

Riksbyggens Brf Tuvehus 2
Org nr 757201-7445
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

*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 stämмоordförande
4. Stämмоordföranden 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	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	16

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Tuvehus 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

Ordinarie ledamöter

Utsedd av

årsstämman

Kristian Nordh	Ordförande	Stämman	2011
Anna Köpman	Vice ordförande	Stämman	2012
Magnus Frisk	Sekreterare	Stämman	2012
Håkan Zetterstrand	Ledamot	Stämman	2011
Leif Isaksson	Ledamot RB	Riksbyggen	2011

Styrelsesuppleanter

Josiane Wåhländer	Stämman	2012
Lillian Sahlström	Stämman	2011
Magnus Lagergréen	Stämman	2011
Christina Ståhlberg	Riksbyggen	2011

Ordinarie revisor

Jarl Windt	Stämman
------------	---------

Revisorssuppleant

Gabriel Salvadores	Stämman
--------------------	---------

Den externa granskningen har utförts av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Adam Pawelczynski	Sammanställande	Stämman
Karin Lindgren		Stämman

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

Brandskyddsansvarig

Magnus Lagergréen

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 innehåses 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
4

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 44 318 kr och planerat underhåll för 105 911 kr. Reparations- och underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen håller på med en stamutredning och därtill relaterade sysslor. 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 och variera i beräknad kostnad.

2011-2012

Lekytör	9 000
Hårdgjorda ytor	360 000 från 2010-2011
Yttertak	5 000 från 2010-2011
Golv	87 000 från 2010-2011
Belysning	17 000 från 2010-2011
	<u>478 000</u>

2012-2013

Markkompletteringar	17 000
Invändigt	26 000
	<u>43 000</u>

2013-2014

Dörrar entréparti / portar	56 000
	<u>56 000</u>

2014-2015

Lekytör	9 000
Fasadkompletteringar	578 000
Dörrar invändigt	183 000
Belysning	200 000
	<u>970 000</u>

2015-2016

Fasader	72 000
Dörrar entréparti / portar	4 000
	<u>76 000</u>

2016-2017

Inget planerat underhåll

2017-2018

Lekytör	9 000
Markkompletteringar	17 000
Fasader	267 000
Fasadkompletteringar	3 000
Skärmtak	6 000
Dörrar entréparti / portar	40 000
	<u>342 000</u>

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 november 2010. Styrelsen har därutöver hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)

	2010-11	2009-10	2008-09	2007-08	2006-07
Rörelsens intäkter	3 651	3 525	3 470	3 404	3 403
Årets resultat	751	- 85	494	555	- 1 310
Resultat efter fondförändringar	280	161	64	324	642
Balansomslutning	14 319	13 620	13 798	13 370	15 163
Soliditet %	39%	35%	35%	33%	25%
Likviditet %	809%	591%	533%	441%	153%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,04%	0,06%	0,07%	0,04%	0,09%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr / kvm	526	502	491	481	481
Bränsletillägg, kr / kvm	113	112	112	112	112
Driftkostnad, kr / kvm	224	219	203	202	172
Ränta, kr / kvm	47	40	49	56	56
Underhållsfond, kr / kvm	808	723	677	510	468
Lån, kr / kvm	1 448	1 458	1 478	1 498	1 514

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna höjdes med 4 % och bränsleavgifterna med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011-2012 har styrelsen beslutat höja årsavgifterna med 10 % och bränsleavgifterna med 4 %. Årsavgifterna exklusive bränsleavgifter, uppgick under 2010-2011, i genomsnitt till 526 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010-11 har 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 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	410 173
Årets resultat före fondförändring	751 096
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-577 352
Årets ianspråktagande av underhållsfond	105 911
Summa överskott	689 828

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till uh-fond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	689 828

