

Riksbyggens Brf Tuvehus 2
Org nr 757201-7445
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämmoordförande
4. Stämmoordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Tuvehus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Kristian Nordh	Stämman	2011
Anna Köpman	Stämman	2010
Magnus Frisk	Stämman	2010
Håkan Zetterstrand	Stämman	2011
Leif Isaksson	Riksbyggen	2010
 <u>Styrelsesuppleanter</u>		
Magnus Lagergréen	Stämman	2011
Lillian Sahlström	Stämman	2011
Lena Rosén	Stämman	2010
Christina Ståhlberg	Riksbyggen	2010
 <u>Ordinarie revisorer</u>		
Jarl Windt	Stämman	
 <u>Revisorssuppleanter</u>		
Gabriel Salvadores	Stämman	

Den externa granskningen har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Glenn Horvath (sammankallande)
Karin Lindgren
Mikael Böhlén

Arbetsutskott

Kristian Nordh, Håkan Zetterstrand och Leif Isaksson.

Postmottagare

Kristian Nordh

Ombud till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening

Anna Köpman med Lillian Sahlström som ersättare.

Överlåtelsemottagare

Leif Isaksson och Christina Ståhlberg

Miljöansvarig

Magnus Frisk

Inkassokontakt

Leif Isaksson och Christina Ståhlberg

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:113 i Göteborgs kommun. På denna tomt uppfördes år 1959 radhus med 66 lägenheter á 84 kvm och en sammanlagd lägenhetsyta av 5 544 kvm. Fastighetens adress är Glöstorpsvägen 10-16 i Göteborg.

Marken där återvinningsstationen är belägen innehas genom ett arrendeavtal med Göteborg kommun. Avtalet gäller löpande med tre månaders uppsägningstid från båda parter, med en årlig avgäld på 5 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

4 rok
66

Därtill kommer:

P-platser
5

Total tomtarea:	14 452 kvm
Total bostadsarea:	5 544 kvm

Årets taxeringsvärde	41 184 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 184 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Göteborg.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 48 191 kr och planerat underhåll för 823 047 kr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen håller på med en stammutredning och inom en snar framtid kommer någon form av stambyte att utföras.

Nedan följer ett utdrag från föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är ett levande dokument som löpande ska uppdateras, vilket innebär att planerade åtgärder kan komma att förskjutas över tiden.

2010-2011

Hårdgjorda ytor	360 000
Yttertak	5 000
Invändigt	26 000
Golv	87 000
Vatten och Avlopp	11 000
Belysning	17 000
	506 000

2011-2012

Lekytor	9 000
	9 000

2012-2013

Markkompletteringar	17 000
Invändigt	26 000
	43 000

2013-2014

Dörrar entréparti / portar	56 000
	56 000

2014-2015

Lekytor	9 000
Fasadkompletteringar	578 000
Dörrar invändigt	183 000
Belysning	200 000
	970 000

2015-2016

Fasader	72 000
Dörrar entréparti / portar	4 000
	76 000

2016-2017

Inget planerat underhåll

2017-2018

Lekytor	9 000
Markkompletteringar	17 000
Fasader	267 000
Fasadkompletteringar	3 000
Skärmtak	6 000
Dörrar entréparti / portar	40 000
	342 000

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 16 november 2009. Styrelsen har därutöver hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2009-10	2008-09	2007-08	2006-07	2005-06
Rörelsens intäkter	3 525	3 470	3 404	3 403	3 332
Årets resultat	- 85	494	555	- 1 310	345
Resultat efter fondförändringar	161	64	324	642	42
Balansomslutning	13 620	13 798	13 370	15 163	14 184
Soliditet %	35%	35%	33%	25%	36%
Likviditet %	591%	533%	441%	153%	681%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,06%	0,07%	0,04%	0,09%	0,16%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	502	491	481	481	472
Bränsletillägg, kr / kvm	112	112	112	112	107
Driftskostnad, kr / kvm	219	203	202	172	239
Ränta, kr / kvm	40	49	56	56	55
Underhållsfond, kr / kvm	633	677	510	468	820
Lån, kr / kvm	1 458	1 478	1 498	1 514	1 529

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2009 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 4 % och bränsleavgiften med 1 % fom den 1 juli 2010. Årsavgifterna, exklusive bränsleavgiften, uppgick under 2009/2010 i genomsnitt till 502 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2009/2010 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	748 981
Extra avsättning 2008/2009 enligt stämmobeslut	-500 000
Årets resultat före fondförändring	-84 502
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-577 352
Årets ianspråktagande av underhållsfond	823 047
Summa överskott	<u>410 173</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	410 173

