

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Tuvehus nr 2
Org nr: 757201-7445



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 jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadseenlig 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Tuvehus
2 får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 318 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 025 tkr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:113. På fastigheterna finns 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959. Fastigheternas adress är Glöstorpsvägen 10-16 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova.

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

Marken där återvinningsstationen är belägen innehas genom ett arrendeavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller löpande med tre månaders uppsägning från båda parter, med årlig avgäld om 5 000 kr.

Lägenhetsfördelning

4 r.o.k
66

Total tomtarea	14 452 m ²
Total bostadsarea	5 544 m ²
Årets taxeringsvärde	66 198 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 398 000 kr

Riksbyggen 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 avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-tv	Canal Digital

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 645 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 425 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 425 tkr (98 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 49 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2013
Fasader	2014
Byte av 2 st torktumlare & renovering underjordsbehållare	2015
Markytor (plantering häck)	2015

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tak, nya hänggrännor	645

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Fasader	2020
Takrenovering	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Frisk	Ordförande	Stämman	2018
Jacob Johansson	Ledamot	Stämman	2018
Josiane Wåhlander	Sekreterare	Stämman	2019
Magnus Lagergréen	Ledamot	Stämman	2019
Josefina Canderfalk	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anne-Charlotte Strömborg	Stämman	2018
Agneta Eriksson	Stämman	2019
Kenneth Mill	Stämman	2018
Hans Carlsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisionsfirman PwC	Auktoriserad revisor
Jan Windt	Föreningsrevisor

Revisorssuppleanter
Elisabeth Hasselgren

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Lars-Göran Eliasson	Sammanställande
Marie Birgersson	

Ordförande har ordet

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetarna kan nämnas:

Byte av samtliga hängrännor
Montering av täckbyglar på rännkrok
Borttag av popnitar på nockar och beslag
Montering av ny skruv i popnitshål för bättre tätning
Ersättning av befintlig mjukfogning på takhuvar
Lagning av spruckna falser och beslagningar på huvar

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad avgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 654 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 281	4 211	4 107	4 039	3 942
Resultat efter finansiella poster	-293	83	5	-388	-475
Årets resultat	-293	83	5	-388	-475
Resultat exklusive avskrivningar	1 025	1 400	1 277	897	810
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	483	858	735	355	232
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	98	98	98	98	104
Balansomslutning	36 177	36 240	36 443	36 698	40 677
Soliditet %	17	17	17	17	16
Likviditet %	301	384	300	213	111
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	654	642	623	611	593
Bränsletillägg, kr/m ²	118	118	118	118	118
Driftkostnader, kr/m ²	406	289	265	301	356
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	289	270	258	257	255
Ränta, kr/m ²	97	133	161	176	153
Underhållsfond, kr/m ²	1 065	1 084	1 006	915	861
Lån, kr/m ²	5 222	5 278	5 333	5 388	5 442

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

GP

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	389 922	6 011 585	-208 056	82 798
Disposition enl. årsstämmobeslut			82 798	-82 798
Reservering underhållsfond		542 258	-542 258	
Ianspråktagande av underhållsfond		-645 112	645 112	
Årets resultat				-292 563
Vid årets slut	389 922	5 908 731	-22 404	-292 563

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-125 259
Årets resultat	-292 563
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-542 258
Årets ianspråktagande av underhållsfond	645 112
Summa	-314 967

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 314 967**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 281 553	4 210 686
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 860	80 517
Summa rörelseintäkter		4 384 413	4 291 203
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 248 348	-1 604 619
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 556	-328 975
Personalkostnader	Not 6	-238 852	-238 904
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 317 536	-1 317 176
Summa rörelsekostnader		-4 158 292	-3 489 674
Rörelseresultat		226 121	801 529
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 444	9 108
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 273	11 017
Räntekostnader fastighetslån		-540 402	-738 856
Summa finansiella poster		-518 685	-718 731
Resultat efter finansiella poster		-292 563	82 798
Årets resultat		-292 563	82 798

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	30 574 750	31 829 706
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	399 345	461 925
Summa materiella anläggningstillgångar		30 974 095	32 291 631
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	99 200	99 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 200	99 200
Summa anläggningstillgångar		31 073 295	32 390 831
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		19 989	60 979
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	126 649	125 030
Summa kortfristiga fordringar		146 638	186 009
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 957 370	3 662 972
Summa kassa och bank		4 957 370	3 662 972
Summa omsättningstillgångar		5 104 008	3 848 981
Summa Tillgångar		36 177 304	36 239 813

