

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Tuvehus nr 7
Org nr: 757202-6925



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 RBF Tuvehus 7 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.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 721 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 916 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:81, Tuve 55:3-6 och 11:23-33 i Göteborg kommun. I byggnaderna finns 342 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1971-72. Fastigheternas adress är Arvesgårde 25-42 i Göteborg.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Göteborgs kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021 och 2023.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
62	128	152	342

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	P-platser RB Tuvehus 4 hyr genom servitut
2	1	421	118

Total bostadsarea 22 971 m²

Total lokalarea 200 m²

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.

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 414 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. 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:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp i tkr
Ventillation	87
Markarbeten	102

Planerat underhåll	År
Entréer	2019/2020
Balkongplåtar	Vid behov
Tvättmaskiner och torkutrustning	Vid behov
Asfaltering	2020/2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Janeberg	Ordförande	Stämman	2019
Magnus Nilsson	Sekreterare	Stämman	2019
Lisbeth Arvidsson	Ledamot	Stämman	2018
Kenneth Lundgren	Ledamot	Stämman	2018
Josefina Canderfalk	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Johansson	Stämman	2018
Bo Lejdström	Stämman	2019
Malin Westholm	Stämman	2018
Hans Carlsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Therese Nilsson	Föreningsrevisor	Stämman
Revisionsfirman PwC AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Pia Vilén	Stämman

Valberedning	Kommentar
Ulla Nöjd	Sammanställande
Alexander Berggren	
Carl Lyregaard	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 420 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 431 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-07-01.

Årsavgifterna 2018 uppgår i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har 41 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	19 364	19 196	18 043	16 769	15 595
Resultat efter finansiella poster	4 195	4 304	4 621	4 186	3 278
Resultat exklusive avskrivningar	7 916	7 930	6 171	5 971	5 022
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	7 071	7 085	5 326	2 356	2 965
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	37	36	36	156	89
Soliditet %	20	18	18	32	28
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	670	664	614	559	508
Driftkostnader, kr/m ²	381	360	414	379	355
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	373	353	369	347	330
Ränta, kr/m ²	77	74	48	42	48
Underhållsfond, kr/m ²	557	529	500	508	385
Lån, kr/m ²	5 151	5 225	4 226	1 467	1 489

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

	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 774 818	12 263 032	9 003 494	4 304 016
Disposition enl. årsstämmobeslut			4 304 016	-4 304 016
Reservering underhållsfond		845 000	-845 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-189 491	189 491	
Årets resultat				4 195 063
Vid årets slut	1 774 818	12 918 541	12 652 001	4 195 063

m

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	13 307 510
Årets resultat	4 195 063
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-845 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 491
Summa	16 847 064

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	16 847 064
----------------------------	-------------------------

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 3	19 365 107	19 195 597
Övriga rörelseintäkter	Not 4	490 282	162 075
Summa rörelseintäkter		19 855 389	19 357 671
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 5	-8 819 019	-8 334 855
Övriga externa kostnader	Not 6	-1 217 890	-1 250 443
Personalkostnader	Not 7	-192 690	-212 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-3 721 086	-3 626 369
Summa rörelsekostnader		-13 950 684	-13 424 021
Rörelseresultat		5 904 705	5 933 650
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	32 880	31 510
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	45 469	53 524
Räntekostnader fastighetslån		-1 787 990	-1 714 668
Summa finansiella poster		-1 709 641	-1 629 634
Resultat efter finansiella poster		4 195 063	4 304 016
Årets resultat		4 195 063	4 304 016

M

Balansräkning

Belopp i SEK		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	138 418 397	137 280 762
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	1 098 761	1 247 624
Summa materiella anläggningstillgångar		139 517 158	138 528 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	342 700	342 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		342 700	342 700
Summa anläggningstillgångar		139 859 858	138 871 086
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 991	14 594
Övriga fordringar	Not 14	153 260	342 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 031 120	675 949
Summa kortfristiga fordringar		1 189 371	1 032 913
Kassa och bank			
Kassa och bank		17 803 879	11 583 755
Summa kassa och bank		17 803 879	11 583 755
Summa omsättningstillgångar		18 993 250	12 616 668
Summa Tillgångar		158 853 109	151 487 754

