Årsredovisning

RB BRF Tuvehus nr 7
Org nr: 757202-6925

2019-07-01 – 2020-06-30



allabrf.se

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

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1
Resultaträkning 6
Balansräkning 7
Noter 9

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tuvehus 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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 har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 479 385 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 303% till 354%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 375 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 237 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:81, Tuve 55:3-6 och 11:23-33 i Göteborg kommun. I byggnaderna finns 342 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971-72. Fastigheternas adress är Arvesgärde 25-42 i Göteborg.

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. 2021 och 2023.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	62
2 rum och kök	128
3 rum och kök	152

allabrf.se

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	1	
Antal p-platser	421	
Antal p-platser	118	P-platser RB Tuvehus 4 hyr genom servitut

Total bostadsarea	22 971 m²
Total lokalarea	200 m²

Årets taxeringsvärde	307 499 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	307 499 000 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 593 tkr och planerat underhåll för 711 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen. Föreningens underhållsprojekt med entréer färdigställdes under räkenskapsåret. Kostnaden blev 6,95 Msek och hanteras som investering enligt K3-regelverket.

allabrf.se

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lekplatsbesiktning	79 375
Miljöbelysning	114 800
Målning cykelrum	262 188
Tvättstugeutrustning	47 537
Markytor	207 431

Planerat underhåll	År
Tvättmaskiner och torkutrustning	Vid behov
Balkongplåtar	Vid behov
Asfaltering	2020/2021
Grönytor, trädgård och nedtagning av träd	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Janeberg	Ordförande	2021
Niklas Johansson	Sekreterare	2020
Dan Larsson	Vice ordförande	2021
Lisbeth Arvidsson	Ledamot	2020
Maria Brocker	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carl Lyregaard	Suppleant	2020
Sofia Cullbrand	Suppleant	2021
Viktor Persson	Suppleant	2020
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Tommy Dahlström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Ulla Nööjd

Valberedning
David Revelj (sammankallande)
Tommy Eriksson
Yvonne Jonsson

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

Väsentliga händelser under 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 433 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 35 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 436 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2018 då avgifterna höjdes med 1%.

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

Årsavgifterna för räkenskapsåret uppgår i genomsnitt till 677 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	19 418	19 433	19 364	19 196	18 043
Resultat efter finansiella poster	3 861	3 991	4 195	4 304	4 621
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	6 427	6 866	7 071	7 085	5 326
Avsättning till underhållsfond kr/m²	37	36	37	36	36
Soliditet %	25	22	20	18	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	677	677	670	664	614
Driftkostnader, kr/m²	440	414	381	360	414
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	409	403	373	353	369
Ränta, kr/m²	75	79	77	74	48
Underhållsfond, kr/m²	590	584	557	529	500
Lån, kr/m²	4 944	5 079	5 161	5 225	4 226

