



Riksbyggens Bostadsrättsförening

Tuvehus 2

Årsredovisning

1 juli 2011 - 30 juni 2012

Tuvehus 2





**Riksbyggens Bostadsrättsförening
Tuvehus 2
Org nr 757201-7445
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012**

*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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF TUVEHUS 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Kristian Nordh	Ordförande	Stämman	2013
Anna Köpman	Vice ordförande	Stämman	2012
Magnus Frisk	Sekreterare	Stämman	2012
Håkan Zetterstrand	Ledamot	Stämman	2013
Leif Isaksson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jeanette Mill	Stämman	2013
Josiane Wåhlander	Stämman	2012
Magnus Lagergréen	Stämman	2013
Lidia Zajde	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Jarl Windt	Intern revisor	Stämman
Borevision	Extern revisor	Extrastämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Lillian Sahlström	Valberedning	Stämman
Sofia Ekström	Sammanställande	Stämman

Arbetsutskott

Kristian Nordh, Håkan Zetterstrand, Magnus Lagergréen och Leif Isaksson

Postmottagare

Kristian Nordh

Ombud till Intresseföreningen

Anna Köpman med Håkan Zetterstrand som ersättare

Brandskyddsansvarig

Magnus Lagergréen

Miljöansvarig

Magnus Frisk

Inkassokontakt

Leif Isaksson

Köansvarig/kökkontakt

EKC

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve10:113 i Göteborgs kommun med därpå uppförda radhus med 66 lägenheter á 84 kvm och en sammanlagd lägenhetsyta av 5 544 kvm. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastighetens adress är Glöstorpsvägen 10-16 i Göteborg.

Marken där återvinningstation är belägen innehas genom ett arrendeavtal med Göteborgs Kommun. Avtalet gäller löpande med tre månaders uppsägningstid från båda parter, med årlig avgäld på 5 000 kronor.

Lägenhetsfördelning:

4 rok
66

Dessutom tillkommer:

P-platser
4

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

Årets taxeringsvärde	46 728 000 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.

PH

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret genomfört planerade större underhållsåtgärder för 284 946 kronor. Underhållsmålning av uteförråd samt skiljeplank mellan radhusen. Även underhållsmålning av bröstpanel som byttes i samband med fönster som vetter mot uteplats baksidan.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 30 miljoner kr för de närmaste 5 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig höjning på avgifter med 4-4,5%. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 104 kr/kvm.

De närmaste åren kommer att ägnas åt stamrenovering med påföljande badrumrenovering och byte av elinstallationer. Det kommer att uppföras nya farstukvistar samt omläggning av föreningens asfaltytor.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 november 2011 (samt en extra stämma den 17 november 2011 och den 13 juni 2012). Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	3 947	3 651	3 525	3 470	3 404
Årets resultat	1 012	751	- 85	494	555
Resultat efter fondförändringar	720	280	161	64	324
Balansomslutning	15 334	14 319	13 620	13 798	13 370
Soliditet %	43%	39%	35%	35%	33%
Likviditet %	964%	809%	591%	533%	441%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,01%	0,04%	0,06%	0,07%	0,04%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	578	526	502	491	481
Bränsletillägg, kr / kvm	118	113	112	112	112
Driftskostnad, kr / kvm	208	224	219	203	202
Ränta, kr / kvm	49	47	40	49	56
Underhållsfond, kr / kvm	861	808	723	677	510
Lån, kr / kvm	1 437	1 448	1 458	1 478	1 498

14

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2011 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 579 kr kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	689 829
Årets resultat före fondförändring	1 012 013
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-577 352
Årets ianspråktagande av underhållsfond	284 946
Summa över/underskott	<u>1 409 436</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 409 436

