

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RB BRF Tuvehus 4  
Org nr: 757201-7429



---

# 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 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.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	9

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens  
Bostadsrättsförening Tuvehus 4 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 3 020 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 315 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 334,5 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:125 och 55:2 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 160 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Arvesgårde 1-8 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	32
2 rum och kök	64
3 rum och kök	64
Summa:	160

### Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
4	118

Total bostadsarea	10 496 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	446 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	147 019 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 019 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hos Tina Fam AB	112	2021-05-14
Prisana Bredstener	22	2020-12-31

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Teknisk förvaltning	Fastighetsförvaltning
Riksbyggen Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Kone AB Hisservice	Hisservice
Kone AB och Inspekta AB Hissbesiktning	Hissbesiktning
Com Hem Kabel-TV	Kabel-TV

#### 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 178 tkr och planerat underhåll för 194 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämnar 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.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 760 tkr per år och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 69 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	2014-2015
El	2014-2015
Markytor	2014-2015
Stambyte	2017-2018

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	53 263
Miljöbelysning	140 243

#### Planerat underhåll

	År
Underhåll hissar	2020-2021
Målning trapphus	Vid behov

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dan Larsson	Ordförande	2021
Per-Gunnar Svensson	Sekreterare	2020
Claes-Åke Lettegård	Vice ordförande	2020
Morgan Forsmark	Ledamot	2020
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Erik Andersson	Suppleant	2020
Sussan Saberi	Suppleant	2021
Günther Schmidt	Suppleant	Avgått december 2019
Hans Carlsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor
Eva Andersson	Förtroendevald revisor

##### Revisorssuppleanter

Gun Hultin

##### Valberedning

Malin Berglund (sammankallande)  
Malin Haanpää

#### 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 210 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5 %.

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

Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 733 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 226	9 214	9 201	8 839	8 279
Resultat efter finansiella poster	1 590	1 397	1 373	2 694	2 427
Resultat exklusive avskrivningar	3 315	3 122	3 253	3 251	3 266
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 555	2 460	3 253	2 589	2 274
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	69	61	63	61	91
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	733	733	733	698	647
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	344	346	350	317	286
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	326	342	344	316	286
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	82	82	79	35	15
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	750	698	641	587	527
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 730	5 764	5 798	4 002	730

**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 balansslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 700 824	7 637 426	5 138 943	1 397 377
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 397 377	-1 397 377
Reservering underhållsfond		760 000	-760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-193 506	193 506	
Årets resultat				1 590 484
Vid årets slut	1 700 824	8 203 920	5 969 826	1 590 484

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 536 320
Årets resultat	1 590 484
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	193 506
<b>Summa</b>	<b>7 560 310</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

**7 560 310**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 226 294	9 213 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	558 562	554 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 784 856</b>	<b>9 768 354</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 763 910	-3 780 964
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 264 088	-1 437 189
Personalkostnader	Not 6	-571 050	-575 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 724 699	-1 724 746
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 323 747</b>	<b>-7 518 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 461 109</b>	<b>2 250 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	23 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 756	19 157
Räntekostnader fastighetslån		-896 381	-895 161
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-870 625</b>	<b>-852 964</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 590 484</b>	<b>1 397 377</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 590 484</b>	<b>1 397 377</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	70 095 689	71 818 514
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	3 750	5 625
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	90 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 189 439</b>	<b>71 824 138</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	240 000	240 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 429 439</b>	<b>72 064 138</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 150	600
Skattefordran		56 597	64 917
Övriga fordringar	Not 13	128 961	114 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	539 071	529 100
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>727 779</b>	<b>708 839</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	10 750 072	7 886 955
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>10 750 072</b>	<b>7 886 955</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 477 850</b>	<b>8 595 794</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>81 907 289</b>	<b>80 659 932</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 700 824	1 700 824	
Fond för yttre underhåll	8 203 920	7 637 426	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>9 904 744</b>	<b>9 338 250</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	5 969 826	5 138 943	
Årets resultat	1 590 484	1 397 377	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>7 560 310</b>	<b>6 536 320</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>17 465 054</b>	<b>15 874 570</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 415 000	62 703 127
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 415 000</b>	<b>62 703 127</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 288 127	370 000
Leverantörsskulder		318 702	366 686
Skatteskulder		4 522	12 992
Övriga skulder	Not 17	310 327	335 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 105 557	997 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 027 235</b>	<b>2 082 235</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>81 907 289</b>	<b>80 659 932</b>