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	2 788 912	2 727 077
Hyres- och avgiftsbortfall		- 1 560	- 1 860
Bränsleavgifter		622 243	622 243
Övriga avgifter		660	13 972
Övriga förvaltningsintäkter	2	114 694	108 714
		<u>3 524 949</u>	<u>3 470 144</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	- 48 191	- 20 632
Planerat underhåll	4	- 823 047	- 102 225
Fastighetsavgift/skatt		- 308 880	- 419 174
Driftskostnader	5	-1 213 264	-1 123 421
Övriga kostnader	6	- 18 773	- 140 051
Personalkostnader	7	- 206 123	- 203 611
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 797 092	- 796 454
		<u>-3 415 369</u>	<u>-2 805 568</u>
Rörelseresultat		109 580	664 577
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 828	1 320
Ränteintäkter	9	22 229	97 371
Räntekostnader	10	- 220 139	- 269 735
		<u>- 194 082</u>	<u>- 171 044</u>
Resultat efter finansiella poster		- 84 502	493 533
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>- 84 502</u>	<u>493 533</u>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 531 503
Anspråktagande av underhållsfond		823 047	102 225
Förändring av underhållsfond		<u>245 695</u>	<u>- 429 278</u>
Resultat efter fondförändring		161 192	64 255

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	8 193 604	8 951 739
Maskiner och inventarier	12	409 238	432 229
		<u>8 602 842</u>	<u>9 383 968</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	33 200	33 200
		<u>33 200</u>	<u>33 200</u>
Summa anläggningstillgångar		8 636 042	9 417 168
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		0	5 777
Övriga fordringar		5 799	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 435	45 696
		<u>50 234</u>	<u>51 473</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 300 000	3 500 000
		<u>4 300 000</u>	<u>3 500 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3000	3000
Bankmedel		25 579	78 424
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		605 389	747 561
		<u>633 968</u>	<u>828 985</u>
Summa omsättningstillgångar		4 984 202	4 380 458
SUMMA TILLGÅNGAR		13 620 244	13 797 626

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		389 922	389 922
Underhållsfond		4 008 291	3 753 985
		<u>4 398 213</u>	<u>4 143 907</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		748 981	684 726
Dispositon enligt stämmobeslut 2009		- 500 000	0
Årets resultat		- 84 502	493 533
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 531 503
Anspråktagande av underhållsfond		823 047	102 225
		<u>410 173</u>	<u>748 981</u>
Summa eget kapital		4 808 386	4 892 888
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	7 968 323	8 082 628
		<u>7 968 323</u>	<u>8 082 628</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		112 672	111 039
Leverantörsskulder		32 375	33 900
Skatteskulder		266 249	285 713
Övriga skulder, kortfristiga	18	4 367	40 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	427 872	350 982
		<u>843 535</u>	<u>822 110</u>
Summa skulder		8 811 858	8 904 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 620 244	13 797 626
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		10 547 000	10 547 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

9

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har enligt senast inlämnad inkomstdeklaration beräknats till 3 608 261 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	55 år
Standardförbättringar och markanläggningar	10-30 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5-10 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-06-30 2009-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 782 912	2 721 677
Hyror, p-platser	6 000	5 400
	2 788 912	2 727 077

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	91 080	91 080
Övriga lokalintäkter, tvättstugeintäkter	14 799	17 881
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 185	- 247
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	9 000	0
	114 694	108 714

Not 3 Reparationer

Bostäder	4 721	0
Tvättstugor	10 165	7 421
Gemensamma utrymmen	2 271	0
Reparationer - Installationer	6 560	8 922
Vatten/Avlopp	16 585	0

	2010-06-30	2009-06-30
Värme	2 036	3 875
Övriga installationer	5 853	0
Huskropp	0	414
	48 191	20 632

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	74 608	0
Tvättstugor	746 083	0
Huskroppar	0	53 094
Gårdar och grönanläggningar	2 356	49 131
	823 047	102 225

Not 5 Driftskostnader

Välgavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	32 641	24 004
Arvode förvaltning	140 613	136 607
Kabel-TV	87 912	91 080
Styrelsearvode	9 250	9 250
Revisionsarvode, externt	19 213	14 100
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 6 300
Bevakningskostnader	929	900
Snöröjning	5 313	0
Ersättningar till hyresgäster	1 500	0
Förbrukningsmateriel	3 891	7 848
Fordons- och maskinkostnader	5 954	5 430
Vatten	113 106	107 184
El	65 309	70 483
Uppvärmning	634 111	583 508
Sophantering	92 323	74 328
	1 213 264	1 123 421