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

pt

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	3 211 804	2 920 259
Hyres- och avgiftsbortfall		- 300	- 1 100
Bränsleavgifter		653 606	628 468
Övriga förvaltningsintäkter	2	82 080	103 475
		<u>3 947 190</u>	<u>3 651 102</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	- 44 624	- 44 318
Planerat underhåll	4	- 284 946	- 105 911
Fastighetsavgift/skatt		- 350 460	- 308 880
Driftskostnader	5	-1 153 848	-1 243 785
Övriga kostnader	6	- 35 361	- 16 185
Personalkostnader	7	- 224 779	- 228 677
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 766 591	- 774 484
		<u>-2 860 609</u>	<u>-2 722 240</u>
Rörelseresultat		1 086 581	928 862
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 300
Ränteintäkter och liknande poster	9	193 728	79 990
Räntekostnader och liknande poster	10	- 271 595	- 261 056
		<u>- 74 567</u>	<u>- 177 766</u>
Resultat efter finansiella poster		1 012 013	751 096
Årets resultat		<u>1 012 013</u>	<u>751 096</u>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
lanspråktagande av underhållsfond		284 946	105 911
Förändring av underhållsfond		<u>- 292 406</u>	<u>- 471 441</u>
Resultat efter fondförändring		719 607	279 655

14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	6 716 939	7 451 325
Maskiner och inventarier	12	407 327	439 532
		<u>7 124 266</u>	<u>7 890 857</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	33 200	33 200
Summa anläggningstillgångar		7 157 466	7 924 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 826	5 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	74 908	63 189
		<u>80 734</u>	<u>68 931</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	7 550 000	5 900 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		3 000	3 000
Bankmedel		10 287	10 119
Avräkning med Swedbank		532 503	413 310
		<u>545 790</u>	<u>426 428</u>
Summa omsättningstillgångar		8 176 524	6 395 359
SUMMA TILLGÅNGAR		15 333 990	14 319 416

JA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		389 922	389 922
Underhållsfond		4 772 138	4 479 732
		<u>5 162 060</u>	<u>4 869 654</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		689 829	410 173
Årets resultat		1 012 013	751 096
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
Anspråktagande av underhållsfond		284 946	105 911
		<u>1 409 436</u>	<u>689 829</u>
Summa eget kapital		6 571 496	5 559 482
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	7 913 875	7 969 107
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		55 588	55 944
Leverantörsskulder		203 824	35 458
Skatteskulder		34 906	161 204
Övriga kortfristiga skulder	18	88 943	4 410
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	465 358	533 811
		<u>848 619</u>	<u>790 827</u>
Summa skulder		8 762 494	8 759 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 333 990	14 319 417
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		8 885 200	8 885 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

PH

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 845 840 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

JK

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 de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Antal år
Byggnader	55
Standardförbättringar, markanläggningar	10-30
Inventarier	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

HH

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-06-30 2011-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 207 004	2 915 459
Hyror, p-platser	4 800	4 800
	3 211 804	2 920 259

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	79 992	78 408
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 088	67
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	25 000
	82 080	103 475

Not 3 Reparationer

Bostäder	4 250	4 739
Vattenskador	13 912	0
Tvättstugor	7 010	4 807
Vatten/Avlopp	0	5 323
Värme	4 562	3 917
Ventilation	0	1 600
Elinstallationer	2 987	0
Övriga installationer	4 997	7 353
Övriga installationer	0	13 579
Gårdar och grönanläggningar	4 980	0
Övrigt	1 926	3 000
	44 624	44 318

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	24 200	50 170
Målning	250 000	0
VA/Sanitet	0	36 678
Gårdar och grönanläggningar	10 746	19 063

14

2012-06-30 2011-06-30

	2012-06-30	2011-06-30
	284 946	105 911
Not 5 Driftskostnader		
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	33 852	33 852
Arvode förvaltning	147 400	144 204
Kabel-TV	81 726	79 429
IT-kostnader	415	635
Styrelsearvode	8 378	8 075
Revisionsarvode, externt	17 800	17 800
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 6 300
Obligatoriska besiktningar	4 225	1 760
Bevakningskostnader	986	966
Snöröjning	0	7 601
Förbrukningsmateriel	6 040	4 519
Fordons- och maskinkostnader	1 465	9 394
Vatten	114 256	109 595
El	62 234	66 564
Uppvärmning	593 894	653 891
Sophantering	79 877	106 800
	1 153 848	1 243 785

Not 6 Övriga kostnader

Lokalkostnader	3 900	700
Representation	1 392	3 918
Kontorsmateriel	3 360	6 372
Medlems- och föreningsavgifter	3 696	3 597
Konsultarvoden	13 425	0
Bankkostnader	0	40
Övriga externa kostnader	9 588	1 558
	35 361	16 185

