
Årsredovisning

RB BRF TUVEHUS 2
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 757201-7445

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- t) Stämmans avslutande

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
räkensårsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m.
Ordinarie ledamöter			årsstämmen
			Utsedd av
Kristian Nordh	Ordförande	Stämman	2015
Håkan Zetterstrand	Vice ordförande	Stämman	2015
Magnus Frisk	Sekreterare	Stämman	2014
Anna Höök	Ledamot	Stämman	2015
Eva Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Magnus Lagergrén		Stämman	2015
Josiane Wåhlander		Stämman	2014
Jacob Johansson		Stämman	2014
Maria Svensson		Riksbyggen	
Ordinarie revisorer			
Jarl Windt	Föreningsrevisor	Stämman	2014
Bo Revision AB	Extern revisor	Stämman	2014
Revisorssuppleanter			
Gabriel Salvadores		Stämman	2014
Valberedning			
Elin Nilsson (sammankallande)		Stämman	2014
Jeanette Mill		Stämman	2014
Lillian Sahlström		Stämman	2014

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. PK

Lägenhetsfördelning:

4 rok

66

Total tomtarea:	14 452 m ²
Total bostadsarea:	5 544 m ²
Årets taxeringsvärde	46 728 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 728 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 75 tkr och planerat underhåll för 561 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Under hösten 2013 blev föreningen äntligen klar med stamreoveringen. Samtliga toaletter och badrum är nu renoverade. Våren 2014 har vi även tvättat och målat fasaden på framsidan. Vi har även börjat med att källsortera i en större skala än tidigare. Vi kommer att se över staketet som vetter mot Glöstorpsvägen under hösten 2014.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 1 juli 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

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 2013. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 99 (2014-06-30) *AK*

Resultat och ställning (tkr)	2013-2014	2012-2013	2011-2012	2010-2011	2009-2010
Rörelsens intäkter	4 048	3 946	3 947	3 651	3 525
Årets resultat	- 475	480	1 012	751	- 85
Resultat efter fondförändringar	- 492	493	720	280	161
Balansomslutning	40 677	18 790	15 334	14 319	13 620
Soliditet	16%	38%	43%	39%	35%
Likviditet	111%	75%	964%	809%	591%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	578	578	526	502
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	113	112
Driftskostnad, kr/m ²	227	241	208	224	219
Ränta, kr/m ²	153	49	49	47	40
Underhållsfond, kr/m ²	861	858	861	808	723
Lån, kr/m ²	5 442	1 427	1 437	1 448	1 458

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3%. Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 593 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 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	1 902 510
Årets resultat före fondförändring	-475 031
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-577 352
Årets ianspråktagande av underhållsfond	560 747
Summa överskott	1 410 874

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 410 874

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

AK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 290 298	3 211 724
Hyses- och avgiftsbortfall		- 1 920	—
Bränsleavgifter		653 606	653 606
Övriga förvaltningsintäkter	2	105 589	80 177
		<u>4 047 573</u>	<u>3 945 507</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 74 670	- 18 831
Planerat underhåll	4	- 560 747	- 590 832
Fastighetsavgift/skatt		- 350 460	- 350 460
Driftkostnader	5	-1 260 849	-1 334 400
Övriga kostnader	6	- 17 895	- 95 850
Personalkostnader	7	- 237 489	- 244 790
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 284 676	- 737 796
		<u>-3 786 787</u>	<u>-3 372 959</u>
Rörelseresultat		260 786	572 548
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		3 036	2 706
Ränteutgifter och liknande poster	9	107 963	174 363
Räntekostnader och liknande poster	10	- 846 817	- 270 023
		<u>- 735 818</u>	<u>- 92 954</u>
Resultat efter finansiella poster		- 475 031	479 594
Årets resultat		- 475 031	479 594
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
Anspråktagande av underhållsfond		560 747	590 832
Resultat efter fondförändring		- 491 636	493 074

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	35 593 492	6 215 732
Inventarier, verktyg och installationer	12	347 166	377 247
Pågående byggnation och förskott	13	—	9 240 000
		<u>35 940 658</u>	<u>15 832 978</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	33 200	33 200
Summa anläggningstillgångar		35 973 858	15 866 178
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	—
Övriga fordringar	15	6 079	5 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	44 960	42 931
		<u>51 099</u>	<u>48 907</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	4 000 000	—
Kassa och bank			
Handkassa		2 729	3 000
Bankmedel		347	10 402
Avräkning med Swedbank		648 999	2 861 251
		<u>652 075</u>	<u>2 874 654</u>
Summa omsättningstillgångar		4 703 174	2 923 561
SUMMA TILLGÅNGAR		40 677 032	18 789 739

AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		389 922	389 922
Underhållsfond		4 775 263	4 758 658
		<u>5 165 185</u>	<u>5 148 580</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 902 510	1 409 436
Årets resultat		- 475 031	479 594
Avsättning till underhållsfond		- 577 352	- 577 352
Ianspråktagande av underhållsfond		560 747	590 832
		<u>1 410 874</u>	<u>1 902 510</u>
Summa eget kapital		6 576 058	7 051 090
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	29 869 767	7 858 287
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	303 304	55 588
Leverantörsskulder		266 538	3 292 778
Skatteskulder		52 768	40 861
Övriga kortfristiga skulder	20	4 719	4 648
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 603 878	486 487
		<u>4 231 207</u>	<u>3 880 362</u>
Summa skulder		34 100 974	11 738 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 677 032	18 789 739
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		30 427 780	8 885 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga AK

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

Intäktredovisning 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 845 840 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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 innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. AX

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Standardförbättringar, markanläggning	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 287 178	3 207 004
Hyror, p-platser	3 120	4 720
	<u>3 290 298</u>	<u>3 211 724</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	79 992	79 992
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2 489	185
Försäkringsersättningar	23 108	–
	<u>105 589</u>	<u>80 177</u>

Not 3 Reparationer

Tvättstugor	13 469	7 316
Vatten/Avlopp	45 752	–
Värme	3 869	1 858
Ventilation	–	950
Tele/TV/Porttelefon	4 263	–
Låssystem	4 267	2 088
Huskropp	–	6 619
Gårdar och grönanläggningar	3 050	–
	<u>74 670</u>	<u>18 831</u>

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	–	100
Lokaler, gemensamma utrymmen	–	559 726
VA/Sanitet	29 273	–
Värme	29 273	–
Elinstallationer	–	15 395
Huskroppar	476 375	–
Gårdar och grönanläggningar	22 000	–
Garage och parkeringsplatser	3 826	15 611
	<u>560 747</u>	<u>590 832</u>

RIK

Not 5 Driftkostnader

Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Försäkringspremier	34 533	34 122
Förvaltningsarvode	248 240	246 376
Kabel-TV	83 152	82 944
Styrelsearvode, RB	8 868	8 378
Arvode, yrkesrevisorer	14 565	5 550
Möteskostnader	1 526	–
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 500	- 2 500
Obligatoriska besiktningar	2 465	4 225
Bevakningskostnader	1 687	995
Snö- och halkbekämpning	4 131	1 649
Förbrukningsmateriel	15 078	6 074
Fordons- och maskinkostnader	11 503	1 592
Vatten	117 802	125 095
El	85 142	71 311
Uppvärmning	528 009	662 567
Sophantering och återvinning	104 648	81 022
	<u>1 260 849</u>	<u>1 334 400</u>

Not 6 Övriga kostnader

Fritidsmedel	5 209	3 001
Lokalkostnader	1 000	2 000
Resekostnader	–	1 060
Representation	359	536
Kontorsmateriel/trycksaker	3 587	3 922
Telefon och porto	535	435
Medlems- och föreningsavgifter	3 960	5 544
Konsultarvoden	1 925	48 452
Bankkostnader	420	–
Advokat och rättegångskostnader	–	30 000
Övriga externa kostnader	900	900
	<u>17 895</u>	<u>95 850</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	100 868	96 930
Löneskatt på pensionskostnader	1 211	1 153
Styrelsearvode	51 840	55 592
Övriga ersättningar till förtroendevalda	25 700	26 224
Föreningsvald revisor	3 130	3 010
Summa	<u>182 749</u>	<u>182 910</u>
Sociala kostnader	54 740	61 881
	<u>237 489</u>	<u>244 790</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	–	65 767
Byggnadsinventarier	1 254 596	641 948
Inventarier, verktyg och installationer	12 500	12 500
Installationer	17 580	17 580
	<u>1 284 676</u>	<u>737 796</u>

RK

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	–	- 62
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 031	951
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	105 872	173 209
Övriga ränteintäkter	61	265
	<u>107 963</u>	<u>174 363</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	846 243	269 731
Övriga räntekostnader	574	292
	<u>846 817</u>	<u>270 023</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	17 408 149	17 201 641
Markanläggning	221 844	221 844
	<u>21 511 594</u>	<u>21 305 086</u>

Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	30 632 356	206 508
	<u>30 632 356</u>	<u>206 508</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 520 500	-3 454 733
Byggnadsinventarier	- 37 101	- 37 101
Standardförbättringar	-11 516 418	-10 874 469
Markanläggningar	- 221 844	- 221 844
	<u>-15 295 863</u>	<u>-14 588 147</u>

Årets avskrivning byggnader	–	- 65 767
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 254 596	- 641 948
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-16 550 458</u>	<u>-15 295 863</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>35 593 492</u>	<u>6 215 732</u>
--------------------------------------	-------------------	------------------

Varav

Byggnader	–	–
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	35 269 492	5 891 732

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>

AK

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	73 125	73 125
Installationer	491 995	491 995
	<u>565 120</u>	<u>565 120</u>
Summa anskaffningsvärden	565 120	565 120
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 48 125	- 35 625
Installationer	- 139 748	- 122 168
	<u>- 187 873</u>	<u>- 157 793</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 12 500	- 12 500
Installationer	- 17 580	- 17 580
	<u>- 30 080</u>	<u>- 30 080</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 217 954</u>	<u>- 187 873</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	347 166	377 247
Varav		
Maskiner	12 500	25 000
Installationer	334 666	352 247

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	—	9 240 000
	<u>—</u>	<u>9 240 000</u>
Vid årets början		
Stamprojekt	9 240 000	—
	<u>9 240 000</u>	<u>—</u>
Förändring under året		
Stamprojekt	-9 240 000	—
	<u>-9 240 000</u>	<u>—</u>
Summa pågående projekt vid året slut	<u>—</u>	<u>—</u>

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

66 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	33 000	33 000
1 andel i Fonus	200	200
	<u>33 200</u>	<u>33 200</u>

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	6 079	5 976
	<u>6 079</u>	<u>5 976</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 333	–
Förutbetalda försäkringspremier	17 336	17 196
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 791	20 770
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	2 465
Förutbetald tomträttsavgäld	2 500	2 500
	<u>44 960</u>	<u>42 931</u>

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 000 000	–
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	1,45	2014-07-05
90 dagar	2 000 000	1,55	2014-08-13

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	389 922	4 758 658	1 422 916	479 594
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				479 594	- 479 594
Avsättning till underhållsfond			577 352	- 577 352	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 560 747	560 747	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	–			
Årets resultat					- 475 031
Vid årets slut	–	389 922	4 775 263	1 885 905	- 475 031

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	30 173 071	7 913 875
Avgår nästa års amortering	- 303 304	- 55 588
Skuld vid årets slut	<u>29 869 767</u>	<u>7 858 287</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,39%	2017-10-12		12 500 000	187 500	12 312 500
STADSHYPOTEK AB	2,94%	2016-06-30		10 000 000		10 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,24%	2014-09-30	2 630 154		27 044	2 603 110
STADSHYPOTEK AB	3,48%	2015-09-30	2 657 573			2 657 573
STADSHYPOTEK AB	3,55%	2021-06-30	2 626 148		26 260	2 599 888
			<u>7 913 875</u>	<u>22 500 000</u>	<u>240 804</u>	<u>30 173 071</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 303 304 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. **AK**

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	4 719	4 648
	<u>4 719</u>	<u>4 648</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	51 998	57 416
Upplupna räntekostnader	49 000	—
Upplupna elkostnader	2 826	4 595
Upplupna vattenavgifter	10 359	10 397
Upplupna värmekostnader	16 378	19 572
Upplupna revisionsarvoden	9 940	9 650
Upplupna styrelsearvoden	77 540	79 397
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 063 335	500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>322 502</u>	<u>304 960</u>
	3 603 878	486 487 ^{AK}

Göteborg 2014-10-29



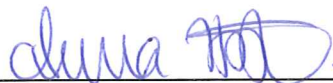
Kristian Nordh



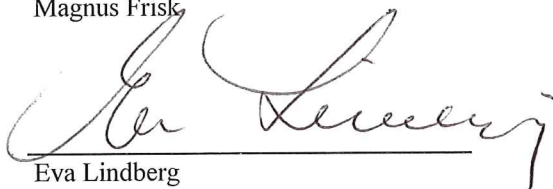
Håkan Zetterstrand



Magnus Frisk



Anna Höök

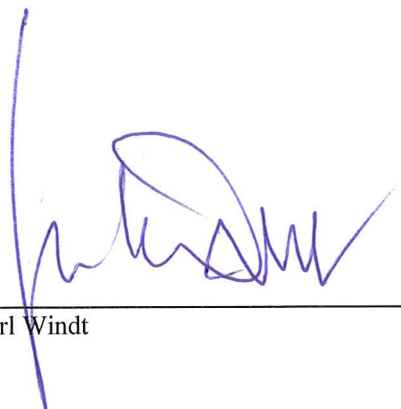


Eva Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14-10-30



Arthur Kozak, 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 år 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 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 2014 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 år 2013-07-01 - 2014-06-30.