# 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 (2067)
Stammar	Linjär	50 (2068)
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	30-50
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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	7 697 940	7 697 940
Hyror, lokaler	82 878	76 278
Hyror, p-platser	279 514	279 720
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 872	-25 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-798	-6 844
Bränsleavgifter, bostäder	1 192 632	1 192 632
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 226 294</b>	<b>9 213 854</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	489 600	489 600
Övriga avgifter	28 800	28 800
Panter och överlåtelse	26 859	29 282
Fakturerade kostnader	8 553	6 818
Försäkringsersättningar	4 750	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>558 562</b>	<b>554 500</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-193 506	-34 318
Reparationer	-178 489	-340 997
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-238 830	-230 510
Försäkringspremier	-258 364	-259 689
Kabel- och digital-TV	-502 161	-494 816
Återbäring från Riksbyggen	0	11 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 940	-7 868
Obligatoriska besiktningar, hissar	-50 674	-48 960
Bevakningskostnader	-11 738	-5 591
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 357	0
Förbrukningsinventarier	-76 119	-54 140
Vatten	-270 608	-200 352
Fastighetsel	-180 626	-191 320
Uppvärmning	-1 251 438	-1 294 612
Sophantering och återvinning	-254 072	-250 673
Förvaltningsarvode drift	-261 988	-378 118
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 763 910</b>	<b>-3 780 964</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-13 904	-88 877
Förvaltningsarvode administration	-911 461	-964 596
Lokalkostnader	-196 723	-242 456
IT-kostnader	-9 967	-9 170
Styrelsearvode	-15 678	-15 193
Arvode, yrkesrevisorer	-21 810	-21 259
Kreditupplysningar	-2 700	-3 297
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-26 929	-28 020
Kontorsmateriel	-11 932	-15 594
Telefon och porto	-29 032	-28 597
Medlems- och föreningsavgifter	-9 600	-1 445
Serviceavgifter	-9 388	-11 191
Bankkostnader	-2 565	-2 345
Övriga externa kostnader	-2 400	-5 149
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 264 088</b>	<b>-1 437 189</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-223 092	-245 613
Uttagsskatt	-77 106	-66 150
Styrelsearvoden	-134 814	-102 430
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 020	-20 970
Övriga kostnadsersättningar	-13 976	-11 180
Pensionskostnader	-18 637	-16 879
Övriga personalkostnader	-1 400	-2 000
Sociala kostnader	-91 004	-109 892
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-571 050</b>	<b>-575 114</b>

Medelantalet anställda har under året varit person varav män 1 respektive kvinnor 0.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning byggnader	-1 411 295	-1 411 295
Avskrivning markanläggningar	-45 144	-45 144
Avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
Avskrivningar tillkommande utgifter	-264 759	-264 806
Avskrivning maskiner och inventarier	-1 875	-1 875
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 724 699</b>	<b>-1 724 746</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	0	23 040
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>23 040</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 447 830	77 447 830
Byggnadsinventarier	194 383	194 383
Mark	774 800	774 800
Tillkommande utgifter	12 381 103	12 381 103
Markanläggning	2 667 738	2 667 738
Markinventarier	32 516	32 516
	<b>93 498 370</b>	<b>93 498 370</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>93 498 370</b>	<b>93 498 370</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 788 846	-8 377 551
Anslutningsavgifter	-194 383	-194 383
Tillkommande utgifter	-10 977 868	-10 713 062
Markanläggningar	-704 127	-658 983
Markinventarier	-14 632	-13 006
	<b>-21 679 856</b>	<b>-19 956 985</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 411 295	-1 411 295
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-264 759	-264 759
Årets avskrivning markanläggningar	-45 144	-45 144
Årets avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
	<b>-1 722 824</b>	<b>-1 722 871</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-23 402 680</b>	<b>-21 679 856</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>70 095 689</b>	<b>71 818 514</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	66 247 689	67 658 984
Mark	774 800	774 800
Tillkommande utgifter	1 138 476	1 403 235
Markanläggningar	1 918 467	1 963 611
Markinventarier	16 257	17 883
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>147 019 000</b>	<b>147 019 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>92 019 000</i>	<i>92 019 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	195 166	195 166
Installationer	16 088	16 088
	<b>211 254</b>	<b>211 254</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>211 254</b>	<b>211 254</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-189 541	-187 666
Installationer	-16 088	-16 088
	<b>-205 629</b>	<b>-203 754</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 875	-1 875
	<b>-1 875</b>	<b>-1 875</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-207 504</b>	<b>-205 629</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 750</b>	<b>5 625</b>