14

2012-06-30 2011-06-30

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Lön till fastighetsskötare	95 798	88 897
Styrelsearvode	45 408	52 227
Övriga ersättningar till förtroendevalda	20 796	27 370
Övriga kostnadsersättningar	0	117
Föreningsvald revisor	2 900	3 200
Utbildning, förtroendevalda	1 400	0
Summa	166 302	171 811
Sociala kostnader	58 477	56 865
(varav pensionskostnader)	(706)	(662)
	224 779	228 677

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	102 763	102 763
Byggnadsinventarier	631 623	639 516
Maskiner och inventarier	14 625	14 625
Installationer	17 580	17 580
	766 591	774 484

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	62	0
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	364	543
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	193 049	79 408
Övriga ränteintäkter	252	40
	193 728	79 990

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	271 595	259 981
Övriga räntekostnader	0	1 075
	271 595	261 056

M

2012-06-30 2011-06-30

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

Årets anskaffningar

	0	0
--	---------	---------

Summa anskaffningsvärden

21 305 086 21 305 086

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 351 970	-3 249 207
Byggnadsinventarier	- 37 101	- 37 101
Standardförbättringar	-10 242 846	-9 603 330
Markanläggningar	- 221 844	- 221 844
	-13 853 761	-13 111 482

Årets avskrivning byggnader

- 102 763 - 102 763

Årets avskrivning standardförbättringar

- 631 623 - 639 516

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 588 147 -13 853 761

Restvärde enligt plan vid årets slut

6 716 939 7 451 325

Varav

Byggnader	65 767	168 530
Mark	286 899	286 899
Standardförbättringar	6 327 172	6 958 795

Taxeringsvärden

46 728 000 41 184 000

varav byggnader

20 856 000 17 028 000

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	73 125	106 888
Installationer	491 995	491 995
	565 120	598 883

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier	0	62 500
	0	62 500

14

2012-06-30 2011-06-30

Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	- 96 263
Summa anskaffningsvärden	565 120	565 120

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	- 21 000	- 102 638
Installationer	- 104 588	- 87 007
	- 125 588	- 189 645
Årets utrangeringar		
Maskiner	0	96 263
	0	96 263
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 14 625	- 14 625
Installationer	- 17 580	- 17 580
	- 32 205	- 32 205

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 157 793	- 125 588
---	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	407 327	439 532
Varav		
Maskiner	37 500	52 125
Installationer	369 827	387 407

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

66 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	33 000	33 000
1 andel i Fonus	200	200
	33 200	33 200

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	20 634	19 824
Förutbetald tomträttsavgäld	2 500	2 500
Övriga förutbetalda driftskostnader	2 960	491
Övriga förutbetalda kostnader	1 848	4 313
Upplupna ränteintäkter	30 040	19 135
Förutbetalda försäkringspremier	16 926	16 926
	74 908	63 189

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	7 550 000	5 900 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,40	2012-07-09
90 dagar	2 500 000	2,85	2012-07-09
90 dagar	2 500 000	2,70	2012-08-09
90 dagar	2 450 000	2,70	2012-09-10

14

2012-06-30 2011-06-30

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	389 922	4 479 732	689 829
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 292 406
Avsättning till underhållsfond		577 352	
Uttag ur underhållsfond		- 284 946	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			1 012 013
Vid årets slut	389 922	4 772 138	1 409 436
Not 17 Fastighetslån			
Fastighetslån		7 969 463	8 025 051
Avgår nästa års amortering		- 55 588	- 55 944
Skuld vid årets slut		7 913 875	7 969 107

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,40%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	3,24	2014-09-30	2 684 242		27 044	2 657 198
STADSHYPOTEK AB	3,46	2013-06-30	2 683 236		28 544	2 654 692
STADSHYPOTEK AB	3,48	2015-09-30	2 657 573			2 657 573
			8 025 051		55 588	7 969 463

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	7 322	4 410
Avräkning LÅN	81 621	0
	88 943	4 410

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	24 422	46 011
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 905
Upplupna elkostnader	3 747	3 628
Upplupna vattenavgifter	9 976	9 004
Upplupna värmekostnader	20 280	19 288
Upplupna kostnader för renhållning	1 041	6 125