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		389 922	389 922
Fond för yttre underhåll		5 908 730	6 011 585
Summa bundet eget kapital		6 298 652	6 401 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 404	-208 056
Årets resultat		-292 563	82 798
Summa fritt eget kapital		-314 967	-125 259
Summa eget kapital		5 983 685	6 276 248
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	28 495 806	28 961 142
Summa långfristiga skulder		28 495 806	28 961 142
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		452 836	302 836
Leverantörsskulder		496 498	186 764
Skatteskulder		143 046	2 161
Övriga skulder		51 130	45 901
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	554 303	464 761
Summa kortfristiga skulder		1 697 813	1 002 423
Summa Eget kapital och Skulder		36 177 304	36 239 813

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

tz

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 628 152	3 557 097
Bränsleavgifter, bostäder	653 401	653 589
Summa nettoomsättning	4 281 553	4 210 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	79 992	79 992
Pant- och överlåtelseavgifter	22 531	0
Fakturerade kostnader	0	360
Inkassointäkter	0	125
Övriga rörelseintäkter	0	40
Försäkringsersättningar	337	0
Summa övriga rörelseintäkter	102 860	80 517

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-645 112	-106 295
Reparationer	-12 861	-64 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-496 485	-347 985
Arrendeavgifter	-5 000	-5 000
Försäkringspremier	-55 407	-51 381
Kabel- och digital-TV	-85 241	-85 831
Återbäring från Riksbyggen	3 375	4 000
Bevakningskostnader	0	-1 650
Övriga utgifter, köpta tjänster	-809	-4 350
Snö- och halkbekämpning	-3 129	-2 919
Förbrukningsinventarier	-16 517	-6 162
Fordons- och maskinkostnader	-1 213	-8 592
Vatten	-102 351	-129 722
Fastighetsel	-56 758	-75 082
Uppvärmning	-601 996	-569 601
Sophantering och återvinning	-168 843	-145 973
Förvaltningsarvode drift	0	-3 500
Summa driftkostnader	-2 248 348	-1 604 619

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-3 501	-10 919
Förvaltningsarvode administration	-280 777	-272 259
Lokalkostnader	-1 000	-1 000
IT-kostnader	0	-388
Styrelsearvode	-9 799	-7 636
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-22 875
Inkassokostnader	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 528	0
Kontorsmateriel	-5 670	-5 635
Telefon och porto	-1 643	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 960	-3 960
Serviceavgifter	-1 733	-1 568
Bankkostnader	-2 755	-90
Övriga externa kostnader	-3 439	-1 745
Summa övriga externa kostnader	-353 556	-328 975

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-92 944	-105 525
Sammanträdesarvoden	-66 216	-63 228
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 140	-10 083
Övriga kostnadsersättningar	-2 700	0
Pensionskostnader	-4 805	-793
Sociala kostnader	-65 047	-59 276
Summa personalkostnader	-238 852	-238 904

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnadsinventarier	-1 254 955	-1 254 596
Avskrivning Maskiner och inventarier	-45 000	-45 000
Avskrivning Installationer	-17 580	-17 580
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 317 536	-1 317 176

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	12 273	10 874
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	19
Övriga ränteintäkter	0	124
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 273	11 017

TB

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 520 500	3 520 500
Byggnadsinventarier	37 101	37 101
Mark	324 000	324 000
Tillkommande utgifter	48 040 505	48 040 505
Markanläggning	221 844	221 844
	52 143 950	52 143 950
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 143 950	52 143 950

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 520 500	-3 520 500
Byggnadsinventarie	-37 101	-37 101
Tillkommande utgifter	-16 534 799	-15 280 204
Markanläggningar	-221 844	-221 844
	-20 314 244	-19 059 649

Årets avskrivningar

Tillkommande utgifter	-1 254 955	-1 254 595
	- 1 254 955	- 1 254 595
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 21 569 199	- 20 314 244

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	30 574 750	31 829 706
Mark	324 000	324 000
Tillkommande utgifter	30 250 750	30 505 706
Totalt taxeringsvärde		
Bostäder	66 198 000	46 398 000
varav byggnader	30 756 000	20 526 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner	298 125	73 125
Installationer	491 995	491 995
	790 120	565 120

Årets anskaffningar

Maskiner	0	225 000
	0	225 000

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

790 120	790 120
----------------	----------------

Accumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner	-118 125	-73 125
Installationer	-210 069	-192 489
	- 328 194	- 265 614