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 774 818	13 527 206	16 238 399	3 990 615
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 990 615	-3 990 615
Reservering underhållsfond		849 800	-849 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-711 331	711 331	
Årets resultat				3 861 450
Vid årets slut	**1 774 818**	**13 665 675**	**20 090 545**	**3 861 450**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	20 229 015
Årets resultat	3 861 450
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-849 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	711 331
Summa	**23 951 996**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**23 951 996**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 451 987	19 433 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 172 920	1 069 197
Summa rörelseintäkter		**20 624 907**	**20 502 468**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 184 689	-9 583 728
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 316 015	-1 286 892
Personalkostnader	Not 6	-189 983	-181 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 375 329	-3 720 237
Summa rörelsekostnader		**-15 066 017**	**-14 772 146**
Rörelseresultat		**5 558 890**	**5 730 322**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21	32 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	44 200	50 695
Räntekostnader fastighetslån		-1 741 661	-1 823 282
Summa finansiella poster		**-1 697 440**	**-1 739 707**
Resultat efter finansiella poster		**3 861 450**	**3 990 615**
Årets resultat		**3 861 450**	**3 990 615**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	138 537 757	134 847 023
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	836 036	949 899
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	1 790 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**139 373 793**	**137 586 921**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	514 492	342 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		**514 492**	**342 700**
Summa anläggningstillgångar		**139 888 285**	**137 929 621**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		97 055	9 747
Skattekonto		59 210	6 878
Aktuell skattefordran		81 966	99 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	961 510	983 950
Summa kortfristiga fordringar		**1 199 741**	**1 100 325**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	16 142 245	19 232 484
Summa kassa och bank		**16 142 245**	**19 232 484**
Summa omsättningstillgångar		**17 341 987**	**20 332 809**
Summa tillgångar		**157 230 272**	**158 262 430**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 774 818	1 774 818
Fond för yttre underhåll		13 665 675	13 527 206
Summa bundet eget kapital		**15 440 493**	**15 302 024**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 090 546	16 238 399
Årets resultat		3 861 450	3 990 615
Summa fritt eget kapital		**23 951 996**	**20 229 015**
Summa eget kapital		**39 392 489**	**35 531 038**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	80 963 696	116 009 440
Summa långfristiga skulder		**80 963 696**	**116 009 440**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	33 595 744	1 666 520
Leverantörsskulder		874 013	2 764 526
Övriga skulder	Not 17	234 474	233 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 169 856	2 057 250
Summa kortfristiga skulder		**36 833 644**	**6 721 951**
Summa eget kapital och skulder		**157 230 272**	**158 262 430**

allabrf.se

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år (Slutår)
Stomme	Linjär	100 (2072)
Stammar	Linjär	50 (2066)
Markanläggningar	Linjär	20
Maskiner	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

allabrf.se

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 549 072	15 541 059
Hyror, p-platser	968 819	936 354
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 292	-27 984
Bränsleavgifter, bostäder	2 226 480	2 225 319
Elavgifter	744 908	758 523
Summa nettoomsättning	**19 451 987**	**19 433 271**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	960 336	959 634
Panter och överlåtelser	64 238	58 804
Fakturerade kostnader	2 700	4 140
Avräkning p-platser Tuvehus 4	-33 688	-32 384
Övriga rörelseintäkter	179 339	79 003
Summa övriga rörelseintäkter	**1 172 920**	**1 069 197**

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-711 331	-236 336
Reparationer	-592 648	-520 266
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-493 708	-475 924
Tomträttsavgäld	-658 464	-658 464
Försäkringspremier	-277 792	-251 469
Kabel- och digital-TV	-968 065	-966 818
Återbäring från Riksbyggen	0	12 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-42 443	-14 322
Obligatoriska besiktningar, hissar	-123 666	-101 993
Bevakningskostnader	-30 653	-48 108
Övriga utgifter, köpta tjänster	-193 739	-91 182
Snö- och halkbekämpning	0	-28 950
Statuskontroll	0	-1 075
Ersättningar till hyresgäster	-2 400	-5 000
Förbrukningsinventarier	-79 493	-122 267
Vatten	-658 425	-582 671
Fastighetsel	-1 300 321	-1 198 060
Uppvärmning	-2 098 633	-2 271 804
Sophantering och återvinning	-382 191	-367 354
Förvaltningsarvode drift	-1 570 717	-1 654 463
Summa driftkostnader	**-10 184 689**	**-9 583 728**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-21 986	-13 542
Förvaltningsarvode administration	-1 097 173	-1 040 000
Lokalkostnader	0	-1 500
IT-kostnader	-14 963	-14 639
Styrelsearvode	-15 583	-15 100
Arvode, yrkesrevisorer	-27 470	-26 778
Övriga förvaltningskostnader	-2 249	-12 763
Kreditupplysningar	-4 950	-7 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 287	-66 830
Kontorsmateriel	-14 779	-14 451
Telefon och porto	-33 929	-34 207
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-37	-90
Medlems- och föreningsavgifter	-2 014	-20 520
Serviceavgifter	0	-9 985
Konsultarvoden	-11 688	0
Bankkostnader	-2 610	-2 520
Övriga externa kostnader	-1 300	-6 769
Summa övriga externa kostnader	**-1 316 015**	**-1 286 892**

