

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen  
BRF Tuvehus nr 2  
Org nr: 757201-7445





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	13

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tuvehus  
nr 2 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

I resultatet ingår avskrivningar med 915 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 894 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:113. På fastigheten 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 544 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	111 672 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	111 672 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Tekniks förvaltning
Riksbyggen	Energiförvaltning
Canal Digital	Canal Digital Kabel-tv
Remondis	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
KPMG 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 131 tkr och planerat underhåll för 562 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 923 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 292 tkr (53 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 54 kr/m<sup>2</sup>.

**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 av avfuktare i tvättstugan	2020
Utbyte av armaturer mot LED på vändplaner	2020
Rengöring av ventilation	2021
Underhåll förråd	2022
DUC byte	2022
Temperaturgivare	2022

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
DUC byte	51 143
Ny pump	89 211
Plank, sandlådor, överliggare	248 132
Fasadtvätt	173 188



## Verksamheten, större underhåll

Vi kommer att påbörja ommålning av förråd under våren 2024. Även målning av de bruna planken mellan uteplatserna samt vit träpanel under fönster söderut samt intilliggande väggar kommer att målas.

## Kommande arbeten

2022

Plank mellan uteplatser, byte överliggare. Klart

Sandlådor renovering och sandbyte. Klart

2023

Fasadtvätt. Klart

2024

Plank mellan uteplatser målning

Förråd målning

Träpanel samt intilliggande väggar söder målning.

2025–2026

Ytterdörrar oljning/målning

Stamspolning

Tvättstuga putsfasad målning

Entréfasad mot norr målning

2027–2032

Tvättmaskiner/Torktumlare byte

Fasader norr Målning

Hängrännor förråd byte

Vindskivor tak plåt byte

## Ordförande har ordet

Sedan vi uppgraderade vår undercentral med AI och installerade temperaturgivare i samtliga bostäder så har vi kunnat se besparingar på 10-15% per månad (Normalårskorrigerad). Vi har även sänkt värmen i miljöhusen vilket gjort att vår elförbrukning har sjunkit.

Under våren gjorde vi en fasadtvätt på alla norrsidor samt gavlar, även farstukvistar och molokerna tvättades. Under 2022 byttes överliggarna på de bruna planken mellan uteplatserna ut, dessa kommer målas våren 2024 ihop med förråden mm.

Bindningstiden för våra två stora lån gick ut under hösten 22 och våren 23 och har lagts om till en högre ränta. Vi höjde avgifterna med 3 % pga. detta från och med 1 juli 2023.

Styrelsen har under räkenskapsåret gått igenom och uppdaterat underhållsplanen.

Styrelsen har under maj månad delat ut brandvarnare till alla boende.

Vi har under året besiktigat och dokumenterat orsakerna till de rättproblem vi har i kulvertar under husen.

Vi har haft två städdagar samt trädgårdskvällar sista onsdagen varje månad under sommaren.

Under året tillsattes en laddgrupp som tittar på möjligheterna att göra laddplatser för elbil på parkeringarna.



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Magnus Frisk	Ordförande	2024
Josiane Wåhländer	Sekreterare	2023
Magnus Lagergréen	Vice ordförande	2023
Agneta Eriksson	Ledamot	2024
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	2023
<b>Styrelsesuppleanter</b>		
Anders Hägnesten	Suppleant	2023
Anna Höök	Suppleant	2024
Jessica Juneståhl	Suppleant	2024
Kristian Spasic	Suppleant Riksbyggen	2023

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Jacob Johansson	Förtroendevald revisor

## Revisorssuppleanter

Elisabet Hasselgren

## Valberedning

Lars-Göran Elisasson

Marie Birgersson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 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 höja årsavgiften med 3 % från 1 juli 2023

