Riksbyggen
Rum för hela livet

# Årsredovisning

## 2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Tuvehus nr 2
Org nr: 757201-7445

# 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 jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

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

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

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter

r) Val av valberedning

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

t) Stämmans avslutande

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse ..... 2
Resultaträkning ..... 8
Balansräkning ..... 9
Noter ..... 11

**Bilagor**
Ordlista

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggen BRF Tuvehus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30*

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg

I resultatet ingår avskrivningar med 968 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 492 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

**Fastighetsuppgifter**

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

I försäkringen ingår Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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

**Lägenhetsfördelning**

| | |
|---|---|
| **4 r.o.k** | |
| **66** | |

**Dessutom tillkommer**

| P-platser |
|---|
| 66 |

| | |
|---|---|
| Total tomtarea | 14 452 m² |
| Total bostadsarea | 5 544 m² |
| | |
| Årets taxeringsvärde | 111 672 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 66 198 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande avtal**

| Leverantör | Avtal |
|---|---|
| Riksbyggen | Riksbyggen Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Riksbyggen Tekniks förvaltning |
| Riksbyggen | Riksbyggen Energiförvaltning |
| Canal Digital | Canal Digital Kabel-tv |
| Veolia | Källsorterat avfall |
| Göteborgs stad | Matavfall och restavfall |
| Göteborgs Energi | Elnätsavtal |
| Göteborgs Energi | Fjärrvärmeavtal |
| Switch Nordic Green | Elhandelsavtal (Vattenkraft) |
| Göteborgs Stad Kretslopp och Vatten | Vatten |
| ITUX Göteborg | Bredband |
| Seths antenn och teleteknik AB | Bredband Service/ Jouravtal |
| Telenor AB | TV Gruppanslutning |
| One.com | Hemsida |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Revisor |
| Anticimex | Skadedjurshantering |
| Folksam (via Proinova) | Fastighetsförsäkring |
| Handelsbanken, Swedbank, SBAB | Bank |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 63 tkr och planerat underhåll för 223 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 018 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 302 tkr (54 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 108 kr/m².

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning | År |
|---|---|
| Stambyte | 2013 |
| Fasader | 2014 |
| Byte av 2 st. torktumlare & renovering underjordsbehållare | 2015 |
| Markytor (plantering häck) | 2015 |
| Takrenovering | 2018 |
| Huskropp Utvändigt | 2019 |
| Rengöring av ventilation | 2020 |
| Utbyte avfuktare i tvättstugan | 2020 |
| Utbyte av armaturer mot LED på vändplaner | 2020 |

**Årets utförda underhåll**
Under räkenskapsåret 2020–2021 så har vi slutfört rengöringen av ventilationen i samtliga hushåll. För att förhindra att matos blåser in till grannen vid baksug, har även kökskanalerna förlängts.

Förråden är sedan tidigare besiktigade och den visade på ett visst underhållsbehov. En del akuta skador kommer att repareras under 2021, men vi kommer troligtvis att påbörja viss renovering och ommålning under 2021–2022. Även de bruna staketen mellan uteplatserna och husfasaden mot söder kommer att målas.

Miljöhusen samt redskapsboden skall tvättas och målas.

**Reparationer**
Kostnaderna för reparationer är att vi undersökt en spricka i yttervägg som visade sig vara en gammal skada. Ett läckage i kallvattenrör, reparation av tvättmaskin i tvättstuga, reparation av element i miljöhus, byte av markbelysning samt spolning av avlopp vid stopp.

**Kommande arbeten enligt underhållsplan**
2021/2022 Renovering och ommålning av förråden
2022/2023 Rengöring av plåtfasader/Tvättstuga, putsfasad målning

**Ordföranden har ordet**
Styrelsen har under räkenskapsåret gått igenom och uppdaterat underhållsplanen.
Vi har, förutom den löpande amorteringen, även amorterat av ett lån med hög ränta samt omsatt ett annat, på totalt ca 5 000 000: - vilket har sänkt våra räntekostnader.
Pga. Corona så har vi köpt en laptop och en skärm för att underlätta för styrelsemöten på distans.
Under hösten 2020 införde vi en prylhylla i pannrummet.
Vi har förlängt samtliga kökskanaler för att undvika baksug och matos från grannen.
Vi undersöker om vi ska ha ladd platser för el-bilar, vilka tekniska lösningar som finns, placering etc.
Vi håller även på med att se över möjligheterna med driftövervakning då vår nuvarande undercentral börja bli omodern.
En modernare driftövervakning kan ge oss ett jämnare inomhusklimat och lägre fjärrvärmeförbrukning.
Vi har även haft två städdagar samt trädgårdskvällar sista onsdagen varje månad.