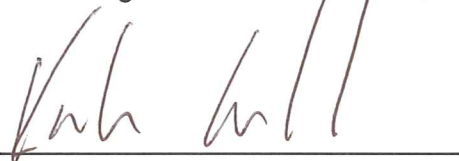
44

2012-06-30 2011-06-30

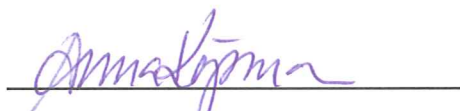
Upplupna kostnader för administration	800	0
Upplupna revisionsarvoden	17 850	17 300
Upplupna styrelsearvoden	84 486	79 714
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 700	0
Förutbetalda hyror och avgifter	284 056	308 836
	<u>465 358</u>	<u>533 811</u>

Göteborg den 2012-

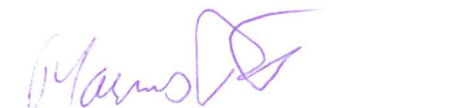
09-25



Kristian Nordh



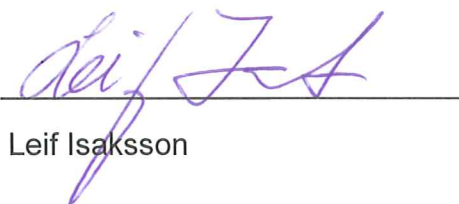
Anna Köpman



Magnus Frisk



Håkan Zetterstrand



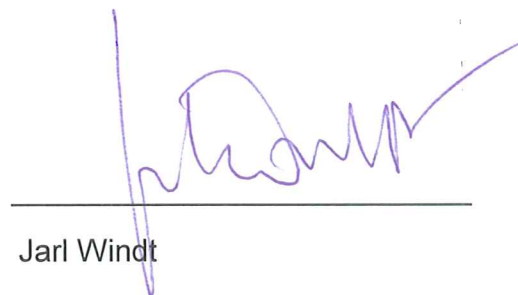
Leif Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

2/10 2012



Niklas Holmström, Bo Revision AB



Jarl Windt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2
Organisationsnummer 757201-7445

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Tuvehus nr 2 för räkenskapsår 2011-07-01 – 2012-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2012 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Göteborg den 2 oktober 2012



Niklas Holmström.
BoRevision AB, Extern revisor

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011-07-01 – 2012-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

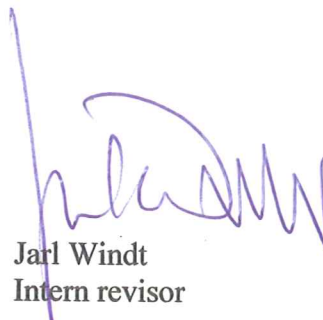
Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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