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>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 920 259	2 788 912
Hyses- och avgiftsbortfall		- 1 100	- 1 560
Bränsleavgifter		628 468	622 243
Övriga avgifter		0	660
Övriga förvaltningsintäkter	2	103 475	114 694
		<u>3 651 102</u>	<u>3 524 949</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 44 318	- 48 191
Planerat underhåll	4	- 105 911	- 823 047
Fastighetsavgift/skatt		- 308 880	- 308 880
Driftskostnader	5	-1 243 785	-1 213 264
Övriga kostnader	6	- 16 185	- 18 773
Personalkostnader	7	- 228 677	- 206 123
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 774 484	- 797 092
		<u>-2 722 240</u>	<u>-3 415 369</u>
Rörelseresultat		928 862	109 580
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 828
Ränteintäkter	9	79 990	22 229
Räntekostnader	10	- 261 056	- 220 139
		<u>- 177 766</u>	<u>- 194 082</u>
Resultat efter finansiella poster		751 096	- 84 502
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>751 096</u>	<u>- 84 502</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
Ianspråktagande av underhållsfond		105 911	823 047
Förändring av underhållsfond		<u>- 471 441</u>	<u>245 695</u>
Resultat efter fondförändring		279 655	161 192

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	7 451 325	8 193 604
Maskiner och inventarier	12	439 532	409 238
		<u>7 890 857</u>	<u>8 602 842</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	33 200	33 200
		<u>33 200</u>	<u>33 200</u>
Summa anläggningstillgångar		7 924 057	8 636 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		5 742	5 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 189	44 435
		<u>68 931</u>	<u>50 234</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	5 900 000	4 300 000
		<u>5 900 000</u>	<u>4 300 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 000	3 000
Bankmedel		10 119	25 579
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		413 310	605 389
		<u>426 428</u>	<u>633 968</u>
Summa omsättningstillgångar		6 395 359	4 984 202
SUMMA TILLGÅNGAR		14 319 417	13 620 244

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		389 922	389 922
Underhållsfond		4 479 732	4 008 291
		<u>4 869 654</u>	<u>4 398 213</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		410 173	748 981
Disposition enligt stämmobeslut, 2009		0	- 500 000
Årets resultat		751 096	- 84 502
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
lanspråktagande av underhållsfond		105 911	823 047
		<u>689 829</u>	<u>410 173</u>
Summa eget kapital		5 559 482	4 808 386
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	7 969 107	7 968 323
		<u>7 969 107</u>	<u>7 968 323</u>
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		55 944	112 672
Leverantörsskulder		35 458	32 375
Skatteskulder		161 204	266 249
Övriga skulder, kortfristiga	18	4 410	4 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	533 811	427 872
		<u>790 827</u>	<u>843 535</u>
Summa skulder		8 759 934	8 811 858
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 319 417	13 620 244

Ställda säkerheter

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	8 852 000	10 547 000
<i>Ägararkivet</i>	5 003 680	3 308 680
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har enligt senast inlämnad deklaration 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.

2011-06-30 2010-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder

2 915 459 2 782 912

Hyror, p-platser

4 800 6 000

2 920 259 2 788 912

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter

78 408 91 080

Övriga lokalintäkter

0 14 799

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar

67 - 185

Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar

25 000 9 000

103 475 114 694

Not 3 Reparationer

Bostäder

4 739 4 721

Tvättstugor

4 807 10 165

Gemensamma utrymmen

0 2 271

Reparationer - Installationer

0 6 560

Vatten/Avlopp

5 323 16 585

Värme

3 917 2 036

Ventilation

1 600 0

Övriga installationer

20 932 5 853

Övriga reparationer

3 000 0

44 318 48 191

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder

50 170 74 608

Tvättstugor

0 746 083

VA/Sanitet

36 678 0

Gårdar och grönanläggningar

19 063 2 356

105 911 823 047

2011-06-30 2010-06-30

Not 5 Driftskostnader

Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	33 852	32 641
Arvode förvaltning	144 204	140 613
Kabel-TV	79 429	87 912
IT-kostnader	635	0
Styrelsearvode	8 075	9 250
Revisionsarvode, externt	17 800	19 213
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 300	- 3 800
Obligatoriska besiktningar	1 760	0
Bevakningskostnader	966	929
Snöröjning	7 601	5 313
Ersättningar till hyresgäster	0	1 500
Förbrukningsmateriel	4 519	3 891
Fordons- och maskinkostnader	9 394	5 954
Vatten	109 595	113 106
El	66 564	65 309
Uppvärmning	653 891	634 111
Sophantering	106 800	92 323
	1 243 785	1 213 264

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	0	2 983
Lokalkostnader	700	600
Representation	3 918	0
Kontorsmateriel	6 372	4 845
Medlems- och föreningsavgifter	3 597	3 498
Konsultarvoden	0	2 888
Bankkostnader	40	160
Övriga externa kostnader	1 558	3 799
	16 185	18 773