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

**Styrelse**

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Josiane Wåhlander | Sekreterare | 2021 |
| Magnus Lagergréen | Vice ordförande | 2021 |
| Magnus Frisk | Ordförande | 2022 |
| Jacob Johansson | Ledamot | 2022 |
| Fredrik Svensson | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|---|---|
| Agneta Eriksson | Suppleant | 2021 |
| Anders Hägnesten | Suppleant | 2021 |
| Jessica Junestål | Suppleant | 2021 |
| Magnus Lobrant | Suppleant Riksbyggen | |

**Revisorer och övriga funktionärer**

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|---|---|
| Pwc Göteborg | Auktoriserad revisor |
| Jarl Windt | Förtroendevald revisor |

| Revisorssuppleanter |
|---|
| Elisabet Hasselgren |

| Valberedning |
|---|
| Lars-Göran Elisasson |
| Marie Birgersson |

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**
Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

# Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2,5 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

# Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 4 484 | 4 391 | 4 281 | 4 281 | 4 211 |
| Resultat efter finansiella poster | 524 | 116 | 63 | -293 | 83 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 1 492 | 1 373 | 1 381 | 1 025 | 1 400 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | 892 | 563 | 838 | 483 | 858 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 108 | 98 | 98 | 98 | 98 |
| Balansomslutning | 32 655 | 34 979 | 35 424 | 36 177 | 36 240 |
| Soliditet % | 20 | 18 | 17 | 17 | 17 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 691 | 674 | 654 | 654 | 642 |
| Bränsletillägg, kr/m² | 118 | 118 | 118 | 118 | 118 |
| Driftkostnader, kr/m² | 368 | 355 | 344 | 406 | 289 |
| Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m² | 328 | 340 | 312 | 289 | 270 |
| Ränta, kr/m² | 76 | 83 | 84 | 97 | 133 |
| Underhållsfond, kr/m² | 1 281 | 1 263 | 1 132 | 1 065 | 1 084 |
| Lån, kr/m² | 4 078 | 5 058 | 5 140 | 5 222 | 5 278 |

**Nettoomsättning**: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster**: Se resultaträkningen.

**Soliditet**: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets början | 389 922 | 6 735 089 | -1 077 681 | 121 473 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 121 473 | -121 473 |
| Reservering underhållsfond | | 600 000 | -600 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -223 486 | 223 486 | |
| Årets resultat | | | | 523 807 |
| **Vid årets slut** | **389 922** | **7 111 603** | **-1 332 722** | **523 807** |

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | -956 209 |
| Årets resultat | 523 807 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -600 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 223 486 |
| **Summa** | **-808 915** |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

| | |
|---|---|
| **Att balansera i ny räkning i kr** | **- 808 915** |

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 484 100 | 4 390 644 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 95 614 | 89 103 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **4 579 714** | **4 479 747** |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 041 986 | -1 969 738 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -381 187 | -397 997 |
| Personalkostnader | Not 6 | -266 327 | -278 526 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -967 792 | -1 256 874 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-3 657 292** | **-3 903 134** |
| **Rörelseresultat** | | **922 422** | **576 613** |
| **Finansiella poster** | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 9 504 | 0 |
| Övriga ränteintäkter banklån | | 15 238 | 7 423 |
| Räntekostnader fastighetslån | | -423 356 | -462 564 |
| **Summa finansiella poster** | | **-398 614** | **-455 141** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **523 807** | **121 473** |
| **Årets resultat** | | **523 807** | **121 473** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 27 220 290 | 28 125 502 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 9 | 211 604 | 274 184 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **27 431 893** | **28 399 686** |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga fordringar | Not 10 | 99 200 | 99 200 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **99 200** | **99 200** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **27 531 093** | **28 498 886** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Övriga fordringar | Not 11 | 20 317 | 70 395 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 141 463 | 129 944 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **161 780** | **200 339** |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 4 962 485 | 6 280 026 |
| **Summa kassa och bank** | | **4 962 485** | **6 280 026** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **5 124 265** | **6 480 365** |
| **Summa tillgångar** | | **32 655 358** | **34 979 251** |

# Balansräkning

| Belopp i kr | | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Medlemsinsatser | | 389 922 | 389 922 |
| Fond för yttre underhåll | | 7 111 603 | 6 735 089 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **7 501 525** | **7 125 011** |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | -1 332 723 | -1 077 681 |
| Årets resultat | | 523 807 | 121 473 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-808 916** | **-956 209** |
| **Summa eget kapital** | | **6 692 610** | **6 168 803** |
| **SKULDER** | | | |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 22 180 943 | 20 100 000 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **22 180 943** | **20 100 000** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 425 000 | 7 942 970 |
| Leverantörsskulder | | 224 534 | 181 002 |
| Skatteskulder | | 64 270 | 2 307 |
| Övriga skulder | Not 15 | 2 531 260 | 65 533 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 536 742 | 518 637 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **3 781 806** | **8 710 449** |
| **Summa eget kapital och skulder** | | **32 655 358** | **34 979 251** |