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 774 818	1 774 818
Fond för yttre underhåll	12 918 541	12 263 032
Summa bundet eget kapital	14 693 359	14 037 850
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	12 652 001	9 003 494
Årets resultat	4 195 063	4 304 016
Summa fritt eget kapital	16 847 064	13 307 510
Summa eget kapital	31 540 423	27 345 360
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	117 625 960
Summa långfristiga skulder		119 202 480
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 716 520
Leverantörsskulder		5 674 231
Övriga skulder	Not 18	197 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 098 691
Summa kortfristiga skulder		9 686 726
Summa Eget kapital och Skulder	158 853 109	151 487 754

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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. 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 skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 479 385 kr.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Leasingavtal

Med leasingavtal avses dels avtal om att föreningen hyr tomträtt, utrustning och lokaler av annan part, dels avtal där föreningen hyr ut delar av fastigheten till någon som inte är bostadsrättshavare. Principen för redovisningen av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal. Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Stomme	Linjär	100 år	2072
Stammar	Linjär	50 år	2066
Markanläggningar	Linjär	20 år	
Maskiner	Linjär	5-10 år	

Not 2 Operationella leasingavtal

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:

Pellerins Fastighetsservice AB

Fastighetservice

 54 m^2

Löptid

2018-12-31

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende löptiden icke uppsägningsbara leasingavtal enligt ovan:

Under året 2018

14 tkr

Förfaller till betalning inom ett år

14 tkr

Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år

0 tkr

Förfaller till betalning senare än fem år

0 tkr

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 3 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	15 394 896	15 241 817
Hyror, lokaler	9 600	14 400
Hyror, p-platser	906 146	965 010
Hyror, övriga	98 895	50 627
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-27 437	-14 019
Bränsleavgifter, bostäder	2 226 480	2 225 665
Elavgifter	756 527	712 096
Summa nettoomsättning	19 365 107	19 195 597

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	313 722	98 496
Pant och överlåtelseavgifter	98 358	5 600
Inkassointäkter	1 260	4 740
Avräkning p-platser Tuvehus 4	-1 192	-24 815
Försäkringsersättning	78 134	78 053
Summa övriga rörelseintäkter	490 282	162 075

Not 5 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-189 491	-166 209
Reparationer	-414 158	-530 494
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-462 124	-454 600
Tomträttsavgäld	-640 264	-658 464
Försäkringspremier	-224 449	-207 418
Kabel- och digital-TV	-319 742	-102 708
Återbäring från Riksbyggen	19 250	16 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 265	-7 868
Obligatoriska besiktningar	-110 438	-80 531
Bevakningskostnader	-29 886	-54 027
Övriga utgifter, köpta tjänster	-76 615	-147 879
Snö- och halkbekämpning	-59 706	-55 300
Statuskontroll	-4 026	0
Ersättningar till hyresgäster	0	-3 000
Förbrukningsinventarier	-134 164	-81 214
Vatten	-668 834	-521 604
Fastighetsel	-1 163 425	-1 151 281
Uppvärmning	-2 438 641	-2 290 847
Sophantering och återvinning	-373 751	-367 532
Förvaltningsarvode drift	-1 514 291	-1 470 577
Summa driftkostnader	-8 819 019	-8 334 855

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-14 883	-3 000
Förvaltningsarvode administration	-918 330	-1 018 364
Lokalkostnader	-800	0
IT-kostnader (inkl bredband)	-25 765	-60 873
Styrelsearvode	-17 845	-18 122
Arvode, yrkesrevisor	-26 084	-30 121
Inkassokostnader	0	-5 325
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-98 376	-5 600
Kontorsmateriel inkl trycksaker	-20 393	-17 520
Telefon och porto	-26 393	-38 523
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 325	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-1 007
Medlems- och föreningsavgifter	-27 163	-34 538
Serviceavgifter	-21 868	-8 123
Bankkostnader	-5 015	-2 580
Övriga externa kostnader	-13 650	-6 749
Summa övriga externa kostnader	-1 217 890	-1 250 443