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	2 983	7 532
Lokalkostnader	600	0
Kontorsmateriel	4 845	2 495
Anslutningsavgift Gothnet (50%)	0	61 875
Medlems- och föreningsavgifter	3 498	3 498
Serviceavgifter	0	950
Konsultarvoden	2 888	10 408
Bankkostnader	160	130
Övriga externa kostnader	3 799	53 163
	18 773	140 051

2010-06-30 2009-06-30

Not 7 Personalkostnader

Medelantalet anställda

0

0

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	90 921	84 829
Styrelsearvode	53 560	50 433
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 118	10 079
Övriga kostnadsersättningar	76	0
Arvode vicevärd	0	2 900
Föreningsvald revisor	3 200	3 200
Summa	153 875	151 441
Sociala kostnader	52 247	52 170
(varav pensionskostnader)	(852)	(1 159)
	206 123	203 611

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	102 763	102 763
Byggnadsinventarier	655 372	655 372
Maskiner och inventarier	21 377	21 378
Installationer	17 580	16 942
	797 092	796 454

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	47	377
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	445	4 417
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	21 741	90 943
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	26
Övriga ränteintäkter (korrigerad ränteintäkt skattekonto)	- 4	1 609
	22 229	97 371

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	219 703	269 675
Övriga räntekostnader	436	0
Övriga finansiella kostnader	0	60
	220 139	269 735

2010-06-30 2009-06-30

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	3 520 500	3 520 500
Byggnadsinventarier	37 101	37 101
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	17 201 641	17 201 641
Markanläggning	221 844	221 844

21 305 086 21 305 086

Summa anskaffningsvärden

21 305 086 21 305 086

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 146 444	-3 043 681
Byggnadsinventarier	- 37 101	- 37 101
Standardförbättringar	-8 947 958	-8 292 586
Markanläggningar	- 221 844	- 221 844

-12 353 347 -11 595 212

Årets avskrivning byggnader

- 102 763 - 102 763

Årets avskrivning standardförbättringar

- 655 372 - 655 372

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 111 482 -12 353 347

Restvärde enligt plan vid årets slut

8 193 604 8 951 739

Varav

Byggnader	271 293	374 056
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	7 598 311	8 253 683

Taxeringsvärden

bostäder	41 184 000	41 184 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

41 184 000 41 184 000

varav byggnader	17 028 000	17 028 000
-----------------	------------	------------

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	106 888	106 888
Installationer	476 029	52 485

582 917 159 373

	2010-06-30	2009-06-30
Årets anskaffningar		
Installationer	15 966	423 544
	15 966	423 544
Summa anskaffningsvärden	598 883	582 917
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 81 261	- 59 884
Installationer	- 69 427	- 52 485
	- 150 688	- 112 369
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 21 377	- 21 378
Installationer	- 17 580	- 16 942
	- 38 957	- 38 319
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 189 645	- 150 688
Restvärde enligt plan vid årets slut	409 238	432 229
Varav		
Maskiner	4 250	25 627
Installationer	404 988	406 602
Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
66 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	33 000	33 000
Fonus	200	200
	33 200	33 200
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 602	22 770
Förutbetald tomträttsavgäld	2 500	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	475	454
Övriga förutbetalda kostnader	1 749	1 749
Upplupna ränteintäkter	3 183	2 508
Fastighetsförsäkring	16 926	15 715
Övrigt	0	2 500
	44 435	45 696

2010-06-30 2009-06-30

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen		4 300 000	3 500 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	0,20	2010-07-10
90 dagar	1 500 000	0,50	2010-07-10
90 dagar	1 500 000	0,50	2010-08-10
90 dagar	1 200 000	0,60	2010-09-10

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
		<i>Underhålls</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	389 922	3 753 985	748 981
Disposition enligt årsstämmobeslut 2009		500 000	- 500 000
Förändring av underhållsfond			245 695
Avsättning till underhållsfond		577 352	
Uttag ur underhållsfond		- 823 047	
Årets resultat			- 84 502
Vid årets slut	389 922	4 008 291	410 173

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	8 080 995	8 193 667
Avgår nästa års amortering	- 112 672	- 111 039
Skuld vid årets slut	7 968 323	8 082 628

