

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Tuvehus nr 6
Org nr: 757202-6362

2024-07-01 – 2025-06-30



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden och andra eventuella ersättningar åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 19 561 017 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet på 286 tkr ingår avskrivningar med 4 123 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2030 med en årlig avgäld på 2 434 500 kr. Uppsägning av tomträttsavtalet gäller de i lagen angivna minimiperioderna, den första om sextio år och varje följande om fyrtio år. Den första perioden räknades från upplåtelsedagen 1970-09-01.

Lägenhetsfördelning

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

Hyreslägenhet

1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	5	375

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



Årets taxeringsvärde	334 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	395 028 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 759 tkr och planerat underhåll för 1 166 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast i april 2025. Föreningens underhållsplan uppdaterades årligen efter genomgång och besiktning på plats, innan den fastställs av styrelsen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning

Renovering kontor

Byte tvättmaskiner och avfuktare

Ny pump

Markytor och lekplatsrenovering

Kommande underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades efter genomgång och besiktning på plats, innan den årliga planen fastställdes. Underhållsplan för de kommande 5 åren (2024–28) innehåller bl.a. byte av tvättutrustningar, byte av lekutrustningar, gårdsförbättringar, uppmålning av p-platser, målning trapphus normal standard och kompletteringssådd gräsyta. Radonkontroll vintern 2025/2026. Görs vart tionde år. Målning trapphus 2026/2027. Nästa OVK-kontroll 2027/2028. Byte torktumlare 2027. Byte av lägenhet- och entrédörrar 2028. Byte av takpannor och hängrännor 2028/2029.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Schubert	Ordförande	2025
Helen Resar	Sekreterare	2026
Javed Khan	Vice ordförande	2025
Sebastian Blomgren	Ledamot	2025
Linda Petersson	Ledamot	2026
Maria Brocker	Ledamot Riksbyggen	Tillsvidare

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Ehweiner	Suppleant	2026
Pernilla Bengtsson	Suppleant	2025
Thomas Frendberg	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision och Rådgivning AB *	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Karin Bergdahl *	revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sandra Mattiasson *	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Svensson	2025
Marianne Adelöf	2025

*KPMG AB valdes vid ordinarie stämman som revisorer. Under året har bolaget överlåtit sin verksamhet av revision av bostadsrättsföreningar till Azets Revision och Rådgivning AB. Vid extra föreningsstämma 4 juni 2025 valdes KPMG Novo Revision, skatt och rådgivning i Sverige AB, som nu blivit Azets Revision och Rådgivning AB, till föreningens externa revisor. Vid ordinarie stämman valdes Niels Bergdahl till ordinarie revisor. Vid extra stämman i juni valdes i stället Karin Bergdahl till förtroendevald revisor (som tidigare var revisorssuppleant) och Sandra Mattiasson till revisorssuppleant.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av nya varmvattenmätare och pulsgivarare för debitering av individuellt varmvatten och elförbrukning samt avtal med EcoGuard-IMD.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 550 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 55 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 50 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 555 personer.

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

På budgetmöte i maj 2025 beslutade styrelsen att höja avgiften för verksamhetsåret 25/26 med:

- Årsavgiften höjdes med 2.13%
- Avgiften för värmeavgift bostad höjdes med 10%

Individuellt:

- Varmvatten höjdes med 10 kr/kbm
- El sänktes med 0,30 kr/kWh

Årsavgifterna har under året i genomsnitt uppgått till 771 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Ordförande har ordet

Föreningens ordinarie årsstämma hölls den 10 december 2024 och extra stämman den 4 juni 2025, där beslut om ny revisionsbyrå, KPMG NOVO togs. Styrelsen har haft 11 styrelsemöten inklusive konstituerings, budget- och bokslutsmöte.

Nytt förvaltningsavtal på 3 år träffat med Riksbyggen och innehåller Ekonomisk förvaltning, Utemiljö, Teknisk förvaltning, Fastighetsdrift, Lokalvård och Verksamhetsservice.