Not 7 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-122 952	-124 009
Arvode valberedning	-4 585	-4 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 416	-32 138
Övriga kostnadsersättningar	-7 611	-6 874
Förtroendevald revisor	-6 260	-6 140
Utbildning förtroendevalda	-1 400	-3 500
Sociala kostnader	-32 466	-35 643
Summa personalkostnader	-192 690	-212 353

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning byggnader	-3 255 201	-3 160 784
Avskrivning markanläggningar	-311 106	-317 415
Avskrivning markinventarier	-5 916	-5 916
Avskrivning maskiner och inventarier	-25 461	-18 833
Avskrivning installationer	-123 402	-123 421
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-3 721 086	-3 626 369

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning andelar	32 880	31 510
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	32 880	31 510

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	45 179	52 769
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	290	119
Övriga ränteintäkter	0	636
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 469	53 524

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	152 543 086	49 703 061
Byggnadsinventarier	347 875	347 875
Markanläggning	12 444 403	12 444 403
Markinventarier	97 675	97 675
	165 433 039	62 593 014
 Årets anskaffningar		
Byggnader	4 709 858	102 840 025
	4 709 858	102 840 025
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	170 142 897	165 433 039
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-25 113 055	-21 952 271
Anslutningsavgifter	-347 875	-347 875
Markanläggningar	-2 641 480	-2 324 065
Markinventarier	-49 867	-43 951
	- 28 152 277	- 24 668 162
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 255 201	-3 160 784
Årets avskrivning markanläggningar	-311 106	-317 415
Årets avskrivning markinventarier	-5 916	-5 916
	- 3 572 223	- 3 484 115
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 31 724 500	- 28 152 277
 Restvärde enligt plan vid årets slut	138 418 397	137 280 762
Varav		
Byggnader	128 884 688	127 430 031
Markanläggningar	9 491 817	9 802 923
Markinventarier	41 892	47 808
 Taxeringsvärden		
Bostäder	232 000 000	232 000 000
Lokaler	487 000	487 000
Totalt taxeringsvärde	232 487 000	232 487 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>164 394 000</i>	<i>164 394 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	1 203 433	1 076 127
Installationer	1 876 174	1 876 174
	3 079 607	2 952 301
 Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg		127 306
	0	127 306
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 079 607	3 079 607
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 094 960	-1 076 127
Installationer	-737 023	-613 602
	- 1 831 983	- 1 689 729
 Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-25 461	-18 833
Installationer	-123 401	-123 421
	- 148 862	- 142 254
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 980 845	- 1 831 983
 Restvärde enligt plan vid årets slut	1 098 762	1 247 624
 Varav		
Inventarier och verktyg	83 012	108 473
Installationer	1 015 750	1 139 151

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
685 st andelar i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg	342 500	342 500
Fonus	200	200
Summa långfristiga fordringar	342 700	342 700

Not 14 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar fastighetsskatt	113 550	310 556
Skattekonto	6 879	6 519
Andra kortfristiga fordringar	32 832	25 295
Summa övriga fordringar	153 260	342 370

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	26 411	17 536
Förutbetalda försäkringspremier	113 919	110 530
Förutbetalda driftkostnader	0	96 723
Förutbetalt förvaltningsarvode	287 862	280 909
Förutbetald kabel-tv-avgift	242 213	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 098	5 636
Förutbetald tomträttsavgäld	164 616	164 616
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 031 120	675 949

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	119 342 480	121 059 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 716 520	-1 856 520
Långfristig skuld vid årets slut	117 625 960	119 202 480

