

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 1
Org nr: 757201-7569



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
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Göteborgshus 1 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 924 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 218 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 36:13 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 132 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Kobergsgatan 2-8, 12-14, 18-30 och Morängatan 8-12 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättshavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 r o k	32
2 r o k	74
3 r o k	13
4 r o k	13
Totalt	132

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
P-platser	23	Varav 5 stycken är laddplatser

Total bostadsarea 6 781 m²

Årets taxeringsvärde 190 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 177 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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

Föreningen är andelsägare i Strömmensbergs P-platsförening. Andelsägare är Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 1, 5 och 6 samt Strömmensberg 4, vilka har inbetalat 1 000 kr per förening i ursprungligt andelstal. Vidare har Göteborgshus 1, 5 och 6 samt Strömmensberg 4 utlånat 55 000 kr per förening i andelslån i Strömmensbergs Ekonomiska Parkeringsplatsförening. Detta lån har en ränta på 12% och är amorteringsfritt.

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 411 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1986	Enbart vertikala stammar
Fönsterbyte	1986	
Balkonginstallation	1986	
Takrenovering	1986	
Fasadputsning	2004	Enstaka lagningar har skett senare år
Hissar	2014	
Relining	2017	
Målning trapphus, tvättstuga, källare	2018	
Energikartläggning fastighet	2019	
Målning trapphus, tvättstuga, källare	2019	
Tak och fasadrenovering	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	35 377
OVK – Obligatorisk ventilationskontroll *	280 485

*Belopp särredovisas i årsredovisningen och ingår inte i summan för underhållskostnader

Underhållsplan:

Kommande underhåll under 2023 Slänten vid morängatan (byggas om)



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Olavi Luht	Ordförande	2023
Ditte Poulsen	Sekreterare	2023
Beatrice Tabell	Vice ordförande	2023
Timo Hoffren	Ledamot	2023
Julia Pennlert	Ledamot	2024
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Lotta Karlsson	Suppleant	2023
Gustav Hagström	Suppleant	2023
Håkan Pinzani	Suppleant	2023
Markus Landström	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Anton Staxäng	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Haag	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Staxäng	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordförande har ordet

Ännu ett år har gått i Göteborgshus nr 1 och jag vill försöka skriva några rader om året som gått och blicka framåt vad som är på gång i vårt hus.

År 2022 är slut och vi är nog många som kan hålla med om att det varit ett ovanligt år även detta år.

Under året har vårt hus fyllt 80 vilket firats med Tårtkalas och Räkfrossa.

Under året har även **OVK**- Ventilationskontroll i vårt hus genomförts och godkänts
Dessutom har 10 pallkragar ställts ut, möblerna i bersåerna slipats, buskar klippts ner och murarna runt huset tvättats.

P-platserna har breddats och på fem av dem har el-ladd stolpar installerats och 2 värmepumpar har installerats under året.

Nytt inför 2023

Under våren kommer slänten Morängatan/ Storhöjdsgatan att iordningsställas.

Avslutningsvis vill vi i styrelsen tacka för visat förtroende och önska er alla ett fortsatt trevligt boende under 2023.

Vi hoppas som vanligt att vi alla i huset hjälps åt hålla vårt hus och dess omgivningar i fortsatt gott skick.

Spara på våra gemensamma resurser som tex el, varmvatten och fortsatt sortera och kompostera. På detta sätt kan vi alla hjälpa miljön lite på traven samtidigt som vi sparar pengar och därmed hålla våra kostnader nere i föreningen

Vänligen

Olavi Luht



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 189 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % samt höjning av P-platser med 10kr/mån från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 823 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 33 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 656	5 567	5 546	5 438	5 333
Årets resultat	294	825	468	1 143	482
Resultat exklusive avskrivningar	1 218	1 574	1 030	1 705	1 044
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	298	574	30	905	244
Balansomslutning	52 891	51 918	44 979	45 541	45 477
Soliditet %	24	24	26	25	22
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	823	823	808	792	776
Ränta, kr/m ²	48	29	41	43	35
Underhållsfond, kr/m ²	1 178	1 048	900	808	156
Lån, kr/m ²	5 472	5 597	4 719	4 866	4 969

I och med övergången till K3 år 2021 så har föreningen fått högre avskrivningar vilket påverkar resultat efter finansiella poster vilket gör att det råder bristande jämförbarhet mellan åren.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 343 000	7 104 562	237 133	825 366
Disposition enl. årsstämmobeslut			825 366	-825 366
Reservering underhållsfond		920 000	-920 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 377	35 377	
Årets resultat				294 292
Vid årets slut	4 343 000	7 989 185	177 876	294 292

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 062 498
Årets resultat	294 292
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-920 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 377
Summa	472 167