Årsavgifter:

Den 1 juli 2015 oförändrade avgifter

Den 1 juli 2016 höjdes avgiften med 2,8%

Den 1 oktober 2017 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2018 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2019 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2020 höjdes avgiften med 3%

Den 1 juli 2021 oförändrade avgifter, ingen höjning

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

Den 1 juli 2023 höjdes avgiften med cirka 9%

Den 1 juli 2024 höjdes avgiften med cirka 5%

Den 1 juli 2025 höjdes avgiften med cirka 3%

- Medlemsblad med information om den löpande verksamheten har delats ut till alla och finns på hemsidan, entréaffischer om pågående arbeten satts upp.
- Underhållsansvar för handdukstorkens el-funktion är medlemmens ansvar. Fungerar annars som värmeelement under den kalla perioden och är då föreningens ansvar.
- El-Termostat för golvvärme är också är också medlemmens underhållsansvar. Golvvärme är individuellt, inte standard.
- Större krav ställs nu enligt de nya stadgar vid ombyggnad och kräver tillstånd av föreningen.
- Ansvar för ordning och reda kan alla bidra med. Det gäller speciellt soprum, mycket klagomål från Kretsloppet om plast i matavfalls påsar. Visa hänsyn till grannar vid rökning och grillning och respekt för våra ordningsregler. Ingen rastning av hundar på gården och sandlådor.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	29 379	27 962	25 795	25 611	25 519
Resultat efter finansiella poster*	286	902	-915	1 631	-49
Årets resultat	286	902	-915	1 631	-49
Balansomslutning	170 266	172 681	174 234	178 363	180 252
Soliditet %*	5	4	4	5	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	92	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	984	940	868	861	856
Driftkostnader kr/kvm	565	534	553	463	477
Energikostnad kr/kvm*	237	234	219	203	204
Underhållsfond kr/kvm	0	0	0	28	17
Sparande kr/kvm*	193	214	188	225	193
Ränta kr/kvm	136	123	94	65	73
Skuldsättning kr/kvm*	5407	5 509	5 605	5 705	5 815
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5454	5 554	5 629	5 730	5 840
Räntekänslighet %*	5,5	5,9	6,5	6,7	6,9

* obligatoriska nyckeltal

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:



Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 149 829	2 445 000	0	2 821 192	902 088
Disposition enl. årsstämmobeslut				902 088	-902 088
Reservering underhållsfond			1 018 000	-1 018 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 018 000	1 018 000	
Årets resultat					285 923
Vid årets slut	2 149 829	2 445 000	0	3 723 280	285 923

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 723 280
Årets resultat	285 923
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 018 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 018 000
Summa	4 009 202

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

4 009 202

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	29 379 020	27 961 533
Övriga rörelseintäkter	Not 3	377 545	858 660
Summa		29 756 565	28 820 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-16 338 100	-15 470 813
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 974 548	-4 707 594
Personalkostnader	Not 6	-370 564	-360 883
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 122 620	-4 112 352
Summa rörelsekostnader		-25 805 832	-24 651 642
Rörelseresultat		3 950 733	4 168 551
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	120	120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	267 092	304 069
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 932 023	-3 570 653
Summa finansiella poster		-3 664 811	-3 266 464
Resultat efter finansiella poster		285 923	902 088
Årets resultat		285 923	902 088



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	149 801 942	153 872 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 118 046	246 411
Summa materiella anläggningstillgångar		150 919 988	154 118 510
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	3 000	3 000
Andra långfristiga fordringar	Not 14	1 271 000	1 271 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 274 000	1 274 000
Summa anläggningstillgångar		152 193 988	155 392 510
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		111 215	0
Övriga fordringar	Not 15	675 332	474 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 412 376	2 465 258
Summa kortfristiga fordringar		3 198 924	2 939 282
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	14 872 837	14 349 536
Summa kassa och bank		14 872 837	14 349 536
Summa omsättningstillgångar		18 071 761	17 288 818
Summa tillgångar		170 265 749	172 681 329



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 594 829	4 594 829	
Fond för yttre underhåll	0	0	
Summa bundet eget kapital	4 594 829	4 594 829	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 723 280	2 821 192	
Årets resultat	285 923	902 088	
Summa fritt eget kapital	4 009 202	3 723 280	
Summa eget kapital	8 604 031	8 318 109	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	64 470 642	80 906 642
Summa långfristiga skulder		64 470 642	80 906 642
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	91 846 000	78 285 000
Leverantörsskulder		1 861 780	2 008 450
Övriga skulder		66 435	55 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 416 860	3 107 401
Summa kortfristiga skulder		97 191 076	83 456 578
Summa eget kapital och skulder		170 265 749	172 681 329



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 950 733	4 168 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 122 620	4 112 352
Utdelningar	120	120
	8 073 473	8 280 585
Erhållen ränta	272 528	185 088
Erlagd ränta	-3 851 994	-3 558 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 494 007	4 906 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-265 076	-124 285
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	93 469	633 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 322 399	5 415 973
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-2 362
Investeringar i inventarier	-924 097	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-924 097	-2 362
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 875 000	-3 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 875 000	-3 100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	523 302	2 313 611
Likvida medel vid årets början	14 349 536	12 035 925
Likvida medel vid årets slut	14 872 837	14 349 536



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har lett till att tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsåret som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader.

Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

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

Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	22 036 291	20 986 944
Hyror, bostäder	30 528	29 076
Hyror, lokaler	166 247	154 682
Hyror, p-platser	759 920	728 874
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 323	-45 442
Rabatter	-62 290	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 754 528	2 754 528
Vattenavgifter	605 073	571 034
Elavgifter	1 887 742	1 674 982
Kabel-tv-avgifter	966 768	966 768
Övriga ersättningar	212 431	140 105
Fakturerade kostnader	53 092	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	-18
Summa nettoomsättning	29 379 020	27 961 533

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	580 684
Övriga rörelseintäkter	245 989	277 976
Försäkringsersättningar	131 556	0
Summa övriga rörelseintäkter	377 545	858 660



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Underhåll	-1 166 235	-1 300 468
Reparationer	-1 758 546	-813 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-742 470	-703 030
Tomträttsavgäld	-2 434 500	-2 434 500
Arrendeavgifter	-31 033	-22 621
Försäkringspremier	-573 646	-498 731
Kabel- och digital-TV	-995 554	-965 044
Återbäring från Riksbyggen	15 700	5 200
Serviceavtal	-139 073	-124 928
Obligatoriska besiktningar	-11 775	-13 998
Bevakningskostnader	-26 099	-20 063
Övriga utgifter, köpta tjänster	-72 140	-52 740
Snö- och halkbekämpning	-252 981	-436 063
Ersättningar till hyresgäster	-4 731	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-54 204	-48 091
Fordons- och maskinkostnader	-5 525	0
Vatten	-1 260 557	-1 033 965
Fastighetsel	-1 675 831	-1 827 313
Uppvärmning	-3 898 761	-3 911 627
Sophantering och återvinning	-821 821	-765 546
Förvaltningsarvode drift	-428 320	-503 404
Summa driftskostnader	-16 338 100	-15 470 813



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Fritidsmedel	0	-750
Förvaltningsarvode administration	-4 629 563	-4 432 617
Lokalkostnader	-800	0
IT-kostnader	-8 032	-11 830
Arvode, yrkesrevisorer	-47 500	-46 250
Administration andrahandsupplåtelse	-16 606	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-37 330	-24 682
Kreditupplysningar	-20 062	-309
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-92 073	-90 542
Representation/fritidsmedel	-726	0
Kontorsmateriel och tryckkostnader	-32 029	-56 845
Telefon	-8 518	-7 823
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-379
Medlems- och föreningsavgifter	-8 520	-8 520
Konsultarvoden	-51 225	0
Bankkostnader	-13 007	-11 701
Övriga externa kostnader	-8 558	-11 222
Summa övriga externa kostnader	-4 974 548	-4 707 594

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-198 060	-175 226
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-110 540	-133 519
Övriga kostnadsersättningar	-3 720	-3 786
Pensionskostnader	-1 000	0
Övriga personalkostnader	-240	-800
Sociala kostnader	-57 004	-47 552
Summa personalkostnader	-370 564	-360 883

Medelantalet anställda har under året varit noll personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 893 994	-3 893 994
Avskrivning Markanläggningar	-176 164	-176 164
Avskrivning Maskiner och inventarier	-6 754	-6 754
Avskrivning Installationer	-45 708	-35 441
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 122 620	-4 112 352



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	120	120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	120	120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	258 963	292 025
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 183	785
Övriga ränteintäkter	6 946	11 260
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	267 092	304 069

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-3 932 023	-3 567 205
Övriga räntekostnader	0	-3 448
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 932 023	-3 570 653