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2020-06-30	2019-06-30
Pågående hissprojekt	90 000	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	240 000	240 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	95 273	80 646
Andra kortfristiga fordringar	33 688	33 576
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>128 961</b>	<b>114 222</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 915	10 563
Förutbetalda försäkringspremier	125 919	132 444
Förutbetalda driftkostnader	19 379	19 214
Förutbetalt förvaltningsarvode	225 593	215 884
Förutbetald kabel-tv-avgift	127 233	123 558
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 473	7 877
Förutbetalda hyreskostnader	19 560	19 560
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>539 071</b>	<b>529 100</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	6 952	14 000
Bankkonto SBAB	9 749 019	6 325 680
Transaktionskonto Swedbank	994 101	1 547 275
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>10 750 072</b>	<b>7 886 955</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	62 703 127	63 073 127
Nästa års amortering på långfristiga/låneförfall skulder till kreditinstitut	-28 288 127	-370 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 415 000</b>	<b>62 703 127</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
**SWEDBANK	0,98%	2020-01-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
**STADSHYPOTEK	1,10%	2020-05-30	1 488 750,00	0,00	15 000,00	1 473 750,00
**STADSHYPOTEK	1,20%	2020-05-30	1 473 750,00	0,00	15 000,00	1 458 750,00
**SBAB	1,23%	2020-09-16	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
**NORDEA	2,12%	2021-05-03	1 985 627,00	0,00	0,00	1 985 627,00
**SBAB	1,47%	2021-05-20	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,97%	2023-09-21	11 725 000,00	0,00	100 000,00	11 625 000,00
SBAB	0,95%	2024-05-10	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,30%	2025-02-14	11 400 000,00	0,00	240 000,00	11 160 000,00
<b>Summa</b>			<b>63 073 127,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 000,00</b>	<b>62 703 127,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under 2020/2021 om 27 918 127kr 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	277 257	298 411
Skuld för moms	19 377	21 982
Skuld sociala avgifter och skatter	13 633	14 642
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Övrig skuld	0	200
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>310 327</b>	<b>335 295</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	57 572	55 564
Upplupna sociala avgifter	25 696	17 458
Upplupna räntekostnader	53 325	53 464
Upplupna elkostnader	13 010	14 862
Upplupna vattenavgifter	20 676	22 927
Upplupna värmekostnader	31 417	34 667
Upplupna kostnader för renhållning	52 088	49 958
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	24 210	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	802 563	723 362
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 105 557</b>	<b>997 262</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

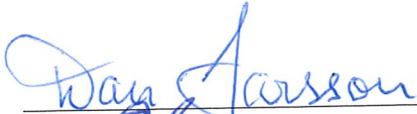
	2020-06-30	2019-06-30
Företagsinteckning	68 500 000	68 500 000
Fastigo	4 596	4 596

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

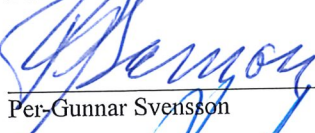
Göteborg 2020-

  
\_\_\_\_\_


Dan Larsson

  
\_\_\_\_\_

Claes-Åke Lettegård

  
\_\_\_\_\_

Per-Gunnar Svensson

  
\_\_\_\_\_

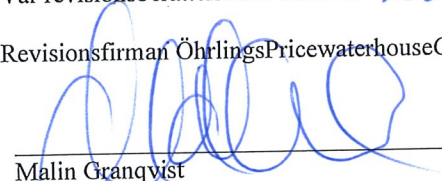
Morgan Forsmark

  
\_\_\_\_\_


Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-21

Revisionsfirman ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

  
\_\_\_\_\_

Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_

Eva Andersson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus 4, org.nr 757201-7429

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus 4 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.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 revisionsssed 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 4 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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.

### *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 ersättningskyldighet 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

Göteborg den 21 oktober 2020

  
Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor

  
Eva Andersson  
Förtroendevald revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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.

---

# RBF Tuvehus 4

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 4 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](http://www.riksbyggen.se)







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

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860