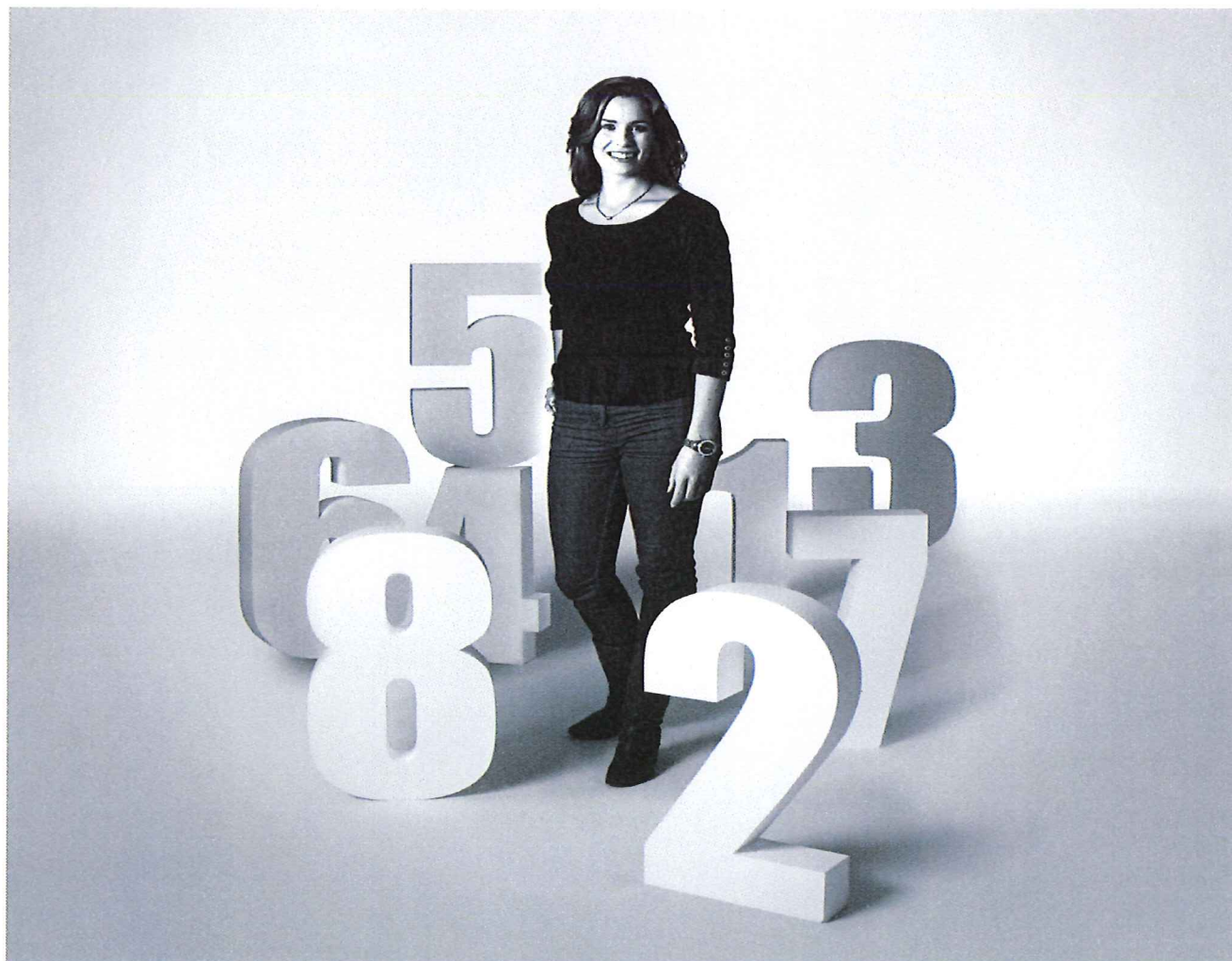

Årsredovisning

RB BRF TUVEHUS 2
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 757201-7445

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för RB BRF TUVEHUS 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30*