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 451 096	216 451 096
Anslutningsavgifter	1 202 000	1 202 000
Markanläggning	3 871 617	3 871 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	221 524 713	221 524 713
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-64 582 550	-60 688 556
Anslutningsavgifter	-1 202 000	-1 202 000
Markanläggningar	-1 868 064	-1 691 900
	-67 652 614	-63 582 456
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 893 994	-3 893 994
Årets avskrivning markanläggningar	-176 164	-176 164
	-4 070 158	-4 070 158
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-71 722 772	-67 652 614
Restvärde enligt plan vid årets slut	149 801 942	153 872 100
Varav		
Byggnader	147 974 552	151 868 546
Markanläggningar	1 827 389	2 003 553
Taxeringsvärden		
Bostäder	334 000 000	394 000 000
Lokaler	977 000	1 028 000
Totalt taxeringsvärde	334 977 000	395 028 000
<i>varav byggnader</i>	<i>241 657 000</i>	<i>266 708 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>93 320 000</i>	<i>128 320 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	936 995	936 995
Installationer	531 608	531 608
	1 468 603	1 468 603
Årets anskaffningar		
Installationer	924 097	0
	924 097	0
Vid årets slut		
Maskiner och inventarier	936 995	936 995
Installationer	1 455 705	531 608
	2 392 701	1 468 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 392 701	1 468 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-903 227	-896 473
Installationer	-318 966	-283 525
	-1 222 193	-1 179 998
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-6 754	-6 754
Installationer	-45 708	-35 441
	-52 462	-42 194
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-909 981	-903 227
Installationer	-364 674	-318 966
	-1 274 655	-1 222 193
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 118 046	246 411
Varav		
Inventarier och verktyg	27 015	33 768
Installationer	1 091 031	212 642

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
Fonus	3 000	3 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	3 000	3 000



Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andelar i Riksbyggen ekonomisk förening	1 271 000	1 271 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 271 000	1 271 000

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattefordringar	243 900	283 198
Skattekonto	197 832	190 826
Momsfordringar	231 024	0
Andra kortfristiga fordringar	2 576	0
Summa övriga fordringar	675 332	474 024

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	113 546	118 981
Förutbetalda försäkringspremier	303 058	270 589
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 032 172	1 130 371
Förutbetald kabel-tv-avgift	256 840	241 630
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 185	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 007	92 240
Förutbetald tomträtsavgäld	611 569	611 448
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 412 376	2 465 258

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	12 384 917	8 684 248
Transaktionskonto	2 487 921	5 665 287
Summa kassa och bank	14 872 837	14 349 536

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	156 316 642	159 191 642
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 846 000	-78 285 000
Långfristig skuld vid årets slut	64 470 642	80 906 642



Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,49%	2024-10-16	12 675 000,00	-12 600 000,00	75 000,00	0,00
NORDEA	2,63%	2024-12-06	18 060 000,00	-17 835 000,00	225 000,00	0,00
SBAB	3,69%	2024-12-11	15 500 000,00	-15 400 000,00	100 000,00	0,00
SBAB	3,69%	2025-09-10	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
SBAB	3,69%	2025-09-10	25 950 000,00	0,00	600 000,00	25 350 000,00
NORDEA	2,49%	2026-05-21	15 300 000,00	0,00	400 000,00	14 900 000,00
SWEDBANK	3,83%	2026-05-25	15 596 000,00	0,00	400 000,00	15 196 000,00
NORDEA	2,44%	2026-06-18	15 600 000,00	0,00	400 000,00	15 200 000,00
NORDEA	2,64%	2026-11-18	0,00	17 835 000,00	225 000,00	17 610 000,00
SWEDBANK	2,63%	2027-10-25	0,00	12 600 000,00	150 000,00	12 450 000,00
SWEDBANK	2,53%	2027-11-25	0,00	15 400 000,00	150 000,00	15 250 000,00
SBAB	1,45%	2029-05-11	20 510 642,00	0,00	150 000,00	20 360 642,00
Summa			159 191 642,00	0,00	2 875 000,00	156 316 642,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har fem lån som förfaller under nästa räkenskapsår och redovisar därför som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	390 478	310 449
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	119 427	3 450
Upplupna elkostnader	151 729	154 411
Upplupna vattenavgifter	116 367	98 686
Upplupna värmekostnader	152 568	153 642
Upplupna kostnader för renhållning	68 445	56 904
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 132	51 818
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 406 714	2 278 041
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 416 860	3 107 401

Not 20 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	180 028 000	180 028 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-10

Årsredovisningen undertecknades digitalt och datum framgår av digital signatur

Peter Schubert

Helen Resar

Javed Khan

Sebastian Blomgren

Linda Petersson

Maria Brocker Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Azets Revision och Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Karin Bergdahl
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6s finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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 Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Datum enligt elektronisk signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Karin Bergdahl
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för 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.

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Tuvehus nr 6 i
samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860