
Årsredovisning

RB BRF TUVEHUS 2
1/7 2014 - 30/6 2015
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	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-14
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF TUVEHUS 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:113 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns radhus med 66 lägenheter uppförda. 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

Total tomtarea:	14 452 m ²
Total bostadsarea:	5 544 m ²

Årets taxeringsvärde	46 398 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 728 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Ossén.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Canal Digital AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-12-03 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Kristian Nordh	Ordförande	Stämman	2015
Håkan Zetterstrand	Vice ordförande	Stämman	2015
Magnus Frisk	Sekreterare	Stämman	2016
Anna Höök	Ledamot	Stämman	2015
Eva Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	2015
Styrelsesuppleanter			
Jacob Johansson		Stämman	2016
Josiane Wåhlander		Stämman	2016
Magnus Lagergrén		Stämman	2015
Christina Ståhlberg		Riksbyggen	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Jarl Windt	Revisor	Stämman	2015
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Elisabeth Hasselgren		Stämman	2015
Valberedning			
Agneta Eriksson	Valberedning	Stämman	2015
Elin Nilsson (Sammank.)	Valberedning	Stämman	2015
Jens Dahl	Valberedning	Stämman	2015

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 611 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 37 tkr och planerat underhåll för 245 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 4 250 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 425 tkr (76,63 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 97,81 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2013
Fasader	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte 2 st torktumlare & renovering underjordsbehållare	106
Installationer,(byte radiator)	13
Huskropp utvändigt (ståldörr & målning fasad)	19
Markytor, (plantering häck)	107

Planerat underhåll	År
Byte av hängrännor och stuprör	2017
Fasader	2020
Takrenovering	2020

I resultatet ingår avskrivningar med 1 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 897 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Föreningen blev årets hållbarhetsförening inom MO Göteborg.

□

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 386	3 288	3 212	3 212	2 919
Resultat efter finansiella poster	- 388	- 475	480	1 012	751
Årets resultat	- 388	- 475	480	1 012	751
Resultat före avskrivningar	897	810	1 217	1 779	1 526
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	355	232	640	1 201	948
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	98	104	104	104	104
Balansomslutning	36 698	40 677	18 790	15 334	14 097
Soliditet	17%	16%	38%	43%	39%

Likviditet	213%	111%	75%	964%	809%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	611	593	578	578	526
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	113
Driftkostnader, kr/m ²	301	356	367	299	276
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	257	255	260	248	257
Ränta, kr/m ²	176	153	49	49	47
Underhållsfond, kr/m ²	915	861	858	861	808
Lån, kr/m ²	5 388	5 442	1 427	1 437	1 448

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 410 874
Årets resultat före fondförändring	-387 577
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-542 258
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>244 722</u>
Summa överskott	725 760

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	725 760

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 385 794	3 288 378
Övriga rörelseintäkter	2	733 398	759 195
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 119 192	4 047 573
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 668 862	-1 973 527
Övriga externa kostnader	4	- 308 269	- 291 094
Personalkostnader	5	- 282 344	- 237 489
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 284 676	-1 284 676
Summa rörelsekostnader		-3 544 151	-3 786 787
Rörelseresultat		575 042	260 786
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 036	3 036
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 778	107 963
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 978 433	- 846 817
Summa finansiella poster		- 962 619	- 735 818
Resultat efter finansiella poster		- 387 577	- 475 031
Skatter			
Årets resultat		- 387 577	- 475 031

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	34 338 896	35 593 492
Inventarier, verktyg och installationer	10	317 086	347 166
Summa materiella anläggningstillgångar		34 655 982	35 940 658
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag		—	—
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	33 200	33 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		33 200	33 200
Summa anläggningstillgångar		34 689 182	35 973 858
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		5 960	6 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	41 131	44 960
Summa kortfristiga fordringar		47 151	51 099
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 550 000	4 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 550 000	4 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	412 119	652 075
Summa kassa och bank		412 119	652 075
Summa omsättningstillgångar		2 009 270	4 703 174
SUMMA TILLGÅNGAR		36 698 452	40 677 032

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		389 922	389 922
Fond för yttre underhåll		5 072 799	4 775 263
Summa bundet eget kapital		5 462 721	5 165 185
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 113 338	1 885 905
Årets resultat		- 387 577	- 475 031
Summa fritt eget kapital		725 760	1 410 874
Summa eget kapital		6 188 481	6 576 058
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	29 566 463	29 869 767
Summa långfristiga skulder		29 566 463	29 869 767
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	303 304	303 304
Leverantörsskulder		76 911	266 538
Skatteskulder	17	5 074	52 768
Övriga skulder		67 758	4 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	490 461	3 603 878
Summa kortfristiga skulder		943 508	4 231 207
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 698 452	40 677 032