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **472 167**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 656 104	5 656 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 750	259 825
Summa rörelseintäkter		5 870 854	5 916 586
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 657 257	-3 225 397
Övriga externa kostnader	Not 5	-565 982	-548 175
Personalkostnader	Not 6	-249 487	-196 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-923 713	-748 788
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-293 405
Summa rörelsekostnader		-5 396 439	-5 012 754
Rörelseresultat		474 416	903 833
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	108 672	108 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	39 494	12 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-328 290	-199 280
Summa finansiella poster		-180 124	-78 467
Resultat efter finansiella poster		294 292	825 366
Årets resultat		294 292	825 366



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	44 329 016	45 251 976
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	89 603	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	1 329 391	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 748 010	45 251 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i andra företag	Not 15	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 16	1 187 000	1 187 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 189 000	1 189 000
Summa anläggningstillgångar		46 937 010	46 440 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 838	0
Övriga fordringar	Not 17	151 701	159 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	401 746	380 915
Summa kortfristiga fordringar		557 285	540 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	5 396 864	4 936 991
Summa kassa och bank		5 396 864	4 936 991
Summa omsättningstillgångar		5 954 149	5 477 340
Summa tillgångar		52 891 159	51 918 316



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 343 000	4 343 000
Fond för yttre underhåll	7 989 185	7 104 562
Summa bundet eget kapital	12 332 185	11 447 562
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	177 875	237 133
Årets resultat	294 292	825 366
Summa fritt eget kapital	472 167	1 062 498
Summa eget kapital	12 804 352	12 510 060
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	54 642	54 642
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	11 000 000
Summa långfristiga skulder	54 642	11 054 642
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	26 955 800
Leverantörsskulder	1 724 294	288 886
Övriga skulder	Not 21	248 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	859 981
Summa kortfristiga skulder	40 032 165	1 397 814
Summa eget kapital och skulder	52 891 159	51 918 316



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	294 292	825 366
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	923 713	748 788
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	293 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 218 005	1 867 559
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-16 936	-264 888
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 530 939	154 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 732 008	1 757 420
Investeringsverksamheten		
Investering i ladd stolpar	-90 356	0
Investeringar i byggnader & mark	0	-9 925 564
Investeringar i pågående byggnation	-1 329 391	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 419 747	-9 925 564
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-852 388	5 959 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-852 388	5 959 500
Årets kassaflöde	459 873	-2 208 643
Likvidamedel vid årets början	4 936 991	7 145 636
Likvidamedel vid årets slut	5 396 864	4 936 991



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Övergången från K2-regelverket till K3-regelverket har inneburit att byggnadens resterande anskaffningsvärde fördelats på komponenter (delar av fastigheten) som bedömts ha en återstående nyttjandeperiod. Dessa komponenter har angivits ovan som stomme, stammar, tak, fönster, dörrar, el, lägenheter, ventilation, balkonger och restpost/köksinredning.

Förändringen innebär att varje komponent avskrivs linjärt under sin återstående nyttjandeperiod istället för som innan då hela byggnadens anskaffningsvärde skrevs av linjärt under samma nyttjandeperiod. Fördelningen av byggnadens resterande anskaffningsvärde har som grund bedömningar gjorda utifrån standard inom området (SABO rekommendation) samt föreningens underhållsplan.

Samma principer som föregående år tillämpats.

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	90
Balkonger	Linjär	40
Dörrar	Linjär	30
Elinstallationer	Linjär	40
Entrepertier	Linjär	40
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Hiss	Linjär	40
Byggnadsinventarier	Linjär	20
Tak	Linjär	40
Tvättstugeutrustning	Linjär	20
Vatten och avlopp	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Värmesystem	Linjär	30
Installationer	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 583 944	5 583 732
Hyrer, lokaler	15 960	15 429
Hyrer, p-platser	57 400	57 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	0
Summa nettoomsättning	5 656 104	5 656 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	134 555	134 555
Övriga ersättningar	46 588	59 897
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	1
Övriga rörelseintäkter	33 608	65 372
Summa övriga rörelseintäkter	214 750	259 825

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-35 377	0
Reparationer	-410 919	-398 757
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-200 508	-192 588
Arrendeavgifter	-22 320	-21 653
Försäkringspremier	-74 524	-73 422
Kabel- och digital-TV	-254 139	-260 533
Återbäring från Riksbyggen	4 800	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 258
Serviceavtal Hiss	-46 485	0
Obligatoriska besiktningar	-16 978	-16 220
OVK	-280 485	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 247	-3 121
Snö- och halkbekämpning	-29 979	-56 668
Ersättningar till hyresgäster - Golvbrunn	-30 000	-10 000
Förbrukningsinventarier	-7 136	-35 018
Vatten	-238 781	-226 765
Fastighetsel	-253 527	-226 826
Uppvärmning	-768 152	-840 212
Sophantering och återvinning	-225 043	-193 717
Förvaltningsarvode drift	-766 457	-672 740
Summa driftskostnader	-3 657 257	-3 225 397