# Noter

### Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|---|---|---|
| Byggnader | Linjär | 55 |
| Tillkommande utgifter | Linjär | 10–50 |
| Inventarier | Linjär | 5–10 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|---|---|
| Årsavgifter, bostäder | 3 830 700 | 3 737 244 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 653 400 | 653 400 |
| **Summa nettoomsättning** | **4 484 100** | **4 390 644** |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|---|---|
| Kabel-tv-avgifter | 79 992 | 79 992 |
| Övriga ersättningar | 13 026 | 11 676 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 360 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 596 | -2 925 |
| **Summa övriga rörelseintäkter** | **95 614** | **89 103** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|---|---|
| Underhåll | -223 486 | -85 594 |
| Reparationer | -63 346 | -267 553 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -563 015 | -496 485 |
| Arrendeavgifter | -5 000 | -5 000 |
| Försäkringspremier | -74 225 | -68 329 |
| Kabel- och digital-TV | -89 263 | -86 186 |
| Återbäring från Riksbyggen | 4 000 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -22 313 |
| Serviceavtal | 0 | -2 709 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -2 714 | -2 750 |
| Förbrukningsinventarier | -13 733 | -12 410 |
| Fordons- och maskinkostnader | -315 | 0 |
| Vatten | -144 872 | -127 479 |
| Fastighetsel | -81 397 | -77 947 |
| Uppvärmning | -621 764 | -571 240 |
| Sophantering och återvinning | -156 918 | -142 390 |
| Förvaltningsarvode drift | -5 938 | -1 354 |
| **Summa driftskostnader** | **-2 041 986** | **-1 969 738** |

## Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|---|---|
| Fritidsmedel | 0 | -4 469 |
| Förvaltningsarvode administration | -300 955 | -292 261 |
| Lokalkostnader | 0 | -1 000 |
| Hyra inventarier & verktyg | 0 | -8 830 |
| IT-kostnader | -1 320 | -1 176 |
| Övriga riskkostnader | 0 | -1 733 |
| Styrelsearvode | -12 975 | -10 108 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -20 511 | -25 048 |
| Övriga förvaltningskostnader | -9 582 | -37 028 |
| Kreditupplysningar | 0 | -558 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -14 940 | -8 188 |
| Kontorsmateriel | -11 705 | -3 626 |
| Telefon och porto | -1 382 | -1 059 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -6 732 | 0 |
| Bankkostnader | -385 | -2 910 |
| Övriga externa kostnader | -700 | -4 |
| **Summa övriga externa kostnader** | **-381 187** | **-397 997** |

## Not 6 Personalkostnader

| | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|---|---|
| Lön till kollektivanställda | -121 249 | -115 303 |
| Sammanträdesarvoden | -74 560 | -70 772 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -7 174 | -23 223 |
| Pensionskostnader | -5 234 | -5 179 |
| Sociala kostnader | -58 110 | -64 048 |
| **Summa personalkostnader** | **-266 327** | **-278 526** |

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|---|---|
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -905 212 | -1 194 293 |
| Avskrivning maskiner och inventarier | -45 000 | -45 000 |
| Avskrivning installationer | -17 580 | -17 580 |
| **Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar** | **-967 792** | **-1 256 874** |



9

## Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Byggnader | 3 520 500 | 3 520 500 |
| Byggnadsinventarier | 37 101 | 37 101 |
| Mark | 324 000 | 324 000 |
| Tillkommande utgifter | 48 040 505 | 48 040 505 |
| Markanläggning | 221 844 | 221 844 |
| | **52 143 950** | **52 143 950** |
| **Summa anskaffningsvärde vid årets slut** | **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 |
| Tillkommande utgifter | -20 239 002 | -19 044 709 |
| Markanläggningar | -221 844 | -221 844 |
| | **-24 018 447** | **-22 824 154** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Tillkommande utgifter | -905 212 | -1 194 293 |
| | **-905 212** | **-1 194 293** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-24 923 659** | **-24 018 447** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **27 220 291** | **28 125 502** |
| | | |
| **Varav** | | |
| Mark | 324 000 | 324 000 |
| Tillkommande utgifter | 26 896 291 | 27 801 502 |
| | | |
| **Taxeringsvärden** | | |
| Småhus | 111 672 000 | 66 198 000 |
| | | |
| **Totalt taxeringsvärde** | **111 672 000** | **66 198 000** |
| *varav byggnader* | *59 598 000* | *30 756 000* |
| *varav mark* | *52 074 000* | *35 442 000* |