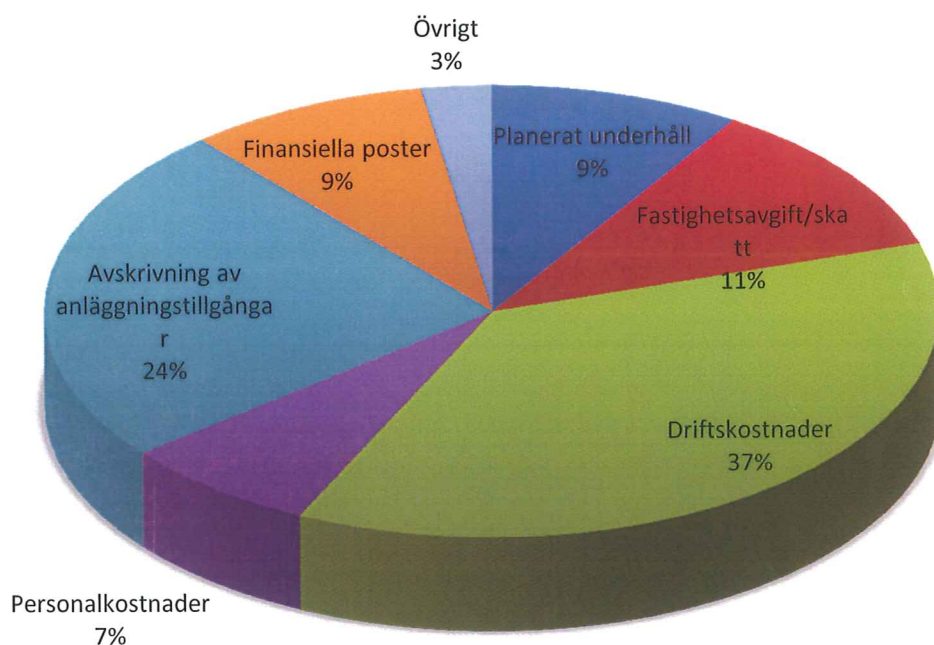
Jarl Windt
Intern revisor

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	5544	5544
	Kr / kvm	Kr / kvm
Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	27	26
Kabel-TV	15	14
IT-kostnader	0	0
Styrelsearvode	2	1
Revisionsarvode, externt	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	1	0
Bevakningskostnader	0	0
Snöröjning	0	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Fordons- och maskinkostnader	0	2
Vatten	21	20
El	11	12
Uppvärmning	107	118
Sophantering	14	19
Summa driftskostnader	208	224

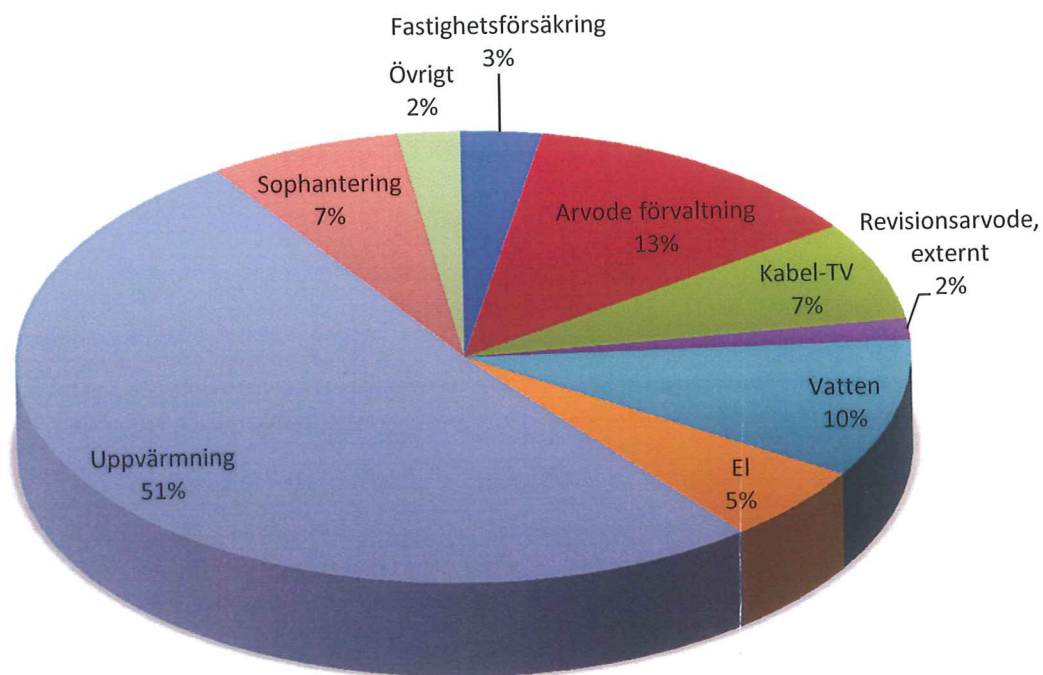
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	44 624	44 318
Planerat underhåll	284 946	105 911
Fastighetsavgift/skatt	350 460	308 880
Driftskostnader	1 153 848	1 243 785
Övriga kostnader	35 361	16 185
Personalkostnader	224 779	228 677
Avskrivning av anläggningstillgångar	766 591	774 484
Finansiella poster	271 595	261 056
Summa kostnader	3 132 204	2 983 296



Driftskostnadsfördelning

	2012	2011
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	33 852	33 852
Arvode förvaltning	147 400	144 204
Kabel-TV	81 726	79 429
IT-kostnader	415	635
Styrelsearvode	8 378	8 075
Revisionsarvode, externt	17 800	17 800
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 6 300
Obligatoriska besiktningar	4 225	1 760
Bevakningskostnader	986	966
Snöröjning	0	7 601
Förbrukningsmateriel	6 040	4 519
Fordons- och maskinkostnader	1 465	9 394
Vatten	114 256	109 595
El	62 234	66 564
Uppvärmning	593 894	653 891
Sophantering	79 877	106 800
Summa driftskostnader	1 153 848	1 243 785



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 5% 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.