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	88 897	90 921
Styrelsearvode	52 227	53 560
Övriga ersättningar till förtroendevalda	27 370	6 118
Övriga kostnadsersättningar	117	76
Föreningsvald revisor	3 200	3 200
Summa	171 811	153 875
Sociala kostnader	56 865	52 247
(varav pensionskostnader)	(662)	(852)
	228 677	206 123

2011-06-30 2010-06-30

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	102 763	102 763
Byggnadsinventarier	639 516	655 372
Maskiner och inventarier	14 625	21 377
Installationer	17 580	17 580
	774 484	797 092

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	0	47
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	543	445
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	79 408	21 741
Övriga ränteintäkter	40	- 4
	79 990	22 229

Not 10 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	259 981	219 703
Övriga räntekostnader	1 075	436
	261 056	220 139

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	-3 249 207	-3 146 444
Byggnadsinventarier	- 37 101	- 37 101
Standardförbättringar	-9 603 330	-8 947 958
Markanläggningar	- 221 844	- 221 844
	-13 111 482	-12 353 347

Årets avskrivning byggnader

- 102 763 - 102 763

Årets avskrivning standardförbättringar

- 639 516 - 655 372

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-13 853 761 -13 111 482

Restvärde enligt plan vid årets slut

7 451 325 8 193 604

Varav

Byggnader	168 530	271 293
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	6 958 795	7 598 311

2011-06-30 2010-06-30

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	491 995	476 029
	598 883	582 917

Årets anskaffningar

Maskiner	62 500	0
Installationer	0	15 966
	62 500	15 966

Årets utrangeringar

Maskiner	- 96 263	0
	- 96 263	0

Summa anskaffningsvärden

565 120 598 883

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner	- 102 638	- 81 261
Installationer	- 87 007	- 69 427
	- 189 645	- 150 688

Årets utrangeringar avskrivningar

Maskiner	96 263	0
	96 263	0

Årets avskrivningar

Maskiner	- 14 625	- 21 377
Installationer	- 17 580	- 17 580
	- 32 205	- 38 957

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 125 588 - 189 645

Restvärde enligt plan vid årets slut

439 532 409 238

Varav

Maskiner	52 125	4 250
Installationer	387 407	404 988

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

66 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen
1 andel i Fonus

33 000	33 000
200	200
33 200	33 200

2011-06-30 2010-06-30

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 824	19 602
Förutbetald tomträttsavgäld	2 500	2 500
Övriga förutbetalda driftskostnader	491	475
Övriga förutbetalda kostnader	4 313	1 749
Upplupna ränteintäkter	19 135	3 183
Fastighetsförsäkring	16 926	16 926
	<u>63 189</u>	<u>44 435</u>

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 900 000	4 300 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
30 dagar	400 000	2,35 2011-07-08
30 dagar	200 000	2,35 2011-07-08
90 dagar	2 000 000	2,75 2011-08-09
90 dagar	2 000 000	2,75 2011-09-10
90 dagar	1 300 000	2,50 2011-07-08

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
		<i>Underhålls</i>	
	<i>Insatser</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	389 922	4 008 291	410 173
Förändring av underhållsfond			- 471 441
Avsättning till underhållsfond		577 352	
Uttag ur underhållsfond		- 105 911	
Årets resultat			751 096
Vid årets slut	389 922	4 479 732	689 829

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	8 025 051	8 080 995
Avgår nästa års amortering	- 55 944	- 112 672
Skuld vid årets slut	<u>7 969 107</u>	<u>7 968 323</u>

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,24 2014-09-30	2 711 642		- 27 400	2 684 242
STADSHYPOTEK	3,46 2013-06-30	2 711 780		- 28 544	2 683 236
STADSHYPOTEK	3,48 2015-09-30	2 657 573			2 657 573
		<u>8 080 995</u>		- 55 944	<u>8 025 051</u>

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Skuld sociala avgifter och skatter	4 410	4 367
	<u>4 410</u>	<u>4 367</u>