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 478	4 490	4 484	4 391	4 281
Resultat efter finansiella poster	-22	401	524	116	63
Årets resultat	-22	401	524	116	63
Resultat exklusive avskrivningar	894	1 316	1 492	1 373	1 381
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	596	1 059	892	563	838
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	54	46	108	98	98
Balansomslutning	29 944	30 162	32 655	34 979	35 424
Soliditet %	24	24	20	18	17
Likviditet %	259	17	136	529	409
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	691	691	691	674	654
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	118	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	451	414	368	355	344
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	350	352	328	340	312
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	78	56	76	83	84
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 220	1 268	1 281	1 263	1 132
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 906	4 000	4 078	5 058	5 140

**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 i procent av balansomslutningen.

**Likviditet:** beräknas inklusive kortfristig del av långfristig låneskuld

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	389 922	7 028 478	-725 790	401 446
Disposition enl. årsstämmobeslut			401 446	-401 446
Reservering underhållsfond		297 000	-297 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-561 674	561 674	
Årets resultat				-21 954
<b>Vid årets slut</b>	<b>389 922</b>	<b>6 763 804</b>	<b>-59 670</b>	<b>-21 954</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-324 345
Årets resultat	-21 954
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-297 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	561 674
<b>Summa</b>	<b>-81 625</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 81 625**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 478 438	4 489 762
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 673	94 747
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 623 111</b>	<b>4 584 509</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 502 077	-2 298 073
Övriga externa kostnader	Not 5	-553 698	-405 243
Personalkostnader	Not 6	-292 665	-261 371
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-914 751	-914 751
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 263 191</b>	<b>-3 879 437</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>359 920</b>	<b>705 073</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 980	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50 045	6 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 899	-310 027
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-381 874</b>	<b>-303 627</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 954</b>	<b>401 446</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 954</b>	<b>401 446</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	25 425 948	26 323 119
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	176 443	194 023
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 602 391</b>	<b>26 517 142</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	99 200	99 200
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 200</b>	<b>99 200</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 701 591</b>	<b>26 616 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 763
Övriga fordringar	Not 11	10 975	10 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	190 060	153 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>201 035</b>	<b>169 683</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	4 040 980	3 376 589
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 040 980</b>	<b>3 376 589</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 242 015</b>	<b>3 546 272</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>29 943 606</b>	<b>30 162 614</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		389 922	389 922
Fond för yttre underhåll		6 763 804	7 028 478
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 153 726</b>	<b>7 418 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-59 670	-725 790
Årets resultat		-21 954	401 446
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-81 625</b>	<b>-324 345</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 072 101</b>	<b>7 094 056</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 230 943	2 455 943
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 230 943</b>	<b>2 455 943</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	425 000	19 725 000
Leverantörsskulder		378 363	181 340
Skatteskulder		85 224	101 515
Övriga skulder	Not 15	117 166	80 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	634 810	524 228
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 640 562</b>	<b>20 612 615</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>29 943 606</b>	<b>30 162 614</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-21 954	401 446
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	914 751	914 751
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>892 797</b>	<b>1 316 197</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-31 352	-7 903
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	327 947	-2 469 190
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 189 392</b>	<b>-1 160 897</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar	0	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-525 000	-425 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-525 000</b>	<b>-425 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>664 392</b>	<b>-1 585 897</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 376 588</b>	<b>4 962 485</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 040 981</b>	<b>3 376 588</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