Årets avskrivningar

Maskiner	-45 000	-45 000
Installationer	-17 580	-17 580
	- 62 580	- 62 580

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 390 774	- 328 194
------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

399 346	461 926
----------------	----------------

Varav

Maskiner	135 000	180 000
Installationer	264 346	281 926

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
198 st andelar i Riksbyggens Intresseförening	99 000	99 000
1 andel Fonus	200	200
Summa andra långfristiga fordringar	99 200	99 200

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 815	5 370
Förutbetalda försäkringspremier	28 176	27 231
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 658	68 699
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 001	21 231
Förutbetald tomträttsavgäld	0	2 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 649	125 030

Not 13 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	3 000	1 027
Bankmedel	3 921 195	2 710 427
Transaktionskonto	1 033 174	951 518
Summa kassa och bank	4 957 370	3 662 972

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	28 948 642	29 263 978
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-452 836	-302 836
Långfristig skuld vid årets slut	28 495 806	28 961 142

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,55 %		11 562 500,00	0,00	11 562 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,46 %	2020-09-30	2 569 305,00	0,00	0,00	2 569 305,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2020-09-30	2 611 065,00	0,00	26 576,00	2 584 489,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2021-06-30	2 521 108,00	0,00	26 260,00	2 494 848,00
HANDELSBANKEN	1,44%	2022-09-30	0,00	11 500 000,00	200 000,00	11 300 000,00
SWEDBANK	1,48%	2023-06-30	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
Summa			29 263 978,00	11 500 000,00	11 815 336,00	28 948 642,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 452.836,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.811.344,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 26.684.462,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

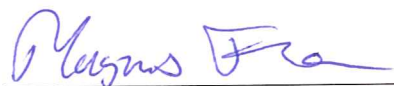
	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	26 910	26 910
Upplupna sociala avgifter	8 455	8 455
Upplupna räntekostnader	53 020	25 900
Upplupna elkostnader	3 216	3 425
Upplupna vattenavgifter	14 433	9 195
Upplupna värmekostnader	18 340	17 083
Upplupna kostnader för renhållning	5 238	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 512	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	355 178	353 793
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	554 303	464 761

Not 16 Ställda panter

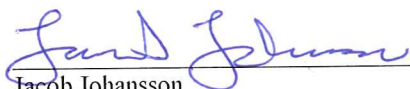
Fastighetsinteckning	30 427 780	30 427 780
-----------------------------	-------------------	-------------------

Styrelsens underskrifter

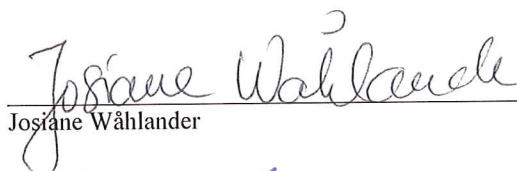
Göteborg 2018- 10 - 18



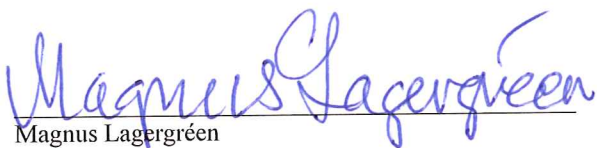
Magnus Frisk



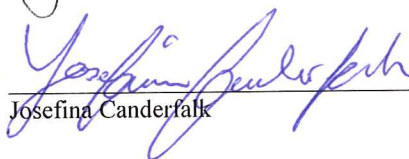
Jacob Johansson



Josiane Wählander



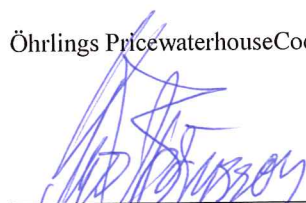
Magnus Lagergreen



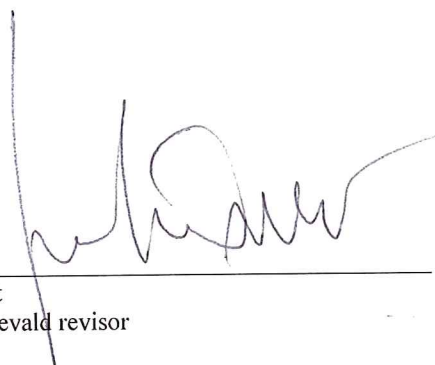
Josefina Canderfalk

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

2018-10-31



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Jarl Windt
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 2 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