Föreningen registrerades 1957-11-04, de senaste stadgarna 2009-12-02 samt ekonomisk plan 1961-01-27.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ordinarie ledamöter			
Kristian Nordh	Ordförande	Stämman	2013
Håkan Zetterstrand	Vice ordförande	Stämman	2013
Magnus Frisk	Sekreterare	Stämman	2014
Jacob Johansson	Ledamot	Stämman	2014
Leif Isaksson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Magnus Lagergréen		Stämman	2013
Jeanette Mill		Stämman	2013
Josiane Wåhlander		Stämman	2014
Lidia Zajde		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Jarl Windt	Föreningsrevisor	Stämman	2013
Bo Revision AB	Extern revisor	Stämman	2013
Revisorssuppleanter			
Gabriel Salvadores		Stämman	2013
Valberedning			
Lillian Sahlström (sammankallande)		Stämman	2013
Agneta Eriksson		Stämman	2013

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 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 återvinningsstationen 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 kr.

Lägenhetsfördelning:

4 rok

66

Dessutom tillkommer:

P-platser

4

11

Total tomtarea:	14 452 kvm
Total bostadsarea:	5 544 kvm
Årets taxeringsvärde	46 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 728 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 19 tkr och planerat underhåll för 591 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under 2012/2013 har vi påbörjat stamreoveringen. Efter att i flera år jobbat med utredningen kom vi äntligen till skott och började gräva. Sluttid blir förmodligen till våren 2014. Vi har även reoverat föreningens badrum som ligger i källaren under tvättstugan. Detta för att den skulle kunna användas av de boende under byggtiden. Kommande underhåll som skall göras under våren 2014 är tvättning och målning av fasadens framsida.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 11 december 2012. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 98 (2013-06-30)

Resultat och ställning (tkr)	2013-2012	2011-2012	2010-2011	2009-2010	2008-2009
Rörelsens intäkter	3 946	3 947	3 651	3 525	3 470
Årets resultat	480	1 012	751	- 85	494
Resultat efter fondförändringar	493	720	280	161	64
Balansomslutning	18 790	15 334	14 319	13 620	13 798
Soliditet %	38%	43%	39%	35%	35%
Likviditet %	75%	964%	809%	591%	533%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	578	578	526	502	491
Bränsletillägg, kr / kvm	118	118	113	112	112
Driftkostnad, kr / kvm	241	208	224	219	203
Ränta, kr / kvm	49	49	47	40	49
Underhållsfond, kr / kvm	858	861	808	723	677
Lån, kr / kvm	1 427	1 437	1 448	1 458	1 478

MT

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2011 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2,5%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 579 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
CanalDigital AB	Kabeltv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 409 436
Årets resultat före fondförändring	479 594
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-577 352
Årets ianspråktagande av underhållsfond	590 832
Summa överskott	1 902 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 902 510

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

12/11

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 211 724	3 211 804
Hyses- och avgiftsbortfall		0	- 300
Bränsleavgifter		653 606	653 606
Övriga förvaltningsintäkter	2	80 177	82 080
		<u>3 945 507</u>	<u>3 947 190</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 18 831	- 44 624
Planerat underhåll	4	- 590 832	- 284 946
Fastighetsavgift/skatt		- 350 460	- 350 460
Driftkostnader	5	-1 334 400	-1 153 848
Övriga kostnader	6	- 95 850	- 35 361
Personalkostnader	7	- 244 791	- 224 779
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 737 796	- 766 591
		<u>-3 372 960</u>	<u>-2 860 609</u>
Rörelseresultat		572 547	1 086 581
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 706	3 300
Ränteintäkter och liknande poster	9	174 363	193 728
Räntekostnader och liknande poster	10	- 270 023	- 271 595
		<u>- 92 954</u>	<u>- 74 567</u>
Resultat efter finansiella poster		479 594	1 012 013
Årets resultat		<u>479 594</u>	<u>1 012 013</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
Ianspråktagande av underhållsfond		590 832	284 946
Resultat efter fondförändring		<u>493 074</u>	<u>719 607</u>

