 000	1 000
Resekostnader	1 280	–
IT-kostnader	718	815
Juridiska kostnader	450	–
Styrelsearvode	9 113	8 868
Arvode, yrkesrevisorer	16 935	14 875
Möteskostnader	814	11 749
Kontorsmateriel	5 041	9 012
Medlems- och föreningsavgifter	3 960	3 960
Bankkostnader	750	–
Övriga externa kostnader	1 071	656
	318 438	308 269

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	101 133	106 739
Löneskatt på pensionskostnader	1 096	938
Fast styrelsearvode	73 895	67 595
Arvode till valberedningen	3 690	2 860
Övriga ersättningar	3 000	32 500
Föreningsvald revisor	3 950	3 184
Summa	186 764	213 816
Sociala kostnader	59 602	68 528
	246 366	282 344

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	1 254 595	1 254 596
Maskiner	–	12 500
Installationer	17 580	17 580
	1 272 175	1 284 676

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	592	–
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	468
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 590	12 270
Övriga ränteintäkter	207	40
	4 389	12 778

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	891 904	976 657
Övriga räntekostnader	–	1 776
	891 904	978 433

	2016-06-30	2015-06-30

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 520 500	3 520 500
Byggnadsinventarier	37 101	37 101
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	48 040 505	48 040 505
Markanläggning	221 844	221 844
Summa anskaffningsvärden	52 143 950	52 143 950
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 520 500	-3 520 500
Byggnadsinventarier	- 37 101	- 37 101
Standardförbättringar	-14 025 609	-12 771 013
Markanläggningar	- 221 844	- 221 844
	-17 805 054	-16 550 458
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 254 595	-1 254 596
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-19 059 649	-17 805 054
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 084 301	34 338 896
Varav		
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	32 760 301	34 014 896
Taxeringsvärden		
bostäder	46 398 000	46 398 000
Totalt taxeringsvärde	46 398 000	46 398 000
varav byggnader	*20 526 000*	*20 526 000*

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	73 125	73 125
Installationer på egen fastighet	491 995	491 995
Summa anskaffningsvärden	565 120	565 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 73 125	- 60 625
Installationer	- 174 909	- 157 329
	- 248 034	- 217 954
Årets avskrivningar		
Maskiner	–	- 12 500
Installationer	- 17 580	- 17 580
	- 17 580	- 30 080
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 265 614	- 248 034
Restvärde enligt plan vid årets slut	299 506	317 086
Varav		
Installationer	299 506	317 086

GB

	2016-06-30	2015-06-30

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

198 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	99 000	33 000
1 andel i Fonus	200	200
	99 200	33 200

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	9 700	504
Förutbetalda försäkringspremier	24 150	17 336
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 791	20 791
Förutbetald tomträttsavgäld	2 500	2 500
	57 141	41 131

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	1 550 000
	–	1 550 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	5 073	6 277
Bankkonto SBAB	1 801 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 080 759	402 842
	2 889 833	412 119

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	389 922	5 072 799	1 113 338	- 387 577
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 387 577	387 577
Reservering underhållsfond		542 258	- 542 258	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 39 435	39 435	
Årets resultat				4 970
Vid årets slut	389 922	5 575 622	222 937	4 970

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 4 970 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -497 853 kr.

	2016-06-30	2015-06-30

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 566 814	29 869 767
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 302 953	- 303 304
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	29 263 861	29 566 463

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,39%	2017-10-12	12 062 500		250 000	11 812 500
STADSHYPOTEK AB	1,46%	2020-09-30	2 576 066		19 932	2 637 641
STADSHYPOTEK AB	1,46%	2020-09-30	2 657 573		6 761	2 569 305
STADSHYPOTEK AB	2,94%	2016-06-30	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,55%	2021-06-30	2 573 628		26 260	2 547 368
			29 869 767		**302 953**	**29 566 814**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 302 953 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 211 812 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 28 052 049 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	–	4 136
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	1 096	938
	1 096	5 074