2011-06-30 2010-06-30

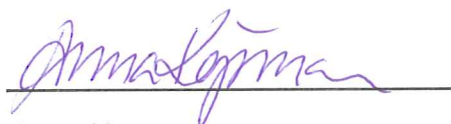
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	46 011	17 893
Upplupna räntekostnader	0	218
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 905	79 329
Upplupna elkostnader	3 628	2 985
Upplupna vattenavgifter	9 004	10 532
Upplupna värmekostnader	19 288	20 175
Upplupna kostnader för renhållning	6 125	5 577
Upplupna revisionsarvoden	17 300	16 500
Upplupna styrelsearvoden	79 714	0
Förutbetalda hyror och avgifter	308 836	274 663
	<u>533 811</u>	<u>427 872</u>

GÖTEBORG 2011-09-19



Kristian Nordh



Anna Köpman



Magnus Frisk



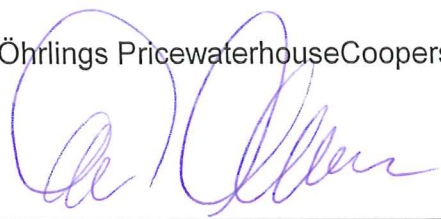
Håkan Zetterstrand



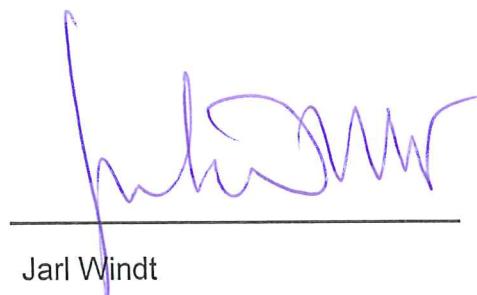
Leif Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats GÖTEBORG 2011-10-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Falkhede
Auktoriserad revisor



Jarl Windt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus 2

Org nr 757201-7445

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus 2 för år 2010-07-01—2011-06-30. 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.

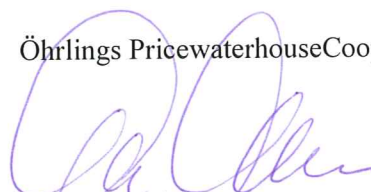
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2011-10-26



Jarl Windt

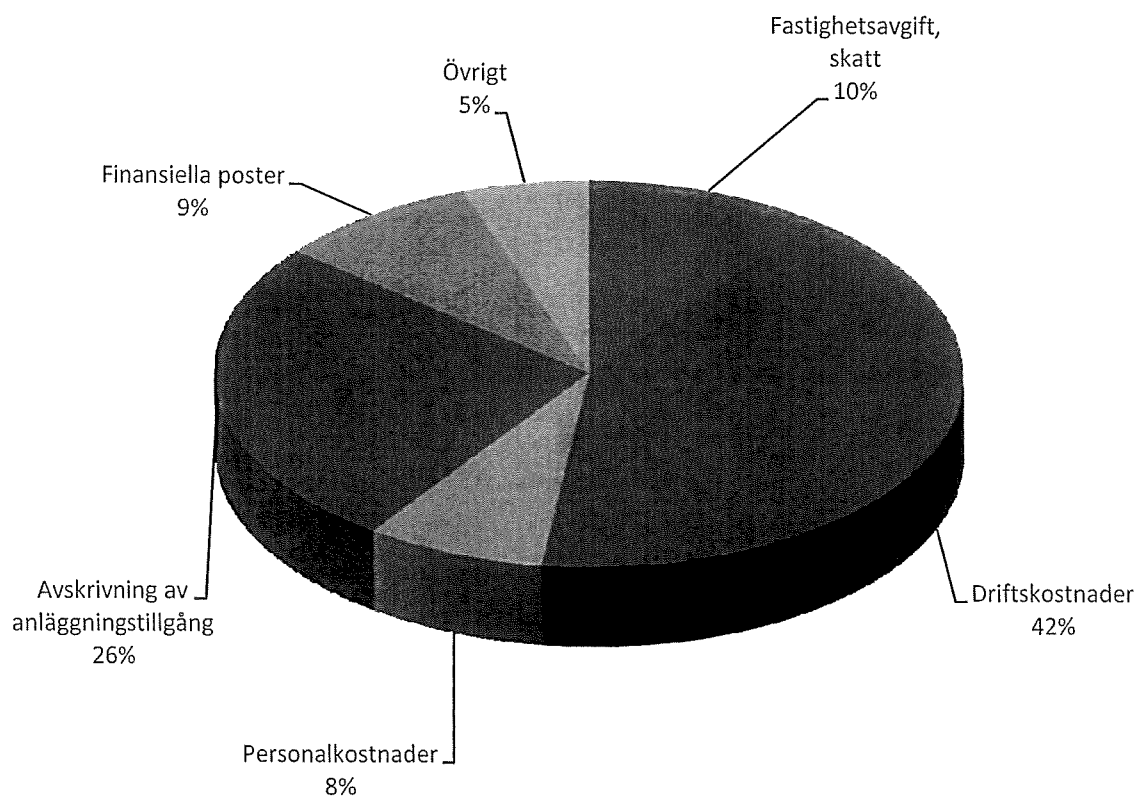
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Eva Falkhede
Auktoriserad revisor

