

Årsredovisning

RBF TUVEHUS 7
1/7 2016- 30/6 2017
Org nr 757202-6925

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



DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF TUVEHUS 7 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-07-01 - 2017-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Tuve 10:81, Tuve 55:3-6 och delar av tomterna Tuve 10:3-4 och 11:23-33 i Göteborgs kommun. I byggnaderna, som är uppförda 1971-72, finns 342 lägenheter och två lokaler. Fastighetens adress är Arvesgårde 25-42 i Göteborg.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
62	128	152

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	P-platser RB Tuvehus 4 hyr genom servitut
2	1	417	118

Total bostadsarea:	22 971 m ²
Total lokalarea:	200 m ²

Årets taxeringsvärde	232 487 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	232 487 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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



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

Efter den senaste stämman 2016-11-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Christina Janeberg	Ordförande	Stämman	2017
Magnus Nilsson	Sekreterare	Stämman	2017
Kenneth Lundgren	Ledamot	Stämman	2018
Jaana Svensson	Ledamot	Stämman	2018
Josefina Canderfalk	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Lisbeth Arvidsson		Stämman	2018
Niklas Johansson		Stämman	2018
Sanna Pääaho		Stämman	2017
Eva Carlsson		Stämman	2017
Hans Carlsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Pia Vilén	Föreningsrevisor	Stämman
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Amela Vukotic		Stämman
---------------	--	---------

Valberedning

Alice Österberg		Stämman
Alexander Berggren		Stämman
Ulla Nööjd	Sammanställande	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 8 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 664 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 530 tkr och planerat underhåll för 166 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Under verksamhetsåret har stamrenoveringen för 103 miljoner kronor slutförts.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Tvättmaskiner och torkutrustning	2017
Takfläktar	2017
Utemiljö	2017
Fönster	2019
Fasader	2020

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 419 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 person.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 420 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 32 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 37). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning*	19 196	18 043	16 769	15 595	14 914
Resultat efter finansiella poster	4 304	4 621	4 186	3 278	2 031
Resultat exklusive avskrivningar	7 930	6 171	5 971	5 022	3 742
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	7 085	5 326	2 356	2 965	1 686
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	36	36	156	89	89
Soliditet	18%	18%	32%	28%	23%
Avgifts- och hyresbortfall	0,09%	0,16%	0,25%	0,47%	0,53%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	664	614	559	508	484
Bränsletillägg, kr/m ²	97	97	97	97	97
Driftkostnader, kr/m ²	360	414	379	355	370
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	353	369	347	330	327
Ränta, kr/m ²	74	48	42	48	50
Underhållsfond, kr/m ²	529	500	508	385	321
Lån, kr/m ²	5 225	4 226	1 467	1 489	1 512

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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

För åren 2013-2015 tillämpades K2-regelverk. Någon justering av dessa siffror har ej gjorts.

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets Disposition enl. årsstämmobeslut	1 774 818	11 584 241	5 061 557	4 620 728
Reservering underhållsfond		845 000	- 845 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 166 209	166 209	
Årets resultat				4 304 016
Vid årets slut	1 774 818	12 263 032	9 003 494	4 304 016

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 682 285
Årets resultat före fondförändring	4 304 016
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-845 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	166 209
Summa överskott	13 307 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	13 307 510

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	3	19 195 597	18 042 627
Övriga rörelseintäkter	4	162 074	159 391
Summa rörelseintäkter, m.m.		19 357 671	18 202 018
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	5	-8 334 854	-9 586 700
Övriga externa kostnader	6	-1 250 443	-1 190 797
Personalkostnader	7	- 212 355	- 189 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 626 369	-1 550 736
Summa rörelsekostnader		-13 424 021	-12 517 271
Rörelseresultat		5 933 651	5 684 747
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9	31 510	15 778
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	53 524	28 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 714 668	-1 108 566
Summa finansiella poster		-1 629 634	-1 064 019
Resultat efter finansiella poster		4 304 016	4 620 727
Årets resultat		4 304 016	4 620 727

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	137 280 762	37 924 852
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 247 624	1 262 572
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	14	—	69 959 275
Summa materiella anläggningstillgångar		138 528 386	109 146 699
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	342 700	342 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		342 700	342 700
Summa anläggningstillgångar		138 871 086	109 489 399
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 594	1 050
Övriga fordringar	16	342 370	143 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	675 949	347 661
Summa kortfristiga fordringar		1 032 913	491 742
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 583 755	17 392 166
Summa kassa och bank		11 583 755	17 392 166
Summa omsättningstillgångar		12 616 668	17 883 909
SUMMA TILLGÅNGAR		151 487 754	127 373 308