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-134 438	-113 218
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 373	-16 982
Arvode valberedning	-6 090	-7 550
Övriga kostnadsersättningar	-7 230	-2 356
Arvode förtroendevald revisor	-6 630	-6 420
Utbildningar förtroendevalda	-4 000	-4 000
Sociala kostnader	-27 222	-30 763
Summa personalkostnader	**-189 983**	**-181 289**

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning byggnader	-2 944 444	-3 254 352
Avskrivning markanläggningar	-311 106	-311 106
Avskrivning markinventarier	-5 916	-5 916
Avskrivning maskiner och inventarier	-25 461	-25 461
Avskrivning installationer	-88 402	-123 402
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-3 375 329**	**-3 720 237**

allabrf.se

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning andelar	21	32 880
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**21**	**32 880**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	43 955	50 346
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	244	350
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**44 200**	**50 695**

allabrf.se

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	157 252 944	157 252 944
Byggnadsinventarier	347 875	347 875
Markanläggning	12 444 403	12 444 403
Markinventarier	97 675	97 675
	170 142 897	**170 142 897**
Årets anskaffningar		
Byggnader, entréer	6 952 201	0
	6 952 201	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**177 095 098**	**170 142 897**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 622 607	-28 368 256
Anslutningsavgifter	-347 875	-347 875
Markanläggningar	-3 263 692	-2 952 586
Markinventarier	-61 699	-55 783
	-35 295 873	**-31 724 500**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 944 444	-3 255 201
Årets avskrivning markanläggningar	-311 106	-311 106
Årets avskrivning markinventarier	-5 916	-5 916
	-3 261 466	**-3 572 223**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-38 557 339**	**-35 296 723**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**138 537 759**	**134 847 022**
Varav		
Byggnader	129 638 093	125 630 336
Markanläggningar	8 869 604	9 180 710
Markinventarier	30 060	35 976
Taxeringsvärden		
Bostäder	307 000 000	307 000 000
Lokaler	499 000	499 000
Totalt taxeringsvärde	**307 499 000**	**307 499 000**
varav byggnader	*187 377 000*	*187 377 000*

allabrf.se

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 203 433	1 203 433
Installationer	1 876 174	1 876 174
	3 079 607	**3 079 607**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**3 079 607**	**3 079 607**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 145 882	-1 120 421
Installationer	-983 826	-860 425
	-2 129 708	**-1 980 846**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 461	-25 461
Installationer	-88 402	-123 401
	-113 863	**-148 862**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**2 243 571**	**2 129 708**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**836 036**	**949 899**
Varav		
Inventarier och verktyg	32 089	57 551
Installationer	803 947	892 348

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut	**0**	**1 790 000**
Förändring under året		
Ingående saldo	1 790 000	0
Inköp under året	5 162 201	1 790 000
Aktivering av underhållsprojekt entréer	-6 952 201	0
Vid årets slut	**0**	**1 790 000**

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
1 027 andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	513 500	342 500
Andel Fonus	992	200
Summa andra långfristiga fordringar	**514 492**	**342 700**

allabrf.se

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter, SBAB	19 089	27 296
Förutbetalda försäkringspremier	140 241	138 289
Förutbetalda driftkostnader	11 050	19 393
Förutbetalt förvaltningsarvode	282 408	258 686
Förutbetald kabel-tv-avgift	242 196	241 837
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 911	133 834
Förutbetald tomträttsavgäld	164 616	164 616
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**961 510**	**983 950**