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	1,48 2010-06-28	2 713 233		55 660	2 657 573
STADSHYPOTEK AE	3,13 2010-09-30	2 740 110		28 468	2 711 642
STADSHYPOTEK AE	3,46 2013-06-30	2 740 324		28 544	2 711 780
		8 193 667		112 672	8 080 995

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

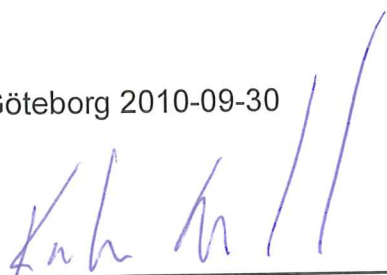
Skuld sociala avgifter och skatter	4 367	40 476
	4 367	40 476

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	17 893	15 837
Upplupna räntekostnader	218	238
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	79 329	0

	2010-06-30	2009-06-30
Upplupna elkostnader	2 985	3 535
Upplupna vattenavgifter	10 532	10 143
Upplupna värmekostnader	20 175	18 171
Upplupna kostnader för renhållning	5 577	5 397
Upplupna kostnader för administration	0	6 563
Upplupna revisionsarvoden	16 500	14 100
Upplupna styrelsearvoden	0	9 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 751
Förutbetalda hyror och avgifter	274 663	264 997
	<u>427 872</u>	<u>350 982</u>

Göteborg 2010-09-30



Kristian Nordh



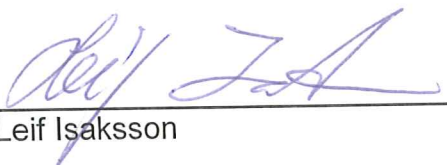
Anna Köpman



Magnus Frisk



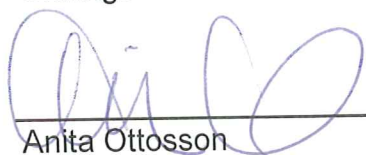
Håkan Zetterstrand



Leif Isaksson

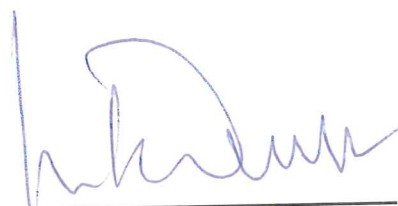
Vår revisionsberättelse har lämnats Göteborg 2010-10-12.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anita Ottosson

Auktoriserad revisor



Jarl Windt

Ordinarie revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2

Org nr 757201-7445

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för år 2009-07-01 – 2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2010-10-12



Jarl Windt

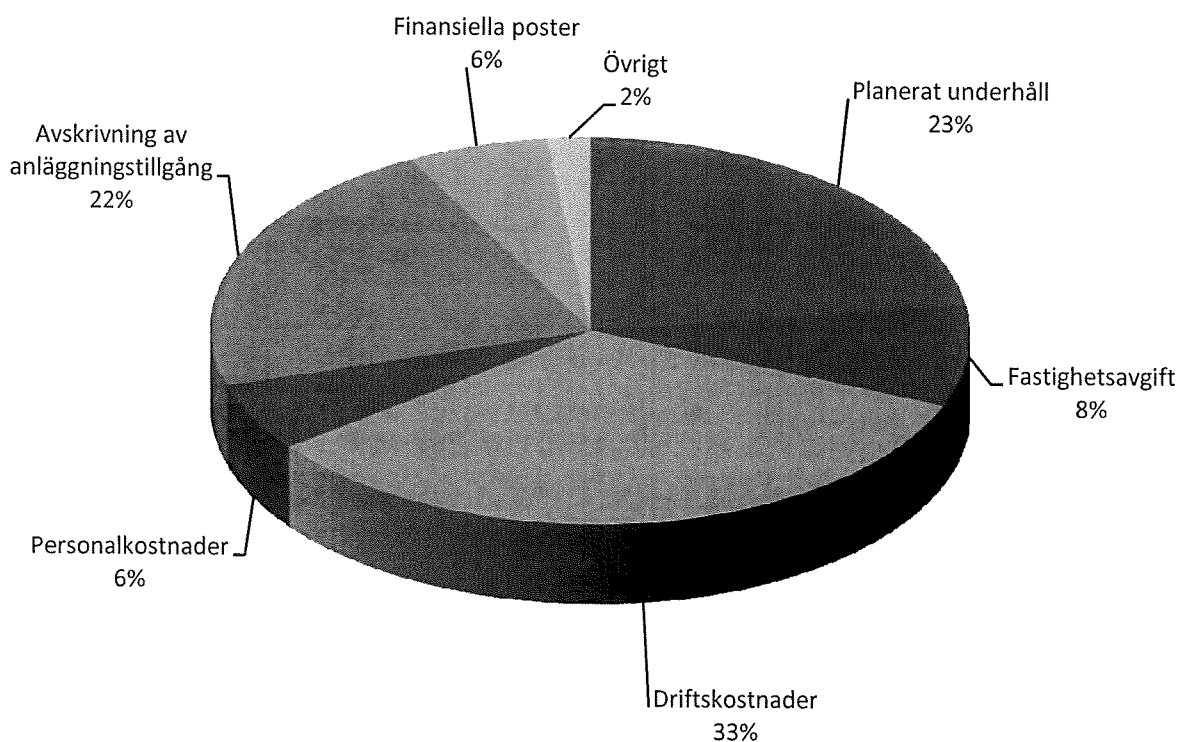
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anita Ottosson
Auktoriserad revisor