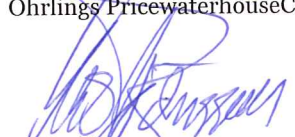
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 31 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor


Jarl Windt
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

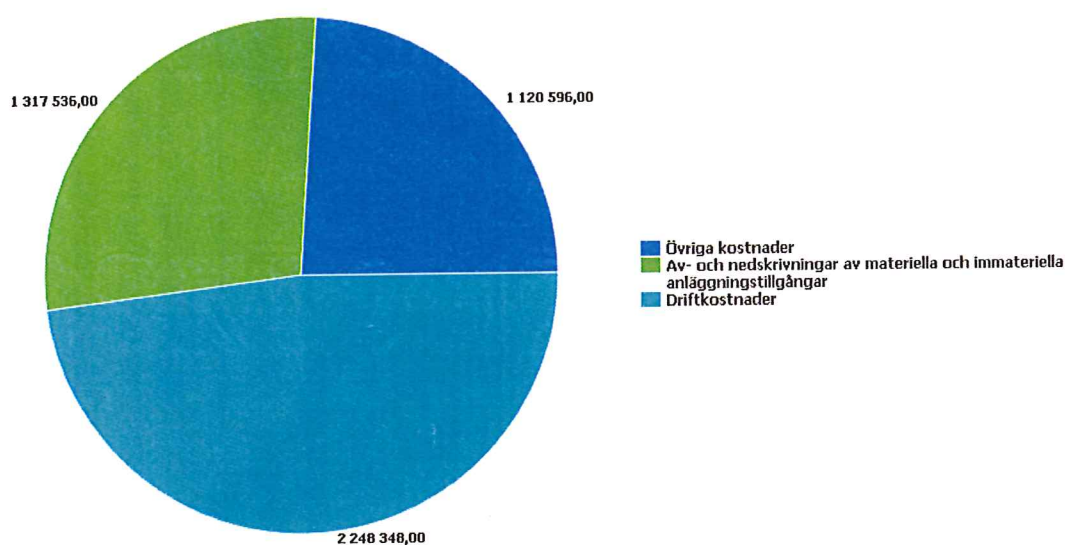
Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

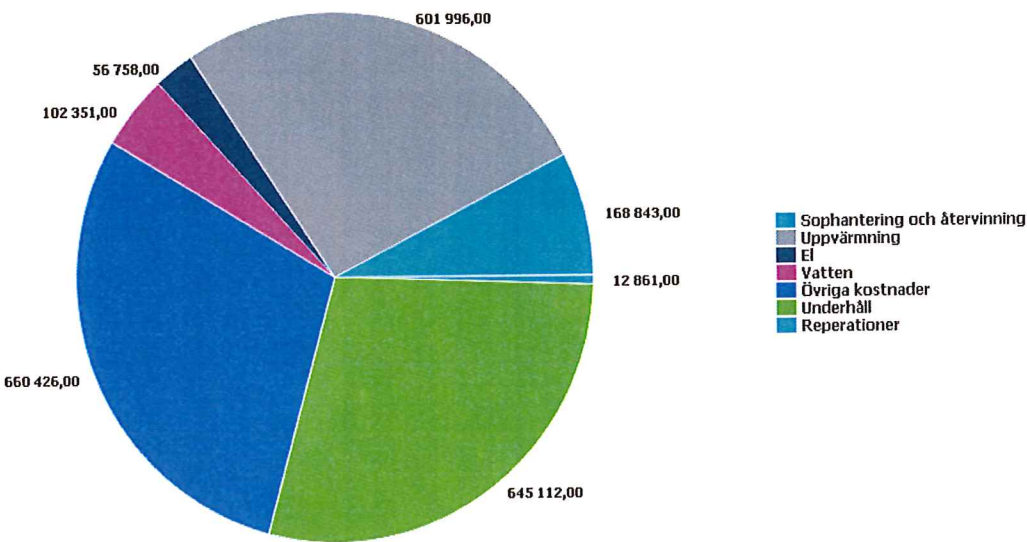
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 248 348	1 604 619
Övriga externa kostnader	353 556	328 975
Personalkostnader	238 852	238 904
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 317 536	1 317 176
Finansiella poster	518 685	718 731
Summa kostnader	4 676 977	4 208 405



Driftkostnadsfördelning



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Tuvehus 2

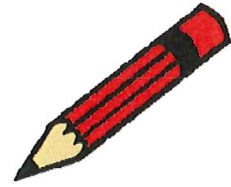
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Tuvehus 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860