41

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	6 215 732	6 716 939
Inventarier, verktyg och installationer	12	377 247	407 327
Pågående byggnation och förskott	13	9 240 000	0
		<u>15 832 978</u>	<u>7 124 266</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	33 200	33 200
Summa anläggningstillgångar		15 866 178	7 157 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	5 976	5 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	42 931	74 908
		<u>48 907</u>	<u>80 734</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	0	7 550 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Bankmedel		10 402	10 287
Avräkning med Swedbank		2 861 251	532 503
		<u>2 874 654</u>	<u>545 790</u>
Summa omsättningstillgångar		2 923 561	8 176 524
SUMMA TILLGÅNGAR		18 789 739	15 333 990

yt

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		389 922	389 922
Underhållsfond		4 758 658	4 772 138
		<u>5 148 580</u>	<u>5 162 060</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 409 436	689 829
Årets resultat		479 594	1 012 013
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
Ianspråktagande av underhållsfond		590 832	284 946
		<u>1 902 510</u>	<u>1 409 436</u>
Summa eget kapital		7 051 090	6 571 496
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	7 858 287	7 913 875
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	55 588	55 588
Leverantörsskulder		3 292 778	203 824
Skatteskulder		40 861	34 906
Övriga kortfristiga skulder	20	4 648	88 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	486 487	465 358
		<u>3 880 362</u>	<u>848 619</u>
Summa skulder		11 738 649	8 762 494
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 789 739	15 333 990
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		8 885 200	8 885 200
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

HA

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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m. m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

AT

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	55
Standardförbättringar, markanläggning	Rak	10-30
Inventarier	Rak	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 207 004	3 207 004
Hyror, p-platser	4 720	4 800
	<u>3 211 724</u>	<u>3 211 804</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	79 992	79 992
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	185	2 088
	<u>80 177</u>	<u>82 080</u>

Not 3 Reparationer

Bostäder	0	4 250
Vattenskador	0	13 912
Tvättstugor	7 316	7 010
Värme	1 858	4 562
Ventilation	950	0
Elinstallationer	0	2 987
Övriga installationer	2 088	4 997
Huskropp	6 619	0
Gårdar och grönanläggningar	0	4 980
Övrigt	0	1 926
	<u>18 831</u>	<u>44 624</u>

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	100	24 200
Lokaler, gemensamma utrymmen	559 726	250 000
Elinstallationer	15 395	0
Gårdar och grönanläggningar	0	10 746
Garage och parkeringsplatser	15 611	0
	<u>590 832</u>	<u>284 946</u>

yt

Not 5 Driftkostnader

Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	34 122	33 852
Arvode förvaltning	246 376	147 400
Kabel-TV	82 944	81 726
IT-kostnader	0	415
Styrelsearvode RB	8 378	8 378
Revisionsarvode, externt	5 550	17 800
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 500	- 3 700
Obligatoriska besiktningar	4 225	4 225
Bevakningskostnader	995	986
Snöröjning	1 649	0
Förbrukningsmateriel	6 074	6 040
Fordons- och maskinkostnader	1 592	1 465
Vatten	125 095	114 256
El	71 311	62 234
Uppvärmning	662 567	593 894
Sophantering	81 022	79 877
	<u>1 334 400</u>	<u>1 153 848</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	3 001	0
Lokalkostnader	2 000	3 900
Resekostnader	1 060	0
Representation	536	1 392
Kontorsmateriel/trycksaker	3 922	3 360
Telefon och porto	435	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 544	3 696
Konsultarvoden	48 452	13 425
Advokat och rättegångskostnader	30 000	0
Övriga externa kostnader	900	9 588
	<u>95 850</u>	<u>35 361</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	96 930	95 798
Styrelsearvode	55 592	45 408
Övriga ersättningar till förtroendevalda	26 224	20 796
Föreningsvald revisor	3 010	2 900
Utbildning, förtroendevalda	0	1 400
Summa	<u>181 757</u>	<u>166 302</u>
Sociala kostnader	63 035	58 477
(varav pensionskostnader)	<u>(1 153)</u>	<u>(706)</u>
	<u>244 791</u>	<u>224 779</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	65 767	102 763
Byggnadsinventarier	641 948	631 623
Inventarier, verktyg och installationer	12 500	14 625
Installationer	17 580	17 580
	<u>737 796</u>	<u>766 591</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	- 62	62
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	951	364
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	173 209	193 049
Övriga ränteintäkter	265	252
	<u>174 363</u>	<u>193 728</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	269 731	271 595
Övriga räntekostnader	292	0
	<u>270 023</u>	<u>271 595</u>