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | 298 125 | 298 125 |
| Installationer | 491 995 | 491 995 |
| | **790 120** | **790 120** |
| **Ackumulerade avskrivningar enligt plan** | | |
| **Vid årets början** | | |
| Inventarier och verktyg | -253 125 | -208 125 |
| Installationer | -262 811 | -245 230 |
| | **-515 936** | **-453 355** |
| **Årets avskrivningar** | | |
| Inventarier och verktyg | -45 000 | -45 000 |
| Installationer | -17 580 | -17 580 |
| | **-62 580** | **-62 580** |
| **Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut** | **-578 516** | **-515 935** |
| **Restvärde enligt plan vid årets slut** | **211 604** | **274 185** |
| **Varav** | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 45 000 |
| Installationer | 211 604 | 229 185 |

## Not 10 Andra långfristiga fordringar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| 198 st andelar i Riksbyggens Intresseförening | 99 000 | 99 000 |
| 1 Andel i Fonus | 200 | 200 |
| **Summa andra långfristiga fordringar** | **99 200** | **99 200** |

## Not 11 Övriga fordringar

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| Skattefordringar | 0 | 4 567 |
| Skattekonto | 10 813 | 56 324 |
| Andra kortfristiga fordringar | 9 504 | 9 504 |
| **Summa övriga fordringar** | **20 317** | **70 395** |

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| Upplupna ränteintäkter | 3 509 | 0 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 39 930 | 33 954 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 76 889 | 74 111 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 21 136 | 21 879 |
| **Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** | **141 463** | **129 944** |

## Not 13 Kassa och bank

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| Handkassa | 5 000 | 5 000 |
| SBAB | 2 358 573 | 4 346 844 |
| Transaktionskonto Swedbank | 2 598 912 | 1 928 183 |
| **Summa kassa och bank** | **4 962 485** | **6 280 026** |

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| Inteckningslån | 22 605 943 | 28 042 970 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -425 000 | -7 942 970 |
| **Långfristig skuld vid årets slut** | **22 180 943** | **20 100 000** |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|---|---|---|---|---|---|---|
| STADSHYPOTEK | | 2020-09-30 | 2 531 337,00 | -2 524 693,00 | 6 644,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | | 2020-09-30 | 2 569 305,00 | 0,00 | 2 569 305,00 | 0,00 |
| STADSHYPOTEK | 3,55% | 2021-06-30 | 2 442 328,00 | 0,00 | 2 442 328,00 | 0,00 |
| HANDELSBANKEN | 1,44% | 2022-09-30 | 10 500 000,00 | 0,00 | 400 000,00 | 10 100 000,00 |
| SWEDBANK | 1,48% | 2023-06-30 | 10 000 000,00 | 0,00 | 0,00 | 10 000 000,00 |
| SBAB | 0,74% | 2024-08-15 | 0,00 | 2 524 693,00 | 18 750,00 | 2 505 943,00 |
| **Summa** | | | **28 042 970,00** | **0,00** | **5 437 027,00** | **22 605 943,00** |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 22 605 943 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

## Not 15 Övriga skulder

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| Lån under betalning | 2 455 245 | 0 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 76 015 | 65 533 |
| **Summa övriga skulder** | **2 531 260** | **65 533** |

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| Upplupna semesterlöner | 30 909 | 29 609 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 9 303 |
| Upplupna räntekostnader | 50 140 | 51 100 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 405 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 6 598 | 4 724 |
| Upplupna vattenavgifter | 11 974 | 10 565 |
| Upplupna värmekostnader | 21 130 | 16 903 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 3 600 | 3 573 |
| Upplupna revisionsarvoden | 15 000 | 16 729 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 396 986 | 376 131 |
| **Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** | **536 742** | **518 637** |

## Not 17 Ställda säkerheter

| | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 30 427 780 | 30 427 780 |

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen

**Styrelsens underskrifter**

Göteborg 2021-10-12

Ort och datum

Josiane Wåhlander

Magnus Lagergréen

Magnus Frisk

Jacob Johansson

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/10-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Elisabeth Hasselgren
Revisorsuppleant

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 2021 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.



Signerat 2021-10-20 11:58:15 UTC

## 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

Jarl Windt
Förtroendevald revisor



Signerat 2021-10-20 11:58:15 UTC

# Deltagare

**RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING TUVEHUS NR 2** 757201-7445 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jarl Gunnar Windt

Jarl Windt
Förtroendevald revisor

*2021-10-20 10:52:23 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR BENGTSSON

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor

*2021-10-20 11:58:15 UTC*

Datum

Leveranskanal: E-post

# 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 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
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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 22 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.

# Riksbyggen BRF Tuvehus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen BRF Tuvehus 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
**www.riksbyggen.se**

Riksbyggen
Rum för hela livet

# Egna anteckningar

Riksbyggen

**Riksbyggen**
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860