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 774 818	1 774 818
Underhållsfond		12 263 032	11 584 241
Summa bundet eget kapital		14 037 850	13 359 059
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 003 494	5 061 557
Årets resultat		4 304 016	4 620 728
Summa fritt eget kapital		13 307 510	9 682 285
Summa eget kapital		27 345 360	23 041 344
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	119 202 480	96 389 270
Summa långfristiga skulder		119 202 480	96 389 270
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	1 856 520	1 526 250
Leverantörsskulder		877 425	4 208 637
Övriga skulder	19	195 149	204 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 010 820	2 003 320
Summa kortfristiga skulder		4 939 914	7 942 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 487 754	127 373 308



Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2015-07-01 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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	

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.

Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilket klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för transaktionskostnader. Leverantörsskulder är normalt kortfristiga och redovisas till nominellt belopp.

Löpande underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som löpande underhåll. Reparationer avser underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och i anspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående projekt

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

Skatter

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 eventuellt underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens skattemässiga underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 12 479 385 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- * 1315 kr per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet av fastigheten
- * samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- * samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- * Beloppen gäller inkomståret 2017

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 redovisning av hyresintäkter behandlas under rubriken Intäkter.

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



Not 2 Operationella leasingavtal

Föreningen är leasegivare i nedanstående väsentliga lokalavtal:		Löptid
Pellerins Fastighetsservice AB	Fastighetsservice	54 m ²
		2017-12-31

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

Under året 2017	14 tkr
Förfaller till betalning inom ett år:	14 tkr
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år:	0 tkr
Förfaller till betalning senare än fem år:	0 tkr

Belopp i kr om inget annat anges.

2017-06-30 2016-06-30

Not 3 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	15 241 817	14 112 830
Hyrer, lokaler	14 400	14 400
Hyrer, p-platser	965 010	969 267
Hyrer, övriga	50 627	46 118
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 14 019	- 23 933
Bränsleavgifter, bostäder	2 225 665	2 225 591
Elavgifter	712 096	698 354
	<u>19 195 597</u>	<u>18 042 627</u>

Not 4 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	98 496	98 496
Avräkning p-platser Tuvehus 4	- 24 815	- 32 949
Inkassointäkter	4 740	2 880
Pantförskrivningsavgifter	2 240	—
Överlåtelseavgifter	3 360	—
Försäkringsersättningar	78 053	90 964
	<u>162 074</u>	<u>159 391</u>

Not 5 Driftkostnader

Reparationer	530 494	882 656
Underhåll	166 209	1 035 746
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	454 600	438 526
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021, 2023)	658 464	658 464
Försäkringspremier	207 418	190 789
Kabel- och digital-TV	102 708	103 166
Fastighetsskötsel	816 598	989 497
Trädgårdsskötsel	236 551	37 916
Återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 22 500
Systematiskt brandskyddsarbete	7 868	—
Städning gemensamma utrymmen	417 427	419 754
Obligatoriska besiktningar	80 531	31 964
Bevakningskostnader	54 027	8 457
Övriga utgifter, köpta tjänster	147 879	76 534
Snö- och halkbekämpning	55 300	109 552