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	2,53 %		4 150 000,00	-4 100 000,00	50 000,00	0,00
SBAB	1,10 %	2018-09-18	8 958 096,00	0,00	185 000,00	8 773 096,00
NORDEA	0,65 %	2018-11-14	14 625 000,00	0,00	150 000,00	14 475 000,00
SBAB	0,85 %	2018-12-05	1 600 000,00	0,00	50 000,00	1 550 000,00
SEB	2,84 %	2019-04-28	2 355 904,00	0,00	41 520,00	2 314 384,00
SEB	1,23 %	2019-10-28	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SBAB	1,35 %	2020-02-19	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SBAB	1,35 %	2020-02-19	2 500 000,00	0,00	0,00	2 500 000,00
SBAB	1,39 %	2020-02-19	19 500 000,00	0,00	400 000,00	19 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,32 %	2020-09-01	1 488 750,00	0,00	15 000,00	1 473 750,00
SBAB	1,58 %	2020-09-18	14 475 000,00	0,00	300 000,00	14 175 000,00
SBAB	1,41 %	2021-01-21	9 981 250,00	0,00	75 000,00	9 906 250,00
SBAB	1,77 %	2021-04-16	14 850 000,00	0,00	150 000,00	14 700 000,00
SBAB	1,51 %	2022-09-16	0,00	4 100 000,00	0,00	4 100 000,00
SEB	2,53 %	2022-10-28	4 150 000,00	0,00	200 000,00	3 950 000,00
SBAB	1,90 %	2023-09-21	14 925 000,00	0,00	100 000,00	14 825 000,00
Summa			121 059 000	0	1 716 520	119 342 480

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 716 520	1 856 520
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 716 520	1 856 520

Not 18 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	92 207	95 668
Avräkningsskuld	1 192	24 952
Skuld för moms	25 715	9 523
Skuld sociala avgifter och skatter	68 276	65 006
Övrig skuld	9 894	0
Summa övriga skulder	197 284	195 149

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	159 278	162 411
Upplupna elkostnader	81 874	80 757
Upplupna vattenavgifter	54 255	50 085
Upplupna värmekostnader	66 474	63 790
Upplupna kostnader för renhållning	70 552	69 593
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 665	53 252
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 557 594	1 505 932
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 098 691	2 010 820

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Företagsinteckning	123 154 000	123 154 000

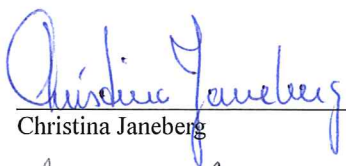
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

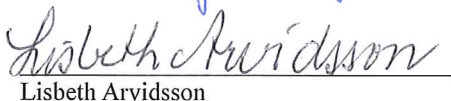
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

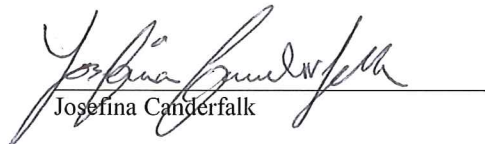
Göteborg 2018- 10-02



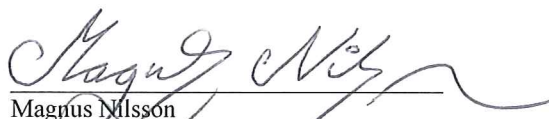
Christina Janeberg



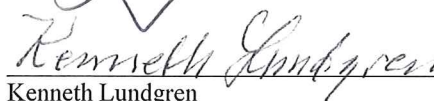
Lisbeth Arvidsson



Josefina Canderfalk



Magnus Nilsson



Kenneth Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 oktober 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson

Auktoriserad revisor



Therese Nilsson

Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 7, org.nr 757202-6925

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Tuvehus nr 7 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 7 för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 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.