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-11 085	-64
Förvaltningsarvode administration	-325 119	-311 220
Lokalkostnader	-500	0
Styrelsearvode	-16 810	-16 035
Arvode, yrkesrevisorer	-26 000	-50 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 227	-16 600
Inkasso kostnader	-294	-226
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 781	-60 400
Kontorsmateriel	-3 445	-23 500
Telefon och porto	-25 825	-25 349
Medlems- och föreningsavgifter intresseföreningen	-5 280	-13 464
Konsultarvoden	-83 250	-26 467
Bankkostnader	-2 565	-4 150
Övriga externa kostnader	-800	-700
Summa övriga externa kostnader	-565 982	-548 175

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön extra arbete	-11 400	0
Styrelsearvoden	-160 000	-127 940
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 567	-35 326
Övriga kostnadsersättningar	-4 346	0
Övriga personalkostnader	-434	0
Sociala kostnader	-48 739	-33 723
Summa personalkostnader	-249 487	-196 989

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-922 960	-748 788
Avskrivning Installationer laddstolpar	-753	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-923 713	-748 788

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utrangering av anläggningstillgångar	0	-293 405
Summa övriga rörelsekostnader	0	-293 405



Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	108 672	108 672
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	108 672	108 672

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	17 674	3 300
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	21 592	8 793
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	40	47
Övriga ränteintäkter	187	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 494	12 140

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-327 759	-199 189
Övriga räntekostnader	-531	-91
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-328 290	-199 280



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	57 292 783	47 844 500
Byggnadsinventarier	180 033	180 033
Mark	5 834 920	5 834 920
Markanläggning	478 000	478 000
	63 785 736	54 337 453
Årets anskaffningar		
Byggnader/ Tak & fasad	0	9 925 564
Utrangering Byggnad/Tak och fasad	0	-477 280
	0	9 448 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	63 785 736	63 785 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-17 875 727	-17 310 815
Byggnadsinventarier	-180 033	-180 033
Markanläggningar	-478 000	-478 000
	-18 533 760	-17 968 848
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-922 960	-562 057
Utrangering avskrivning byggnad	0	183 875
	-922 960	-564 912
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 456 720	-18 533 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	44 329 016	45 251 976
Varav		
Byggnader	38 494 096	39 417 056
Mark	5 834 920	5 834 920
Taxeringsvärden		
Bostäder	190 000 000	177 000 000
Totalt taxeringsvärde	190 000 000	177 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 000 000</i>	<i>81 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 000 000</i>	<i>96 000 000</i>



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	90 356	0
	90 356	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 356	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning installationer ladd stolpar	-753	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-753	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 603	0

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	0	0
	0	0
Tillkommande		
Installation av nya värmepumpar	1 329 391	0
Summa tillkommande	1 329 391	0
Vid årets slut	1 329 391	0

Not 15 Aktier och andelar i andra företag

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar i Fonus ekonomisk förening	1 000	1 000
Andelar i Strömmensbergs ekonomiska parkeringsplatsförening	1 000	1000
Summa aktier och andelar i andra företag	2 000	2 000



Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
2264 st andelar à 500 kr i Intresseföreningen	1 132 000	1 132 000
Lån till Strömmensbergs P-platsförening	55 000	55 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 187 000	1 187 000

Not 17 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	47 696	55 616
Skattekonto	104 005	103 818
Summa övriga fordringar	151 701	159 434

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	82 857	73 656
Förutbetalt förvaltningsarvode	80 857	249 511
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 152	610
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	51 558
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 880	5 580
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	401 746	380 915

Not 19 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 332 119	3 010 527
Transaktionskonto	2 064 745	1 926 465
Summa kassa och bank	5 396 864	4 936 991



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	37 103 412	37 955 800
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-37 103 412	-26 955 800
Långfristig skuld vid årets slut	0	11 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,29%	2022-03-15	6 000 000,00	-5 500 000,00	500 000,00	0,00
SWEDBANK	0,81%	2022-09-23	7 900 000,00	-7 900 000,00	0,00	0,00
NORDEA	0,25%	2022-12-09	7 696 300,00	-7 465 412,00	230 888,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,05%	2023-03-01	5 359 500,00	0,00	121 500,00	5 238 000,00
NORDEA	2,91%	2023-03-15	0,00	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,38%	2023-06-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,38%	2023-06-30	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SWEDBANK	3,414%	2023-03-28	0,00	7 900 000,00	0,00	7 900 000,00
NORDEA	3,63%	2023-12-11	0,00	7 465 412,00	0,00	7 465 412,00
Summa			37 955 800,00	0,00	852 388,00	37 103 412,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder.

Under nästa räkenskapsår förfaller 37 103 412 kr av föreningens totala lån till omförhandling.