	2017-06-30	2016-06-30
Ersättningar till hyresgäster	3 000	–
Förbrukningsmateriel	81 214	126 920
Vatten	521 604	728 589
El	1 151 281	1 272 936
Uppvärmning	2 290 847	2 132 002
Sophantering och återvinning	367 532	365 732
	<u>8 334 854</u>	<u>9 586 700</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	3 000	7 538
Arvode förvaltning	1 018 364	984 914
Lokalkostnader	–	1 000
IT-kostnader (inkl bredband)	60 873	40 870
Inkassokostnader	5 325	4 050
Pantförskrivningsavgifter	2 240	–
Överlåtelseavgifter	3 360	–
Styrelsearvode	18 122	17 035
Arvode, yrkesrevisorer	30 121	27 751
Möteskostnader	–	3 728
Representation	–	309
Kontorsmateriel inkl trycksaker	17 520	19 938
Telefon och porto	38 523	31 153
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	16
Tidskrifter och facklitteratur	1 007	795
Medlems- och föreningsavgifter	34 538	20 520
Konsultarvoden	–	14 795
Bankkostnader	2 580	1 550
Övriga externa kostnader	14 872	14 835
	<u>1 250 443</u>	<u>1 190 797</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	124 010	116 434
Arvode till valberedningen	4 050	4 730
Övriga ersättningar	32 138	28 463
Övriga ersättningar till förtroendevalda	6 874	2 073
Övriga kostnadsersättningar	–	30
Föreningsvald revisor	6 140	5 980
Utbildning, förtroendevalda	3 500	–
Summa	<u>176 712</u>	<u>157 710</u>
Sociala kostnader	35 643	31 329
	<u>212 355</u>	<u>189 039</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3 160 784	1 103 984
Markanläggningar	317 415	317 415
Markinventarier	5 916	5 916
Standardförbättringar	18 833	–
Installationer	123 421	123 421
	<u>3 626 369</u>	<u>1 550 736</u>

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	31 510	15 778
	<u>31 510</u>	<u>15 778</u>

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	52 769	11 412
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	—	15 789
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	119	385
Övriga ränteintäkter	<u>636</u>	<u>1 182</u>
	<u>53 524</u>	<u>28 769</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 714 126	1 108 227
Övriga räntekostnader	<u>542</u>	<u>339</u>
	<u>1 714 668</u>	<u>1 108 566</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	49 703 061	49 703 061
Byggnadsinventarier	347 875	347 875
Standardförbättringar	—	—
Markanläggning	12 444 403	12 444 403
Markinventarier	<u>97 675</u>	<u>97 675</u>
	<u>62 593 014</u>	<u>62 593 014</u>

Årets anskaffningar

Byggnader, stamreovering	<u>102 840 025</u>	<u>—</u>
	<u>102 840 025</u>	<u>—</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-21 952 271	-20 848 287
Byggnadsinventarier	- 347 875	- 347 875
Standardförbättringar	—	—
Markanläggningar	-2 324 065	-2 006 650
Markinventarier	<u>- 43 951</u>	<u>- 38 035</u>
	<u>-24 668 162</u>	<u>-23 240 847</u>

Årets avskrivning byggnader

	-3 160 784	-1 103 984
--	------------	------------

Årets avskrivning markanläggningar

	- 317 415	- 317 415
--	-----------	-----------

Årets avskrivning markinventarier

	<u>- 5 916</u>	<u>- 5 916</u>
--	----------------	----------------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-28 152 277</u>	<u>-24 668 162</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>137 280 762</u>	<u>37 924 852</u>
--	--------------------	-------------------

	2017-06-30	2016-06-30
Varav		
Byggnader	127 430 031	28 098 665
Standardförbättringar	—	—
Markanläggningar	9 802 923	10 120 338
Markinventarier	47 808	53 724
Taxeringsvärden		
bostäder	232 000 000	232 000 000
lokaler	487 000	487 000
Totalt taxeringsvärde	232 487 000	232 487 000
varav byggnader	164 394 000	134 116 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	1 076 127	1 076 127
Installationer på egen fastighet	1 876 174	1 876 174
	2 952 301	2 952 301
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	127 306	—
	127 306	—
Summa anskaffningsvärden	3 079 607	2 952 301
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-1 076 127	-1 076 127
Installationer	- 613 602	- 490 181
	-1 689 729	-1 566 308
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 18 833	—
Installationer	- 123 421	- 123 421
	- 142 254	- 123 421
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 247 624	1 262 572
Varav		
Inventarier och verktyg	108 473	
Installationer	1 139 151	1 262 572

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående projekt Stamrenovering	—	69 959 275
	—	69 959 275
Vid årets början		
Stamrenovering	69 959 275	10 125 000
	69 959 275	10 125 000
Förändring under året		
Aktivering av stamrenovering	-69 959 275	59 834 275
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	—	69 959 275

2017-06-30 2016-06-30

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

685 st Andelar i Riksbyggens intresseförening Göteborg	342 500	342 500
Fonus	200	200
	<u>342 700</u>	<u>342 700</u>