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
	<u>21 305 086</u>	<u>21 305 086</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	206 508	0
	<u>206 508</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>21 511 594</u>	<u>21 305 086</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 454 733	-3 351 970
Byggnadsinventarier	- 37 101	- 37 101
Standardförbättringar	-10 874 469	-10 242 846
Markanläggningar	- 221 844	- 221 844
	<u>-14 588 147</u>	<u>-13 853 761</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 65 767	- 102 763
Årets avskrivning standardförbättringar		
	- 641 948	- 631 623
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 295 862</u>	<u>-14 588 147</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>6 215 732</u>	<u>6 716 939</u>
Varav		
Byggnader	0	65 767
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	5 891 732	6 327 172
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>46 728 000</u>	<u>46 728 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>46 728 000</u>	<u>46 728 000</u>
varav byggnader	<u>20 856 000</u>	<u>20 856 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner

73 125 73 125

Installationer

491 995 491 995

565 120 565 120

Summa anskaffningsvärden

565 120 565 120

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner

- 35 625 - 21 000

Installationer

- 122 168 - 104 588

- 157 793 - 125 588

Årets avskrivningar

Maskiner

- 12 500 - 14 625

Installationer

- 17 580 - 17 580

- 30 080 - 32 205

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 187 873 - 157 793

Restvärde enligt plan vid årets slut

377 247 407 327

Varav

Maskiner

25 000 37 500

Installationer

352 247 369 827**Not 13 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation, stambyte

9 240 000 0

9 240 000 0**Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav**

66 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

33 000 33 000

1 andel i Fonus

200 200

33 200 33 200**Not 15 Övriga fordringar**

Skattekonto

5 976 5 826

5 976 5 826**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

0 30 040

Förutbetalda försäkringspremier

17 196 16 926

Förutbetalda kabel-tv-avgift

20 770 20 634

Övriga förutbetalda driftkostnader

2 465 2 960

Övriga förutbetalda kostnader

0 1 848

Förutbetalda tomträttsavgäld

2 500 2 500

42 931 74 908

YH

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	7 550 000
-------------------------------------	---	-----------

Not 18	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		0	389 922	4 772 138	397 423	1 012 013
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 012 013	-1 012 013
Avsättning till underhållsfond				577 352	- 577 352	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 590 832	590 832	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		0	0			
Årets resultat						479 594
Vid årets slut		0	389 922	4 758 658	1 422 916	479 594

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	7 913 875	7 969 463
Avgår nästa års amortering	- 55 588	- 55 588
Skuld vid årets slut	7 858 287	7 913 875

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	2 657 198		27 044	2 630 154
STADSHYPOTEK AB	3,46%	2013-06-30	2 654 692		28 544	2 626 148
STADSHYPOTEK AB	3,48%	2015-09-30	2 657 573			2 657 573
			7 969 463		55 588	7 913 875

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 55 588 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4 648	7 322
Avräkning LÅN	0	81 621
	4 648	88 943

OK

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	57 416	24 422
Upplupna elkostnader	4 595	3 747
Upplupna vattenavgifter	10 397	9 976
Upplupna värmekostnader	19 572	20 280
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 041
Upplupna kostnader för administration	0	800
Upplupna revisionsarvoden	9 650	17 850
Upplupna styrelsearvoden	79 397	84 486
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	18 700
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	304 960	284 056
	<u>486 487</u>	<u>465 358</u>

Göteborg 2013-10-01



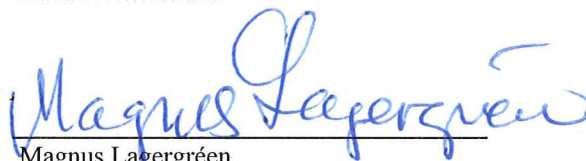
Kristian Nordh



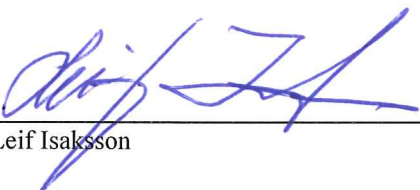
Håkan Zetterstrand



Magnus Frisk



Magnus Lagergrén



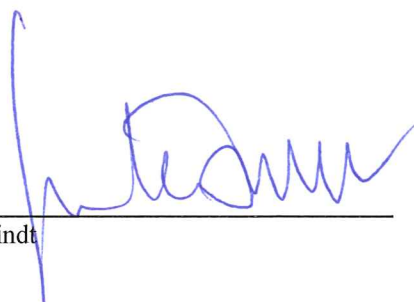
Leif Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