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel, SBAB	13 897 535	16 649 634
Transaktionskonto, Swedbank	2 242 711	2 580 850
Summa kassa och bank	**16 142 245**	**19 232 484**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	114 559 440	117 675 960
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-33 595 744	-1 666 520
Långfristig skuld vid årets slut	**80 963 696**	**116 009 440**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
***SEB*	*0,96%*	*2021-04-28*	*2 272 864,00*	*0,00*	*41 520,00*	*2 231 344,00*
***SEB*	*1,15%*	*2020-10-28*	*5 500 000,00*	*0,00*	*0,00*	*5 500 000,00*
SBAB	1,32%	2019-12-05	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00	0,00
SBAB	1,32%	2020-02-19	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
SBAB	1,32%	2020-02-19	2 000 000,00	-2 000 000,00	0,00	0,00
SBAB	1,55%	2020-02-19	18 700 000,00	-18 400 000,00	300 000,00	0,00
***STADSHYPOTEK*	*1,32%*	*2020-09-01*	*1 458 750,00*	*0,00*	*15 000,00*	*1 443 750,00*
***SBAB*	*1,58%*	*2020-09-18*	*13 875 000,00*	*0,00*	*300 000,00*	*13 575 000,00*
***SBAB*	*1,41%*	*2021-01-21*	*9 831 250,00*	*0,00*	*75 000,00*	*9 756 250,00*
***SBAB*	*1,77%*	*2021-04-16*	*14 550 000,00*	*0,00*	*150 000,00*	*14 400 000,00*
SBAB	1,51%	2022-09-16	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
NORDEA	1,33%	2022-10-19	14 325 000,00	0,00	150 000,00	14 175 000,00
SEB	2,53%	2022-10-28	3 750 000,00	0,00	200 000,00	3 550 000,00
SBAB	1,55%	2023-09-08	8 588 096,00	0,00	185 000,00	8 403 096,00
SBAB	1,90%	2023-09-21	14 725 000,00	0,00	100 000,00	14 625 000,00
SEB	0,74%	2024-02-28	0,00	23 000 000,00	200 000,00	22 800 000,00
Summa			**117 675 960,00**	**100 000,00**	**3 216 520,00**	**114 559 440,00**

*Senast kända räntesatser

allabrf.se

***Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller samt löpande amortering under 2020/2021 om 33 595 744 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.*

Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	92 207	92 207
Avräkningsskuld Tuvehus 4	33 688	33 576
Skuld för moms	27 474	11 832
Skuld sociala avgifter och skatter	70 791	66 665
Avräkning hyror och avgifter	10 110	0
Övrig skuld	204	29 375
Summa övriga skulder	**234 474**	**233 655**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	130 866	179 671
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 625	14 629
Upplupna elkostnader	94 149	89 630
Upplupna vattenavgifter	55 069	54 337
Upplupna värmekostnader	56 672	61 031
Upplupna kostnader för renhållning	75 920	75 461
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 302	41 302
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 622 253	1 516 189
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 169 856**	**2 057 250**

Not 19 Ställda säkerheter	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	123 154 000	123 154 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020- 11-04

Christina Janeberg

Dan Larsson

Niklas Johansson

Lisbeth Arvidsson

Maria Brocker

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Adam Andersson
Auktoriserad revisor

Tommy Dahlström
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 7, org.nr 757202-6925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2020 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

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.

allabrf.se

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 min (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 7 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 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.

