

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RB BRF Tuvehus 4  
Org nr: 757201-7429





---

# 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 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	10

**Bilagor**  
Att bo i BRF





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Tuvehus 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-07-01 till 2021-06-30

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 har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 020 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 745 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 117 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 334,5 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3 procent av fastighetens totalyta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:125 och 55:2 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 160 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Arvesgårde 1-8 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF Skadeförsäkring.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	32
2 rum och kök	64
3 rum och kök	64
<b>Summa:</b>	<b>160</b>

## Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
4	118

Total bostadsarea 10 496 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 446 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 147 019 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 147 019 000 kr

## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Hos Tina Fam AB	112	2022-05-14
Prisiana Bredstener	22	2021-12-31

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 avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen Teknisk förvaltning	Fastighetsförvaltning
Riksbyggen Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Vinga Hiss AB	Hisservice
Kone AB och Inspekta AB Hissbesiktning	Hissbesiktning
Tele 2	Kabel-tv

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 124 och planerat underhåll för 249. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 760 tkr per år och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 69 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstugeutrustning	Vid behov	
El	2014-2015	
Markytor	2014-2015	
Stambyte	2017-2018	
Miljöbelysning	2019-2020	

#### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	178 236
Byte DUC	42 500
Ombyggnad kök i föreningslokal	28 644

Planerat underhåll	År
Underhåll hissar	2020-2022
Målning trapphus	Vid behov

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Svensson	Sekreterare	Avgick 2021-06
Morgan Forsmark	Vice ordförande	2022
Dan Larsson	Ordförande	2021
Fredrik Svensson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans-Erik Andersson	Suppleant	2022
Yulia Laukkanen	Suppleant	2021
Hans Carlsson	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Revisionsbyrå KPMG AB	Auktoriserad revisor
Eva Andersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Gun Hultin

Valberedning
Elenor Viklund, sammankallande
Kochar Wallad Begi

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 214 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 26 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2017 då avgifterna höjdes med 5 %.

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

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 733 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	9 221	9 226	9 214	9 201	8 839
Resultat efter finansiella poster	1 372	1 590	1 397	1 350	2 694
Resultat exklusive avskrivningar	3 117	3 315	3 122	3 230	3 251
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 357	2 555	2 460	3 253	2 589
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	69	69	61	63	61
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	733	733	733	733	698
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	373	344	346	350	317
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	350	326	342	344	316
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	74	82	79	79	35
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	796	750	698	641	587
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 697	5 730	5 764	5 798	4 002

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 700 824	8 203 920	5 969 826	1 590 484
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 590 484	-1 590 484
Reservering underhållsfond		760 000	-760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-249 380	249 380	
Årets resultat				1 372 243
Vid årets slut	1 700 824	8 714 540	7 049 690	1 372 243

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 560 310
Årets resultat	1 372 243
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	249 380
<b>Summa</b>	<b>8 421 934</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **8 421 934**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 220 981	9 226 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	561 834	558 562
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 782 815</b>	<b>9 784 856</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 082 984	-3 763 910
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 337 063	-1 264 088
Personalkostnader	Not 6	-485 903	-571 050
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 744 938	-1 724 699
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 650 888</b>	<b>-7 323 747</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 131 926</b>	<b>2 461 109</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23 040	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 780	25 756
Räntekostnader fastighetslån		-811 503	-896 381
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-759 683</b>	<b>-870 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 372 243</b>	<b>1 590 484</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 372 243</b>	<b>1 590 484</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	70 444 329	70 095 689
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	524 719	3 750
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	90 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 969 049</b>	<b>70 189 439</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	240 000	240 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>240 000</b>	<b>240 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 209 049</b>	<b>70 429 439</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 150
Skattefordran		51 797	56 597
Övriga fordringar	Not 13	71 867	128 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	519 771	539 071
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>643 434</b>	<b>727 779</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	11 137 793	10 750 072
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 137 793</b>	<b>10 750 072</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 781 227</b>	<b>11 477 850</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 990 276</b>	<b>81 907 289</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 700 824	1 700 824	
Fond för yttre underhåll	8 714 540	8 203 920	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>10 415 364</b>	<b>9 904 744</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	7 049 690	5 969 826	
Årets resultat	1 372 243	1 590 484	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>8 421 934</b>	<b>7 560 310</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>18 837 298</b>	<b>17 465 054</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	61 963 127	34 415 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>61 963 127</b>	<b>34 415 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	370 000	28 288 127
Leverantörsskulder		326 289	318 702
Skatteskulder		0	4 522
Övriga skulder	Not 17	293 347	310 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 200 215	1 105 557
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 189 851</b>	<b>30 027 235</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 990 276</b>	<b>81 907 289</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av 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.