13/02/



Niklas Holmström, Bo Revision AB



Jarl Windt

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2, org.nr. 757201-7445

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för räkenskapsår 2012-07-01 – 2013-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn från BoRevision AB 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för 2012-07-01 – 2013-06-30.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

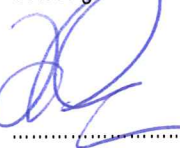
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

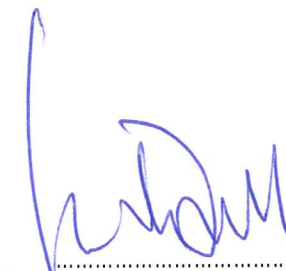
Uttalanden

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

Göteborg den 21 oktober 2013



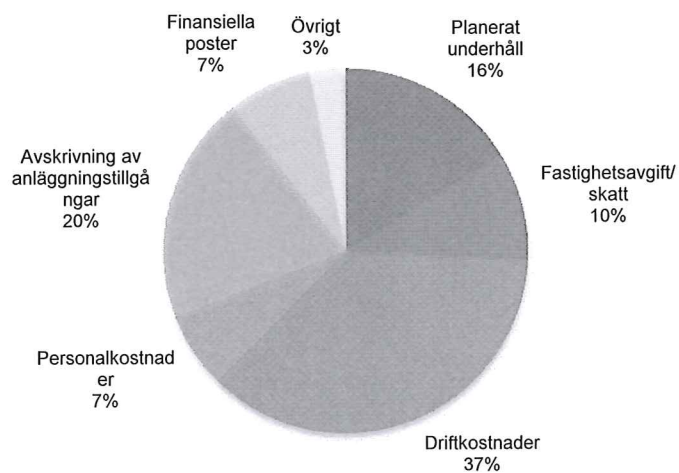
BoRevision AB
Niklas Holmström



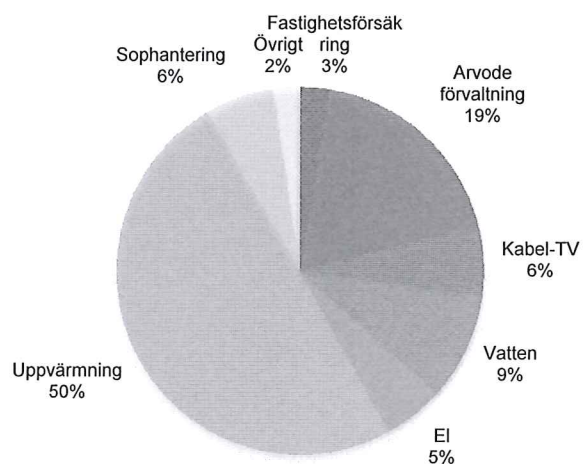
Föreningsrevisor
Jarl Windt

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	18 831	44 624
Planerat underhåll	590 832	284 946
Fastighetsavgift/skatt	350 460	350 460
Driftkostnader	1 334 400	1 153 848
Övriga kostnader	95 850	35 361
Personalkostnader	244 791	224 779
Avskrivning av anläggningstillgångar	737 796	766 591
Finansiella poster	270 023	271 595
Summa kostnader	3 642 983	3 132 204



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Fastighetsförsäkring	34 122	33 852
Arvode förvaltning	246 376	147 400
Kabel-TV	82 944	81 726
IT-kostnader	0	415
Styrelsearvode RB	8 378	8 378
Revisionsarvode, externt	5 550	17 800
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 2 500	- 3 700
Obligatoriska besiktningar	4 225	4 225
Bevakningskostnader	995	986
Snöröjning	1 649	0
Förbrukningsmateriel	6 074	6 040
Fordons- och maskinkostnader	1 592	1 465
Vatten	125 095	114 256
El	71 311	62 234
Uppvärmning	662 567	593 894
Sophantering	81 022	79 877
Summa driftkostnader	1 334 400	1 153 848



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

5544

5544

Kr / kvm

Kr / kvm

Vägavgifter, arrende	1	1
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	44	27
Kabel-TV	15	15
Styrelsearvode RB	2	2
Revisionsarvode, externt	1	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	0	-1
Obligatoriska besiktningar	1	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	23	21
El	13	11
Uppvärmning	120	107
Sophantering	15	14
Summa driftkostnader	241	208

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

RBF TUVEHUS 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF TUVEHUS 2 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