# 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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 825 863	3 835 537
Bränsleavgifter, bostäder	652 575	654 225
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 478 438</b>	<b>4 489 762</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	79 891	80 093
Övriga ersättningar	15 143	14 659
Fakturerade kostnader	6 306	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-5
Försäkringsersättningar	43 344	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>144 673</b>	<b>94 747</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-561 675	-340 125
Reparationer	-131 419	-126 369
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-612 942	-585 684
Arrendeavgifter	-5 000	-5 000
Försäkringspremier	-84 138	-79 587
Kabel- och digital-TV	-96 909	-93 566
Återbäring från Riksbyggen	3 700	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 834	0
Serviceavtal	-3 248	-2 969
Bevakningskostnader	-2 681	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-18 729
Snö- och halkbekämpning	0	-5 084
Ersättningar till hyresgäster	0	-2 624
Förbrukningsinventarier	-6 158	-11 446
Fordons- och maskinkostnader	-1 147	-3 324
Vatten	-146 894	-141 886
Fastighetsel	-84 090	-80 534
Uppvärmning	-579 115	-641 774
Sophantering och återvinning	-169 243	-155 476
Förvaltningsarvode drift	-11 285	-7 597
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 502 077</b>	<b>-2 298 073</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Fritidsmedel	-7 355	-5 580
Förvaltningsarvode administration	-381 451	-317 713
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-8 486	-761
Styrelsearvode	12 975	-12 975
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-30 500
Övriga förvaltningskostnader	-12 198	-10 025
Kreditupplysningar	-14	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 044	-15 593
Kontorsmateriel	-3 908	-4 131
Telefon och porto	-476	-1 396
Medlems- och föreningsavgifter	-2 640	-2 640
Konsultarvoden	-101 664	0
Bankkostnader	-1 988	-3 930
Advokat och rättegångskostnader	-16 450	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-553 698</b>	<b>-405 243</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>2022-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-125 200	-122 515
Sammanträdesarvoden	-84 468	-72 636
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 049	-7 055
Pensionskostnader	-5 402	-5 182
Sociala kostnader	-72 546	-53 983
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-292 665</b>	<b>-261 371</b>



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-897 171	-897 171
Avskrivning Installationer	-17 580	-17 580
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-914 751</b>	<b>-914 751</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>52 143 950</b>	<b>52 143 950</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>52 143 950</b>	<b>52 143 950</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-3 520 500	-3 520 500
Byggnadsinventarier	-37 101	-37 101
Tillkommande utgifter	-22 041 386	-21 144 215
Markanläggningar	-221 844	-221 844
	<b>-25 820 831</b>	<b>-24 923 660</b>

**Årets avskrivningar**

Tillkommande utgifter	-897 171	-897 171
	<b>-897 171</b>	<b>-897 171</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-26 718 002</b>	<b>-25 820 831</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Mark	324 000	324 000
Tillkommande utgifter	25 101 948	25 999 119

**Taxeringsvärden**

Småhus	111 672 000	111 672 000
--------	-------------	-------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>111 672 000</b>	<b>111 672 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>59 598 000</i>	<i>59 598 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 074 000</i>	<i>52 074 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	298 125	298 125
Installationer	491 995	491 995
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>790 120</b>	<b>790 120</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-298 125	-253 125
Installationer	-297 972	-280 391
	<b>-596 097</b>	<b>-533 516</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-17 580	-17 580
	<b>-17 580</b>	<b>-17 580</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-298 125	-298 125
Installationer	-315 552	-297 972
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-613 677</b>	<b>-596 097</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>176 443</b>	<b>194 023</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	176 443	194 023

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
198 st andelar i Riksbyggens Intresseförening	99 000	99 000
1 Andel i Fonus	200	200
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>99 200</b>	<b>99 200</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	10 975	10 808
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>10 975</b>	<b>10 808</b>



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	30 732	3 318
Förutbetalda försäkringspremier	44 481	39 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	90 266	85 533
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 581	22 672
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 065
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	866
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>190 060</b>	<b>153 112</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel SBAB	3 029 616	2 015 139
Transaktionskonto Swedbank	1 006 365	1 356 449
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 040 980</b>	<b>3 376 589</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	21 655 943	22 180 943
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-425 000	-25 000
Lån som förfaller kommande räkenskapsår	0	-19 700 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>21 230 943</b>	<b>2 455 943</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,48%	2023-06-30	10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	0,77%	2024-08-15	2 480 943,00	0,00	25 000,00	2 455 943,00
HANDELSBANKEN	4,34%	2026-06-30	9 700 000,00	0,00	500 000,00	9 200 000,00
STADSHYPOTEK	4,04%	2028-06-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>22 180 943,00</b>	<b>0,00</b>	<b>525 000,00</b>	<b>21 655 943,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Lån under betalning	22 200	0
Skuld sociala avgifter och skatter	94 966	80 533
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>117 166</b>	<b>80 533</b>