Not 16 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	310 556	137 148
Fordran intresseföretag	25 295	—
Skattekonto	6 519	5 883
	<u>342 370</u>	<u>143 031</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	17 536	27 144
Förutbetalda försäkringspremier	110 530	96 889
Förutbetalt förvaltningsarvode	280 909	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	—	25 568
Övriga förutbetalda driftkostnader	96 723	10 260
Övriga förutbetalda kostnader	5 636	23 184
Förutbetald tomträttsavgäld	164 616	164 616
	<u>675 949</u>	<u>347 661</u>

A

2017-06-30 2016-06-30

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	121 059 000	97 915 520
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 856 520	-1 526 250
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	119 202 480	96 389 270

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,77%	2021-04-16	15 000 000		150 000	14 850 000
SBAB BANK AB	1,90%	2023-09-21		15 000 000	75 000	14 925 000
SBAB BANK AB	1,41%	2021-01-21		10 000 000	18 750	9 981 250
SBAB BANK AB	0,84%		14 850 000		14 850 000	
SBAB BANK AB	0,74%	2017-09-05	1 650 000		50 000	1 600 000
SBAB BANK AB	1,10%	2018-09-18	9 143 096		185 000	8 958 096
SBAB BANK AB	1,35%	2020-02-19	2 500 000			2 500 000
SBAB BANK AB	1,35%	2020-02-19	2 000 000			2 000 000
SBAB BANK AB	1,39%	2020-02-19	19 900 000		400 000	19 500 000
SBAB BANK AB	1,58%	2020-09-18	14 775 000		300 000	14 475 000
SEB BOLÅN AB	1,23%	2019-10-28	5 500 000			5 500 000
SEB BOLÅN AB	2,53%	2022-10-28	4 350 000		200 000	4 150 000
SEB BOLÅN AB	2,84%	2019-04-28	2 397 424		41 520	2 355 904
SEB BOLÅN AB	3,20%	2017-10-28	4 350 000		200 000	4 150 000
NORDEA HYPOTEK AB	0,65%	2018-11-14		14 700 000		14 625 000
STADSHYPOTEK AB	1,35%	rörlig				
STADSHYPOTEK AB	3,08%	2017-09-01	1 500 000		11 250	1 488 750
			97 915 520	39 700 000	16 481 520	121 059 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 856 520 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 426 080 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 111 776 400 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	95 668	97 494
Skuld för moms	9 523	23 557
Skuld sociala avgifter och skatter	65 006	50 438
Avräkningsskulder	24 952	32 998
	195 149	204 487

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	—	29 340
Upplupna sociala avgifter	—	4 800
Upplupna räntekostnader	162 411	131 643
Upplupna elkostnader	80 757	84 209
Upplupna vattenavgifter	50 085	61 244
Upplupna värmekostnader	63 790	58 956
Upplupna kostnader för renhållning	69 593	71 384
Upplupna revisionsarvoden	25 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 252	19 366
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 505 932	1 515 378
	2 010 820	2 003 320

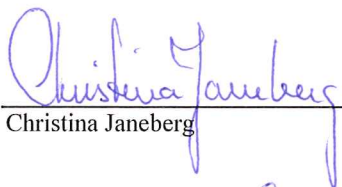
Ställda panter och eventalförpliktelser

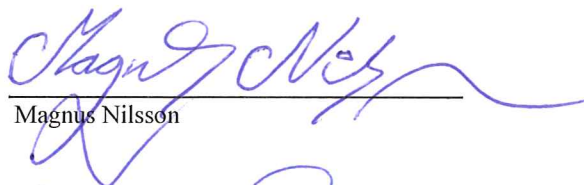
Ställda säkerheter		
Andra ställda säkerheter	123 154 000	104 154 000
Summa ställda panter	123 154 000	104 154 000

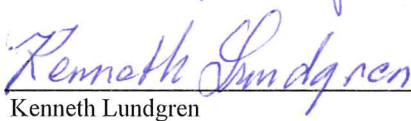
2017-06-30

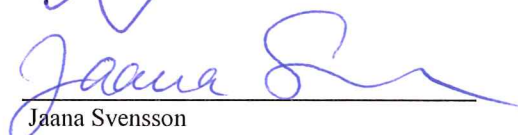
2016-06-30

Göteborg 2017- 09-21


Christina Janeberg


Magnus Nilsson


Kenneth Lundgren


Jaana Svensson


Josefina Canderfalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-10-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Nilsson
Auktoriserad revisor


Pia Vilén
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 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min 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 2017 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 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 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 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 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 mina 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016-07-01 – 2017-06-30 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 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.