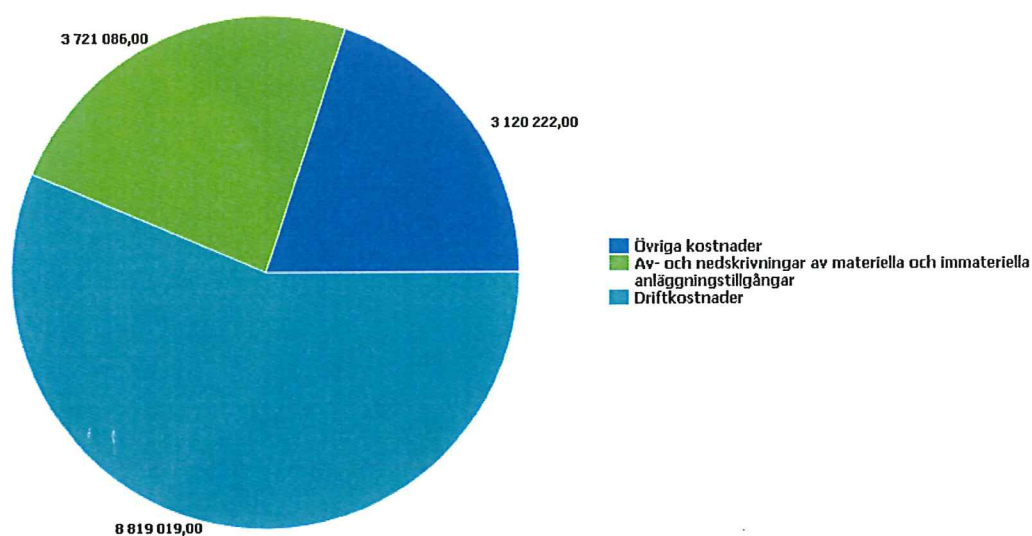
Göteborg den 16 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

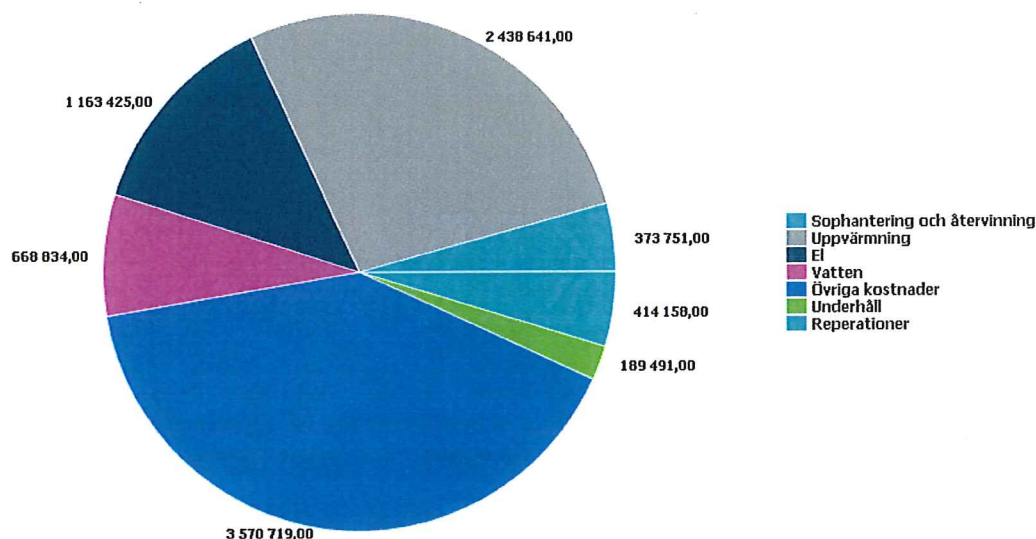

Therese Nilsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	8 819 019	8 334 855
Övriga externa kostnader	1 217 890	1 250 443
Personalkostnader	192 690	212 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3 721 086	3 626 369
Finansiella poster	1 709 641	1 629 634
Summa kostnader	15 660 326	15 053 655



Driftkostnadsfördelning



RBF Tuvehus 7

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Tuvehus 7 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







Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860