allabrf.se

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Kungsbacka den 5 november

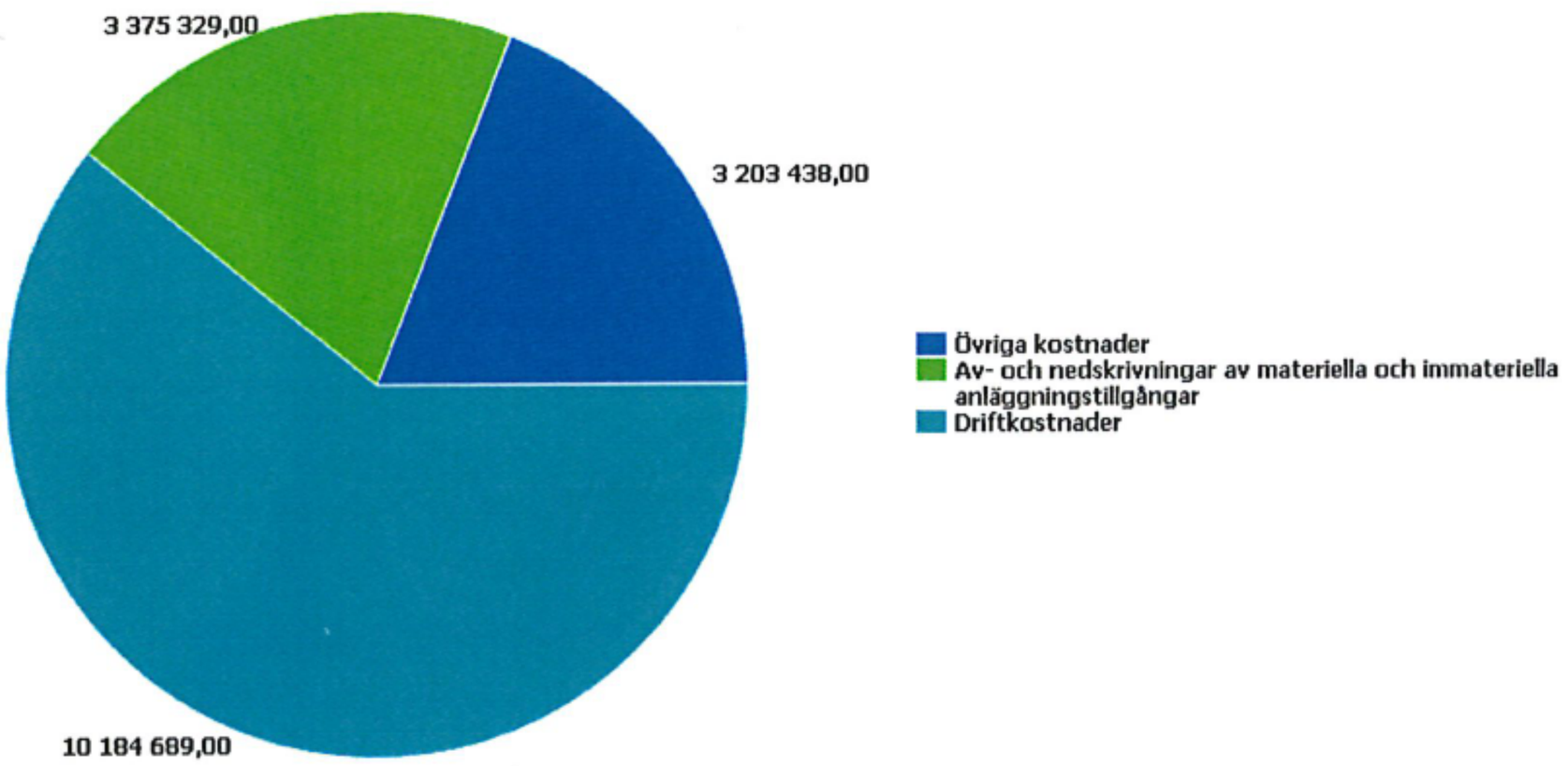
ADAM ANDERSSON
AUKTORISERAD REVISOR

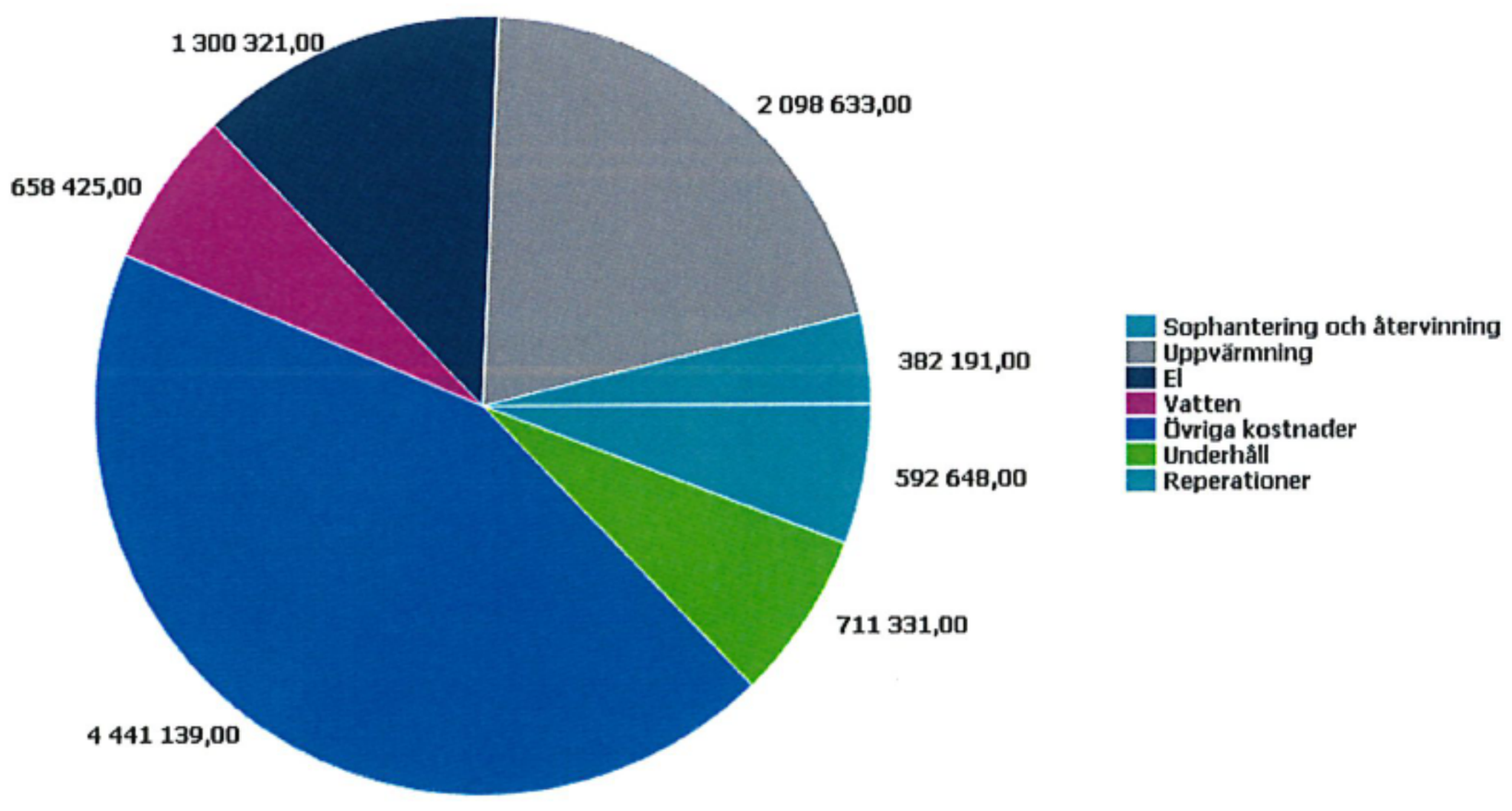
Tommy Dahlström
Förtroendevald revisor

allabrf.se

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-06-30	2019-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	10 184 689	9 583 728
Övriga externa kostnader	1 316 015	1 286 892
Personalkostnader	189 983	181 289
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 375 329	3 720 237
Finansiella poster	1 697 440	1 739 707
Summa kostnader	**16 763 456**	**16 511 853**





allabrf.se

RBF Tuvehus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 7 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

allabrf.se

Egna anteckningar



allabrf.se

Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860