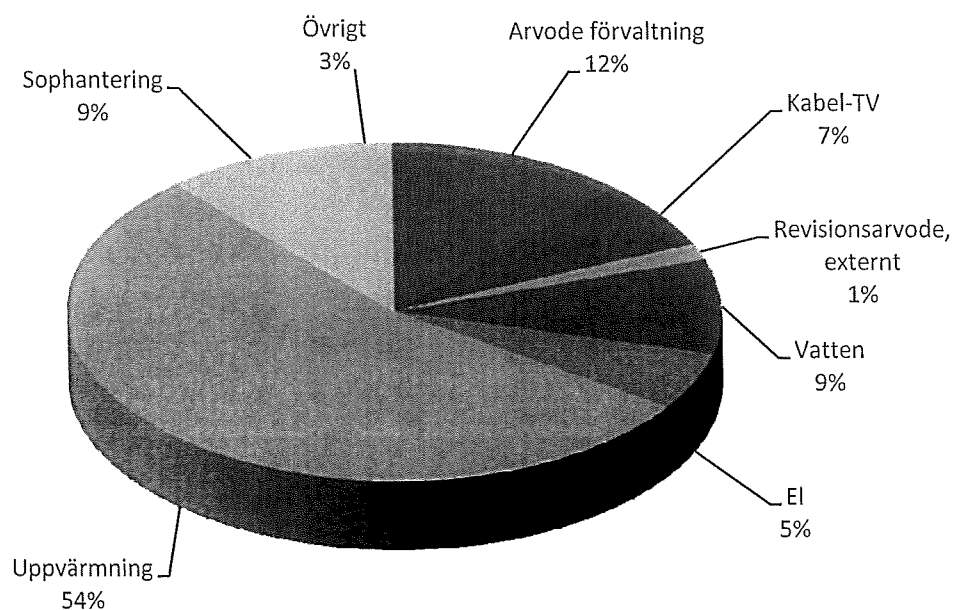
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	44 318	48 191
Planerat underhåll	105 911	823 047
Fastighetsavgift/skatt	308 880	308 880
Driftskostnader	1 243 785	1 213 264
Övriga kostnader	16 185	18 773
Personalkostnader	228 677	206 123
Avskrivning av anläggningstillgångar	774 484	797 092
Finansiella poster	261 056	220 139
Summa kostnader	2 983 296	3 635 508



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	33 852	32 641
Arvode förvaltning	144 204	140 613
Kabel-TV	79 429	87 912
IT-kostnader	635	0
Styrelsearvode	8 075	9 250
Revisionsarvode, externt	17 800	19 213
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 300	- 3 800
Obligatoriska besiktningar	1 760	0
Bevakningskostnader	966	929
Snöröjning	7 601	5 313
Ersättningar till hyresgäster	0	1 500
Förbrukningsmateriel	4 519	3 891
Fordons- och maskinkostnader	9 394	5 954
Vatten	109 595	113 106
El	66 564	65 309
Uppvärmning	653 891	634 111
Sophantering	106 800	92 323
Summa driftskostnader	1 243 785	1 213 264



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

BOA (kvm):

	2011	2010
	5544	5544
	Kr / kvm	Kr / kvm
Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	26	25
Kabel-TV	14	16
Styrelsearvode	1	2
Revisionsarvode, externt	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Snöröjning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	2	1
Vatten	20	20
El	12	12
Uppvärmning	118	114
Sophantering	19	17
Summa driftskostnader	224	219

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.