### 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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme	Linjär	100
Stammar	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	5-30
Markanläggningar	Linjär	30-50
Markinventarier	Linjär	20
Inventarier	Linjär	3-10

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 697 940	7 697 940
Hyror, lokaler	88 884	82 878
Hyror, p-platser	279 920	279 514
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 872	-25 872
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 523	-798
Bränsleavgifter, bostäder	1 192 632	1 192 632
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 220 981</b>	<b>9 226 294</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	489 600	489 600
Övriga avgifter	28 800	28 800
Panter och överlåtelse	32 948	26 859
Fakturerade kostnader	10 486	8 553
Försäkringsersättningar	0	4 750
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>561 834</b>	<b>558 562</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-249 379	-193 506
Reparationer	-124 206	-178 489
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-243 630	-238 830
Försäkringspremier	-255 492	-258 364
Kabel- och digital-TV	-509 390	-502 161
Återbäring från Riksbyggen	10 100	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-46 670	-27 940
Obligatoriska besiktningar, hissar	-47 292	-50 674
Bevakningskostnader	-6 910	-11 738
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 473	-7 357
Snö- och halkbekämpning	-4 882	0
Förbrukningsinventarier	-33 997	-76 119
Vatten	-305 548	-270 608
Fastighetsel	-187 773	-180 626
Uppvärmning	-1 184 907	-1 251 438
Sophantering och återvinning	-275 478	-254 072
Förvaltningsarvode drift	-602 058	-261 988
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 082 984</b>	<b>-3 763 910</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Fritidsmedel	-1 483	-13 904
Förvaltningsarvode administration	-929 762	-911 461
Parkeringskostnader	-232 842	-196 723
IT-kostnader	-10 739	-9 967
Styrelsearvode, Riksbyggen	-17 250	-15 678
Arvode, yrkesrevisorer	-23 604	-21 810
Inkassokostnader	-1 758	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-41 457	-26 929
Kontorsmateriel	-17 570	-11 932
Telefon och porto	-30 767	-29 032
Medlems- och föreningsavgifter	-23 270	-9 600
Serviceavgifter	-2 481	-9 388
Bankkostnader	-840	-2 565
Övriga externa kostnader	-3 240	-2 400
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 337 063</b>	<b>-1 264 088</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-233 919	-223 092
Uttagsskatt	-70 223	-77 106
Styrelsearvoden	-72 344	-134 814
Övriga ersättningar	0	-3 970
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-11 020
Övriga kostnadsersättningar	-10 170	-10 006
Pensionskostnader	-19 552	-18 637
Övriga personalkostnader	0	-1 400
Sociala kostnader	-79 695	-91 004
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-485 903</b>	<b>-571 050</b>

Medelantalet anställda har under året varit 1 person varav män 1 respektive kvinnor 0.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning byggnader	-1 419 954	-1 411 295
Avskrivning markanläggningar	-45 144	-45 144
Avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
Avskrivningar tillkommande utgifter	-262 933	-264 759
Avskrivning maskiner och inventarier	-1 875	-1 875
Avskrivning installationer	-13 406	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 744 938</b>	<b>-1 724 699</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning på andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	23 040	0
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 040</b>	<b>0</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	77 447 830	77 447 830
Byggnadsinventarier	194 383	194 383
Mark	774 800	774 800
Tillkommande utgifter	12 381 103	12 381 103
Markanläggning	2 667 738	2 667 738
Markinventarier	32 516	32 516
	<b>93 498 370</b>	<b>93 498 370</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader, hissar	2 078 297	
	<b>2 078 297</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>95 576 667</b>	<b>93 498 370</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 200 140	-9 788 846
Anslutningsavgifter	-194 383	-194 383
Tillkommande utgifter	-11 242 627	-10 977 868
Markanläggningar	-749 271	-704 127
Markinventarier	-16 258	-14 632
	<b>-23 402 679</b>	<b>-21 679 856</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 419 954	-1 411 295
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-262 933	-264 759
Årets avskrivning markanläggningar	-45 144	-45 144
Årets avskrivning markinventarier	-1 626	-1 626
	<b>-1 729 657</b>	<b>-1 722 824</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-25 132 336</b>	<b>-23 402 680</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>70 444 330</b>	<b>70 095 689</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	66 906 033	66 247 689
Mark	774 800	774 800
Tillkommande utgifter	875 543	1 138 476
Markanläggningar	1 873 323	1 918 467
Markinventarier	14 631	16 257
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>147 019 000</b>	<b>147 019 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>92 019 000</i>	<i>92 019 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	195 166	195 166
Installationer	16 088	16 088
	<b>211 254</b>	<b>211 254</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, pergola	536 250	0
	<b>536 250</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>747 504</b>	<b>211 254</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-191 416	-189 541
Installationer	-16 088	-16 088
	<b>-207 504</b>	<b>-205 629</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-1 875	-1 875
Installationer	-13 406	0
	<b>-15 281</b>	<b>-1 875</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>524 719</b>	<b>3 750</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	1 875	3 750
Installationer	522 844	0