Därför redovisar vi den delen som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	156 896	167 051
Skuld sociala avgifter och skatter	68 809	81 596
Clearing	5 883	300
Summa övriga skulder	231 588	248 947



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 376	19 404
Upplupna räntekostnader	35 505	18 591
Upplupna driftskostnader	26 923	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 788	0
Upplupna elkostnader	27 316	23 041
Upplupna vattenavgifter	25 558	26 787
Upplupna värmekostnader	121 404	129 411
Upplupna kostnader för renhållning	16 087	9 331
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	117 597	64 680
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 178	46 257
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	467 140	497 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	972 871	859 981

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	48 510 000	48 510 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Olavi Luht

Ditte Poulsen

Beatrice Tabell

Timo Hoffren

Julia Pennlert

Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Anders Haag
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Göteborgshus 1, org. nr 757201-7569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Göteborgshus 1 för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets 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 in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 be- slut 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Göteborgshus 1 för år 2022 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlopande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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

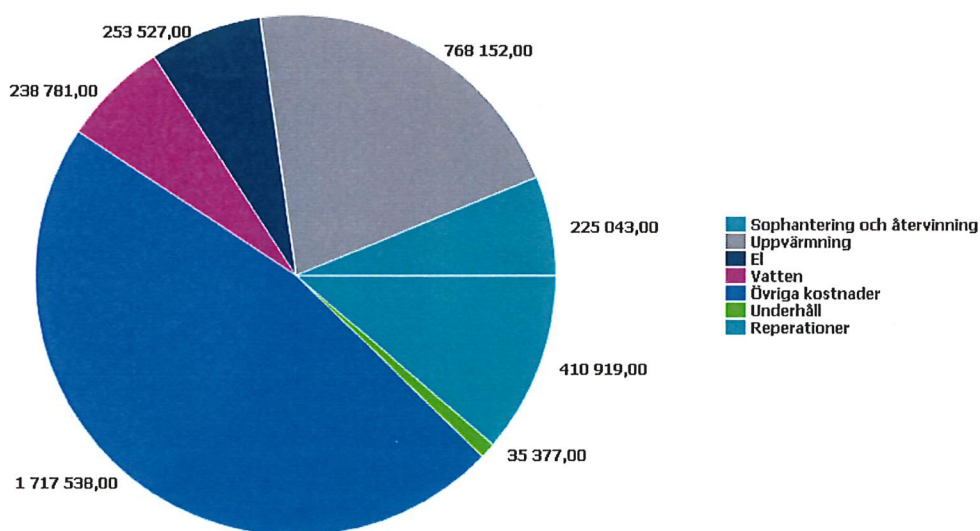
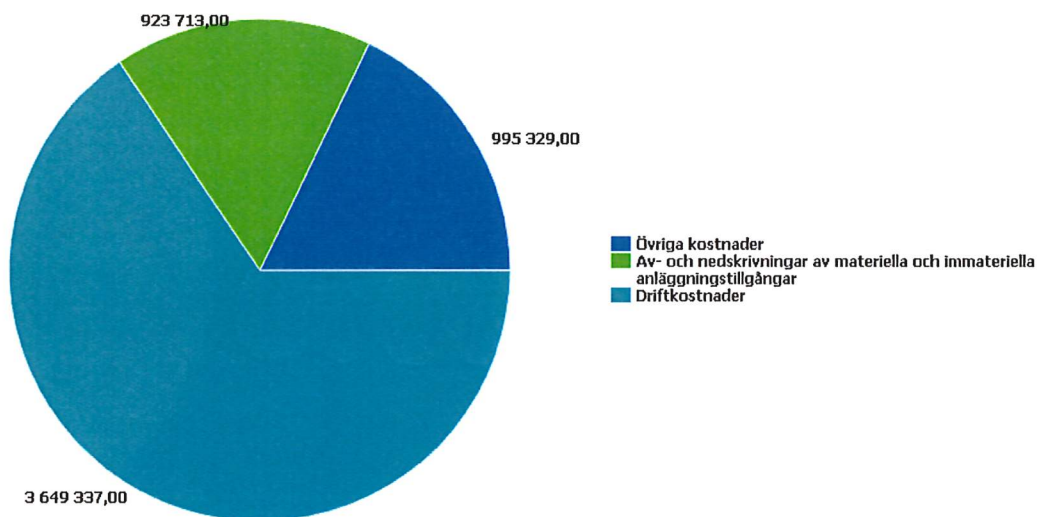
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Anders Haag
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 649 337	3 225 397
Övriga externa kostnader	565 982	548 175
Personalkostnader	249 487	196 989
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	923 713	745 805
Övriga rörelsekostnader	0	296 388
Finansiella poster	179 860	78 467
Summa kostnader	5 568 379	5 091 221



RBF Göteborgshus 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Göteborgshus 1 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