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 2017-10-09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

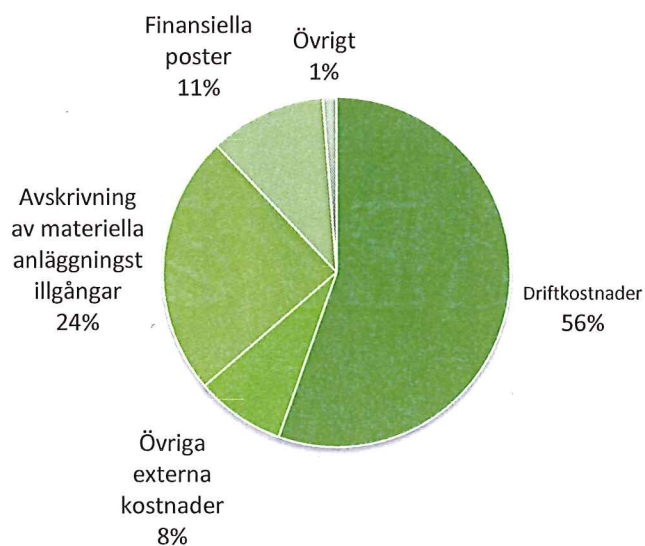


Pia Vilén
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

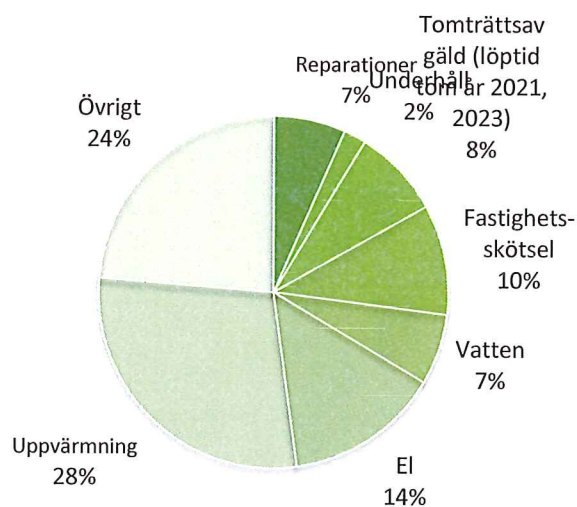
Kostnadsfördelning

	2017	2016
Driftkostnader	8 334 854	9 586 700
Övriga externa kostnader	1 250 443	1 190 797
Personalkostnader	212 355	189 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 626 369	1 550 736
Finansiella poster	1 629 634	1 064 019
Summa kostnader	15 053 655	13 581 291



Driftkostnadsfördelning

	2017	2016
Reparationer	530 494	882 656
Underhåll	166 209	1 035 746
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	454 600	438 526
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021, 2023)	658 464	658 464
Försäkringspremier	207 418	190 789
Kabel- och digital-TV	102 708	103 166
Fastighetsskötsel	816 598	989 497
Trädgårdsskötsel	236 551	37 916
Återbäring från Riksbyggen	- 16 700	- 22 500
Systematiskt brandskyddsarbete	7 868	0
Städning gemensamma utrymmen	417 427	419 754
Obligatoriska besiktningar	80 531	31 964
Bevakningskostnader	54 027	8 457
Övriga utgifter, köpta tjänster	147 879	76 534
Snö- och halkbekämpning	55 300	109 552
Ersättningar till hyresgäster	3 000	0
Förbrukningsmateriel	81 214	126 920
Vatten	521 604	728 589
El	1 151 281	1 272 936
Uppvärmning	2 290 847	2 132 002
Sophantering och återvinning	367 532	365 732
Summa driftkostnader	8 334 854	9 586 700



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2017 2016

	22971	22971
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	23	38
Underhåll	7	45
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20	19
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2021, 2023)	29	29
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	4	4
Fastighetsskötsel	36	43
Trädgårdsskötsel	10	2
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Städning gemensamma utrymmen	18	18
Obligatoriska besiktningar	4	1
Bevakningskostnader	2	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	6	3
Snö- och halkbekämpning	2	5
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmateriel	4	6
Vatten	23	32
El	50	55
Uppvärmning	100	93
Sophantering och återvinning	16	16
Summa driftkostnader	363	417

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.