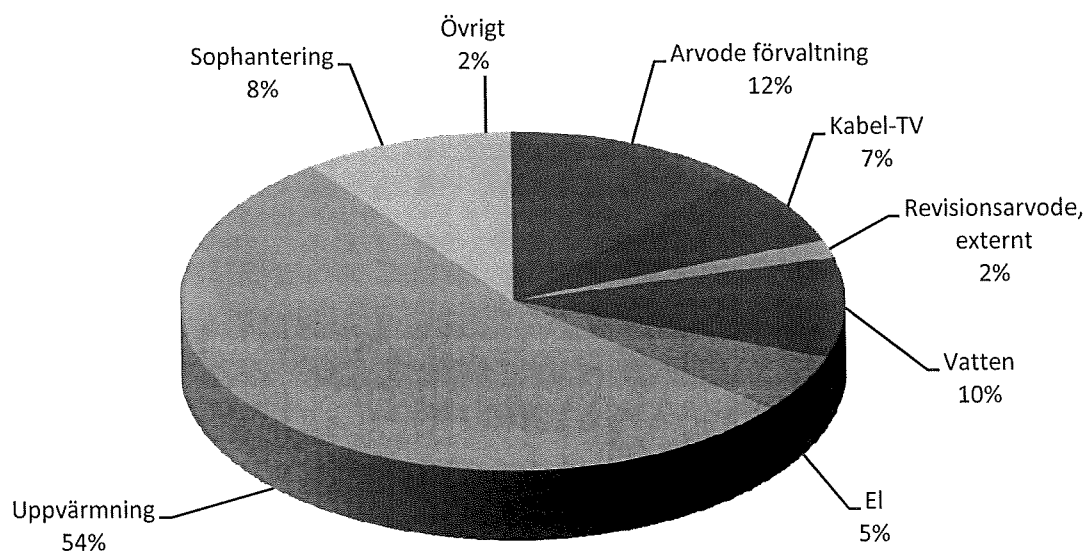
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	48 191	20 632
Planerat underhåll	823 047	102 225
Fastighetsavgift/skatt	308 880	419 174
Driftskostnader	1 213 264	1 123 421
Övriga kostnader	18 773	140 051
Personalkostnader	206 123	203 611
Avskrivning av anläggningstillgångar	797 092	796 454
Finansiella poster	220 139	269 735
Summa kostnader	3 635 508	3 075 303



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	32 641	24 004
Arvode förvaltning	140 613	136 607
Kabel-TV	87 912	91 080
Styrelsearvode	9 250	9 250
Revisionsarvode, externt	19 213	14 100
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 6 300
Bevakningskostnader	929	900
Snöröjning	5 313	0
Ersättningar till hyresgäster	1 500	0
Förbrukningsmateriel	3 891	7 848
Fordons- och maskinkostnader	5 954	5 430
Vatten	113 106	107 184
El	65 309	70 483
Uppvärmning	634 111	583 508
Sophantering	92 323	74 328
Summa driftskostnader	1 213 264	1 123 421



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2010	2009
	5544	5544
	Kr / kvm	Kr / kvm
Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	6	4
Arvode förvaltning	25	25
Kabel-TV	16	16
Styrelsearvode	2	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	1	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	1	1
Vatten	20	19
El	12	13
Uppvärmning	114	105
Sophantering	17	13
Summa driftskostnader	219	203

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

FOLKRÖRELSE

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.