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	30 427 780	30 427 780
Summa ställda säkerheter	30 427 780	30 427 780

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 385 794	3 287 178
Hyror, p-platser	—	3 120
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	—	- 1 920
	3 385 794	3 288 378

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	653 606	653 606
Kabel-tv-avgifter	79 992	79 992
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 200	2 489
Försäkringsersättningar	—	23 108
	733 398	759 195

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	37 303	74 670
Underhåll	244 722	560 747
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	347 985	350 460
Vägavgifter, arrende	5 000	5 000
Försäkringspremier	46 632	34 533
Kabel- och digital-TV	83 164	83 152
Trädgårdsskötsel	17 667	—
Återbäring från Riksbyggen	- 3 800	- 5 500
Obligatoriska besiktningar	2 351	2 465
Bevakningskostnader	1 444	1 687
Snö- och halkbekämpning	2 559	4 131
Förbrukningsmateriel	39 876	15 078
Fordons- och maskinkostnader	1 004	11 503
Vatten	121 595	117 802
El	56 660	85 142
Uppvärmning	535 235	528 009
Sophantering och återvinning	129 465	104 648
	1 668 862	1 973 527

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	—	5 209
Förvaltningsarvode	257 334	248 240
Lokalkostnader	1 000	1 000

	2015-06-30	2014-06-30
IT-kostnader	815	—
Styrelsearvode Riksborgen	8 868	8 868
Arvode, yrkesrevisorer	14 875	14 565
Möteskostnader	11 749	1 526
Representation	—	359
Trycksaker/Kontorsmateriel	9 012	3 587
Telefon och porto	—	535
Medlems- och föreningsavgifter	3 960	3 960
Konsultarvoden	—	1 925
Bankkostnader	—	420
Övriga externa kostnader	656	900
	<u>308 269</u>	<u>291 094</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	106 739	100 868
Löneskatt på pensionskostnader	938	1 211
Fast styrelsearvode	67 595	51 840
Arvode till valberedningen	2 860	2 050
Övriga ersättningar	32 500	23 650
Föreningsvald revisor	3 184	3 130
Summa	<u>213 816</u>	<u>182 749</u>
Sociala kostnader	68 528	54 740
	<u>282 344</u>	<u>237 489</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	1 254 596	1 254 596
Maskiner	12 500	12 500
Installationer	17 580	17 580
	<u>1 284 676</u>	<u>1 284 676</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	468	2 031
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksborgen	12 270	105 872
Övriga ränteintäkter	40	61
	<u>12 778</u>	<u>107 963</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	976 657	846 243
Övriga räntekostnader	1 776	574
	<u>978 433</u>	<u>846 817</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 520 500	3 520 500

	2015-06-30	2014-06-30
Byggnadsinventarier	37 101	37 101
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	48 040 505	17 408 149
Markanläggning	221 844	221 844
	<u>52 143 950</u>	<u>21 511 594</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	30 632 356
	<u>—</u>	<u>30 632 356</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>52 143 950</u>	<u>52 143 950</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 520 500	-3 520 500
Byggnadsinventarier	- 37 101	- 37 101
Standardförbättringar	-12 771 013	-11 516 418
Markanläggningar	- 221 844	- 221 844
	<u>-16 550 458</u>	<u>-15 295 863</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	<u>-1 254 596</u>	<u>-1 254 596</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-17 805 054</u>	<u>-16 550 458</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>34 338 896</u>	<u>35 593 492</u>
Varav		
Byggnader	—	—
Mark	324 000	324 000
Standardförbättringar	34 014 896	35 269 492
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>46 398 000</u>	<u>46 728 000</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>46 398 000</u>	<u>46 728 000</u>
varav byggnader	<u>20 526 000</u>	<u>20 856 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	73 125	73 125
Installationer	491 995	491 995
Summa anskaffningsvärden	<u>565 120</u>	<u>565 120</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 60 625	- 48 125
Installationer	- 157 329	- 139 748
	<u>- 217 954</u>	<u>- 187 873</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>- 248 034</u>	<u>- 217 954</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>317 086</u>	<u>347 166</u>