**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	31 667	32 355
Upplupna räntekostnader	10 100	49 180
Upplupna elkostnader	5 729	5 539
Upplupna vattenavgifter	12 770	11 309
Upplupna värmekostnader	21 952	20 876
Upplupna kostnader för renhållning	9 855	4 008
Upplupna revisionsarvoden	20 000	23 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 550	12 975
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	372 187	364 986
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>634 810</b>	<b>524 228</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	30 427 780	30 427 780

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Magnus Frisk

\_\_\_\_\_  
Josiane Wåhländer

\_\_\_\_\_  
Magnus Lagergréen

\_\_\_\_\_  
Agneta Eriksson

\_\_\_\_\_  
Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

\_\_\_\_\_  
Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Jacob Johansson  
Förtroendevald revisor





# Verification

Transaction 09222115557502156202





## Document

<b>Årsredovisning Brf Tuvehus 2 20230630</b> Main document 23 pages <i>Initiated on 2023-10-06 11:09:11 CEST (+0200) by Amila Novo (AN)</i> <i>Finalised on 2023-10-09 18:09:21 CEST (+0200)</i>	<b>RB Tuve 2</b> Attachment 1 2 pages Merged with the main document <i>Attached by Amila Novo (AN)</i>
--	--

## Initiator

<b>Amila Novo (AN)</b> Riksbyggen <i>amila.novo@riksbyggen.se</i>
---

## Signatories

<b>Agneta Eriksson (AE)</b> Ledamot <i>a.agneta.eriksson@hotmail.com</i>  <hr/> <i>The name returned by Swedish BankID was "AGNETA ERIKSSON"</i> <i>Signed 2023-10-06 14:36:05 CEST (+0200)</i>	<b>Josiane Wåhlander (JW)</b> Ledamot <i>josiane.wahlander@gmail.com</i>  <hr/> <i>The name returned by Swedish BankID was "Josiane Wåhlander"</i> <i>Signed 2023-10-06 13:01:41 CEST (+0200)</i>
<b>Magnus Frisk (MF)</b> Ledamot <i>mfrisk@volvocars.com</i>  <hr/> <i>The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS FRISK"</i> <i>Signed 2023-10-06 11:35:28 CEST (+0200)</i>	<b>Magnus Lagergréen (ML)</b> Ledamot <i>magnus.lagergreen@ncc.se</i>  <hr/> <i>The name returned by Swedish BankID was "Magnus Lagergréen"</i> <i>Signed 2023-10-09 14:56:42 CEST (+0200)</i>





# Verification

Transaction 09222115557502156202

Fredrik Svensson (FS)  
Ledamot  
*Fredrik.Svensson@riksbyggen.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK SVENSSON"*  
*Signed 2023-10-06 11:27:01 CEST (+0200)*

Jacob Johansson (JJ)  
Förtroendevald revisor  
*jj\_gbg@hotmail.com*



---

*The name returned by Swedish BankID was "JACOB JOHANSSON"*  
*Signed 2023-10-09 18:09:21 CEST (+0200)*

Anna Christiansson (AC)  
Auktoriserad revisor  
*anna.christiansson@kpmg.se*



---

*The name returned by Swedish BankID was "ANNA CHRISTIANSSON"*  
*Signed 2023-10-09 17:18:55 CEST (+0200)*

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



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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. 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 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 oss 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 Brf Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor

Jacob Johansson  
Förtroendevald revisor