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 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 30 / 10 2014



Jarl Windt

Av föreningen vald
revisor

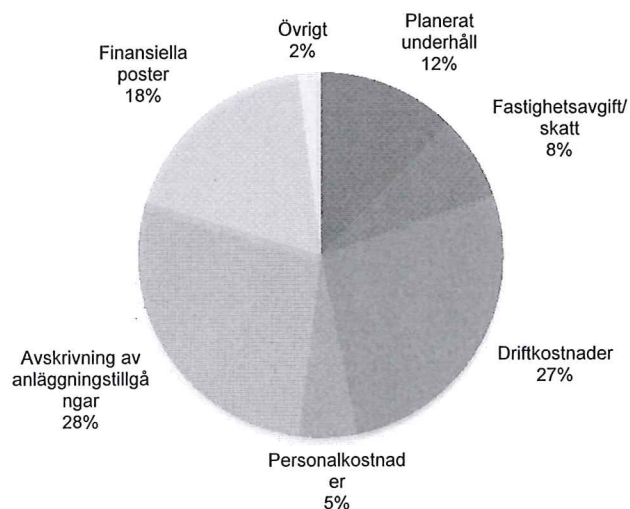


Arthur Kozak

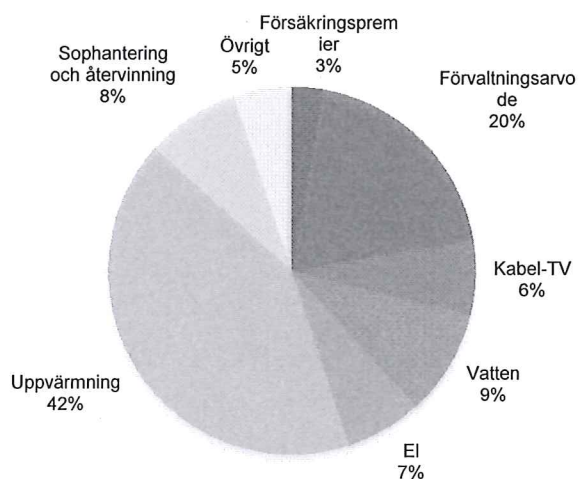
BoRevision AB

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	74 670	18 831
Planerat underhåll	560 747	590 832
Fastighetsavgift/skatt	350 460	350 460
Driftkostnader	1 260 849	1 334 400
Övriga kostnader	17 895	95 850
Personalkostnader	237 489	244 790
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 284 676	737 796
Finansiella poster	846 817	270 023
Summa kostnader	4 633 604	3 642 982



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Försäkringspremier	34 533	34 122
Förvaltningsarvode	248 240	246 376
Kabel-TV	83 152	82 944
Styrelsearvode, RB	8 868	8 378
Arvode, yrkesrevisorer	14 565	5 550
Möteskostnader	1 526	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 500	- 2 500
Obligatoriska besiktningar	2 465	4 225
Bevakningskostnader	1 687	995
Snö- och halkbekämpning	4 131	1 649
Förbrukningsmateriel	15 078	6 074
Fordons- och maskinkostnader	11 503	1 592
Vatten	117 802	125 095
El	85 142	71 311
Uppvärmning	528 009	662 567
Sophantering och återvinning	104 648	81 022
Summa driftkostnader	1 260 849	1 334 400



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

5544

5544

Kr / kvm

Kr / kvm

Vägavgifter, arrende	1	1
Försäkringspremier	6	6
Förvaltningsarvode	45	44
Kabel-TV	15	15
Styrelsearvode, RB	2	2
Arvode, yrkesrevisorer	3	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	0
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snö- och halkbekämpning	1	0
Förbrukningsmateriel	3	1
Fordons- och maskinkostnader	2	0
Vatten	21	23
El	15	13
Uppvärmning	95	120
Sophantering och återvinning	19	15
Summa driftkostnader	227	241

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.

RB BRF TUEHUS 2

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF TUEHUS 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