	2015-06-30	2014-06-30
Varav		
Maskiner	—	12 500
Installationer	317 086	334 666

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	504	4 333
Förutbetalda försäkringspremier	17 336	17 336
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 791	20 791
Förutbetald tomträtsavgäld	2 500	2 500
	<u>41 131</u>	<u>44 960</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					1 550 000	4 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	1 000 000	0,45	2015-07-05		
	30 dagar	550 000	0,45	2015-07-05		
					<u>1 550 000</u>	<u>4 000 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	3 000	2 729
Bankmedel	6 277	347
Förvaltningskonto i Swedbank	402 842	648 999
	<u>412 119</u>	<u>652 075</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början		389 922	4 775 263	1 885 905	- 475 031
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 475 031	475 031
Reservering underhållsfond			542 258	- 542 258	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 244 722	244 722	
Årets resultat					<u>- 387 577</u>
Vid årets slut		389 922	5 072 799	1 113 338	<u>- 387 577</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -387 578 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -685 114 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 869 767	30 173 071
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 303 304	- 303 304
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	29 566 463	29 869 767

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,39%	2017-10-12	12 312 500		250 000	12 062 500
STADSHYPOTEK AB	2,94%	2016-06-30	10 000 000			10 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,24%	2015-09-30	2 603 110		27 044	2 576 066
STADSHYPOTEK AB	3,48%	2015-09-30	2 657 573			2 657 573
STADSHYPOTEK AB	3,55%	2021-06-30	2 599 888		26 260	2 573 628
			30 173 071		303 304	29 869 767

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

Not 17 Skatteskulder

Beräknad fastighetsavgift/-skatt	4 136	49 698
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	938	3 070
	5 074	52 768

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	26 178	21 028
Upplupna sociala avgifter	8 225	30 970
Upplupna räntekostnader	49 000	49 000
Upplupna elkostnader	3 496	2 826
Upplupna vattenavgifter	10 635	10 359
Upplupna värmekostnader	17 625	16 378
Upplupna kostnader för renhållning	4 001	—
Upplupna revisionsarvoden	9 940	9 940
Upplupna styrelsearvoden	—	77 540
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 667	3 063 335
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	343 694	322 502
	490 461	3 603 878

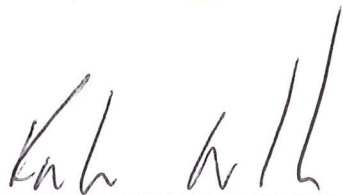
Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-06-30	2014-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-387 577	-475 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 284 676	1 284 676
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
	897 099	809 645
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	897 099	809 645
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 948	-2 192
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-3 287 698	103 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 386 652	910 581
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-21 392 356
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Försäljning av byggn. & inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-21 392 356
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-303 304	22 259 196
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-303 304	22 259 196
Årets kassaflöde	-2 689 956	1 777 421
Likvida medel vid årets början	4 652 075	2 874 654
Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14)	1 962 119	4 652 075
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

2015-06-30

2014-06-30

Göteborg 2015-10- 21



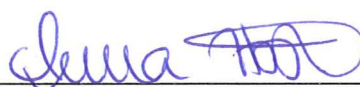
Kristian Nordh



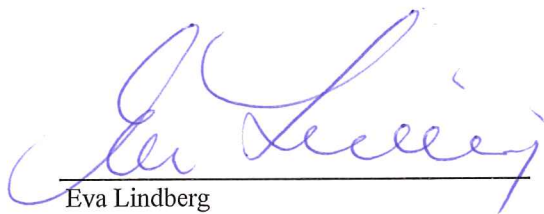
Håkan Zetterstrand



Magnus Frisk



Anna Höök



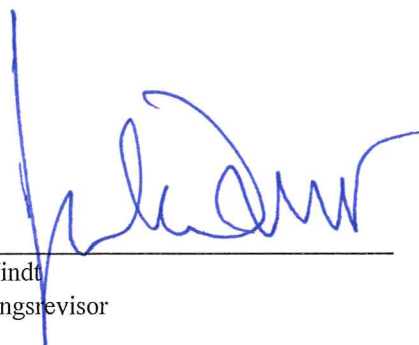
Eva Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015- 11-04

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Jarl Windt
Föreningsrevisor

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 räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 den auktoriserade revisorn innebär detta att han utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 2015 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 räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 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 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015- 11-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Jarl Windt
Föreningsrevisor

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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.

vårdeminskning 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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.

Vårdeminskning 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