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	28 009	26 178
Upplupna sociala avgifter	33 177	8 225
Upplupna räntekostnader	–	49 000
Upplupna elkostnader	2 654	3 496
Upplupna vattenavgifter	10 841	10 635
Upplupna värmekostnader	17 633	17 625
Upplupna kostnader för renhållning	9 952	4 001
Upplupna revisionsarvoden	26 874	9 940
Upplupna styrelsearvoden	77 585	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 113	17 667
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	362 768	343 694
	578 606	490 461

	2016-06-30	2015-06-30

Göteborg 2016 -10-12

Håkan Zetterstrand

Magnus Frisk

Josiane Wåhlander

Jacob Johansson

Eva Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 10-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Jarl Windt
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2, org. nr 757201-7445

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016- 10-26

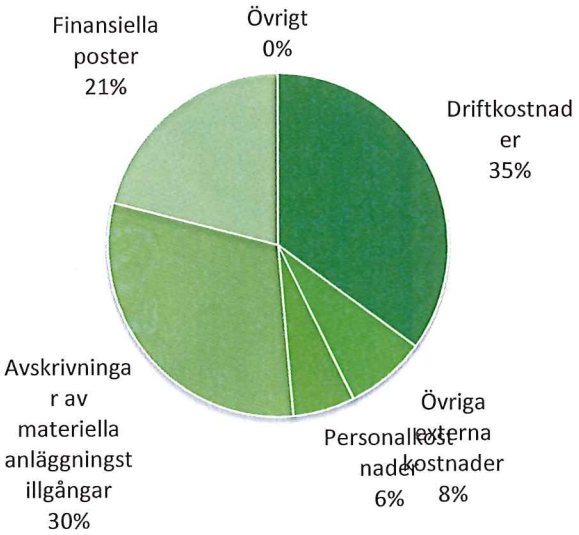
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

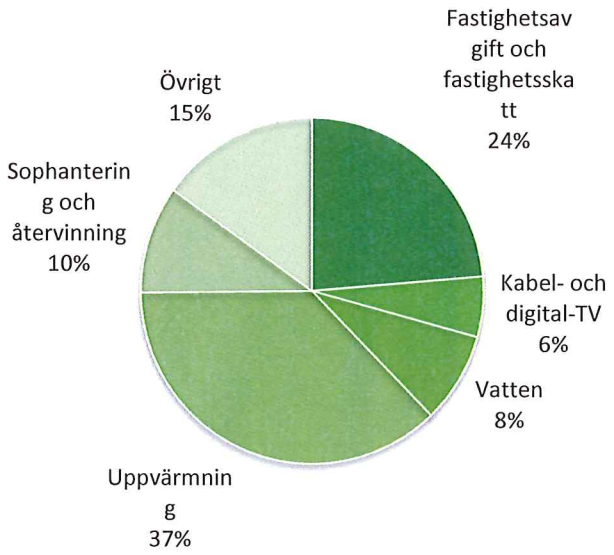
Jan Windt
Föreningsrevisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 467 309	1 668 862
Övriga externa kostnader	318 438	308 269
Personalkostnader	246 366	282 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 272 175	1 284 676
Finansiella poster	878 407	962 619
Summa kostnader	**4 182 694**	**4 506 770**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	31 440	37 303
Underhåll	39 435	244 722
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	347 985	347 985
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Försäkringspremier	41 486	46 632
Kabel- och digital-TV	83 201	83 164
Trädgårdsskötsel	0	17 667
Återbäring från Riksbyggen	- 4 200	- 3 800
Obligatoriska besiktningar	2 405	2 351
Bevakningskostnader	0	1 444
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	2 559
Förbrukningsmateriel	10 497	39 876
Fordons- och maskinkostnader	18 727	1 004
Vatten	124 736	121 595
El	72 904	56 660
Uppvärmning	545 225	535 235
Sophantering och återvinning	148 468	129 465
Summa driftkostnader	**1 467 309**	**1 668 862**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	5544	5544
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	6	7
Underhåll	7	44
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	63	63
Vägavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	7	8
Kabel- och digital-TV	15	15
Trädgårdsskötsel	0	3
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	2	7
Fordons- och maskinkostnader	3	0
Vatten	22	22
El	13	10
Uppvärmning	98	97
Sophantering och återvinning	27	23
Summa driftkostnader	**265**	**301**

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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 förutbetald 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 förutbetald 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
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.