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2021-06-30	2020-06-30
Pågående hissprojekt		
Ingående saldo	90 000	0
Årets förändring	-90 000	90 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>90 000</b>

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
480 stycken andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	240 000	240 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>240 000</b>	<b>240 000</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	69 989	95 273
Avräkning Tuvehus 7, parkering	1 878	33 688
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>71 867</b>	<b>128 961</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 935	12 915
Förutbetalda försäkringspremier	129 563	125 919
Förutbetalda driftkostnader	0	19 379
Förutbetalt förvaltningsarvode	229 751	225 593
Förutbetald kabel-tv-avgift	126 962	127 233
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 473
Förutbetalda hyreskostnader	19 560	19 560
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>519 771</b>	<b>539 071</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	7 756	6 952
Bankmedel	9 976 640	9 749 019
Transaktionskonto	1 153 398	994 101
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>11 137 793</b>	<b>10 750 072</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	62 333 127	62 703 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-370 000	-28 288 127
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>61 963 127</b>	<b>34 415 000</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,93%	2020-01-28	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
NORDEA	0,93%	2021-05-03	1 985 627,00	-1 985 627,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-08-28	1 473 750,00	0,00	15 000,00	1 458 750,00
SBAB	0,54%	2021-09-16	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
NORDEA	1,77%	2023-05-03	0,00	1 985 627,00	0,00	1 985 627,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-09-01	1 458 750,00	0,00	15 000,00	1 443 750,00
SBAB	1,97%	2023-09-21	11 625 000,00	0,00	100 000,00	11 525 000,00
SBAB	0,95%	2024-05-10	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
SBAB	1,30%	2025-02-14	11 160 000,00	0,00	240 000,00	10 920 000,00
SBAB	0,87%	2025-05-15	12 000 000,00	0,00	0,00	12 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>62 703 127,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370 000,00</b>	<b>62 333 127,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 370 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 850 000 kronor.

## Not 17 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	259 478	277 257
Skuld för moms	15 879	19 377
Skuld sociala avgifter och skatter	17 931	13 633
Avräkning hyror och avgifter	60	60
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>293 347</b>	<b>310 327</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner	62 365	57 572
Upplupna sociala avgifter	18 089	25 696
Upplupna räntekostnader	39 879	53 325
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	134 341	0
Upplupna elkostnader	14 184	13 010
Upplupna vattenavgifter	25 742	20 676
Upplupna värmekostnader	38 454	31 417
Upplupna kostnader för renhållning	56 367	52 088
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	0	24 210
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	785 795	802 563
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 200 215</b>	<b>1 105 557</b>

**Not 19 Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	68 500 000	68 500 000
Fastigo	4 273	4 596

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Nuvarande bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

## Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-10-20



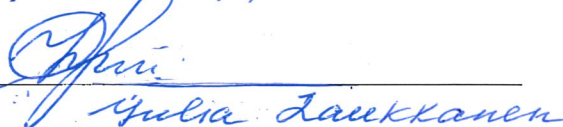
Dan Larsson



Morgan Forsmark




Fredrik Svensson



Julia Laakkonen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-21

KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor



Eva Andersson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Tuvehus 4, org. nr 757201-7429

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Tuvehus 4 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 oktober 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 misstag. 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 misstag 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 revisionsssed 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 Brf Tuvehus 4 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 2021-10-21



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

Eva Andersson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 styrelsens 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 fastighetsservice 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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



# RBF Tuvehus 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 4 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](http://www.riksbyggen.se)









**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860