

# 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
<b>Totalt</b>	<b>132</b>

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
<b>P-platser</b>	<b>23</b>	Varav 5 stycken är laddplatser

Total bostadsarea 6 781 m<sup>2</sup>

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

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
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

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

#### Revisorer och övriga funktionärer

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

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Haag	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
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 fortsätt 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup>	823	823	808	792	776
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	48	29	41	43	35
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 178	1 048	900	808	156
Lån, kr/m <sup>2</sup>	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
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 343 000</b>	<b>7 989 185</b>	<b>177 876</b>	<b>294 292</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>472 167</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 656 104	5 656 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 750	259 825
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 870 854</b>	<b>5 916 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 396 439</b>	<b>-5 012 754</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>474 416</b>	<b>903 833</b>
<b>Finansiella poster</b>			
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
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-180 124</b>	<b>-78 467</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>294 292</b>	<b>825 366</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>294 292</b>	<b>825 366</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
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
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 748 010</b>	<b>45 251 976</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i andra företag	Not 15	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 16	1 187 000	1 187 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 189 000</b>	<b>1 189 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 937 010</b>	<b>46 440 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>557 285</b>	<b>540 349</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 19	5 396 864	4 936 991
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 396 864</b>	<b>4 936 991</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 954 149</b>	<b>5 477 340</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>52 891 159</b>	<b>51 918 316</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	4 343 000	4 343 000
Fond för yttre underhåll	7 989 185	7 104 562
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>12 332 185</b>	<b>11 447 562</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	177 875	237 133
Årets resultat	294 292	825 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>472 167</b>	<b>1 062 498</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 804 352</b>	<b>12 510 060</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder	54 642	54 642
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	11 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>54 642</b>	<b>11 054 642</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>40 032 165</b>	<b>1 397 814</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>52 891 159</b>	<b>51 918 316</b>



# Kassaflödesanalys

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



---

# 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
Hyror, lokaler	15 960	15 429
Hyror, p-platser	57 400	57 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 656 104</b>	<b>5 656 761</b>

## 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
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>214 750</b>	<b>259 825</b>

## 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
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 657 257</b>	<b>-3 225 397</b>



**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
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-565 982</b>	<b>-548 175</b>

**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
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-249 487</b>	<b>-196 989</b>

**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
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-923 713</b>	<b>-748 788</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utrangering av anläggningstillgångar	0	-293 405
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>0</b>	<b>-293 405</b>





**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
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>108 672</b>	<b>108 672</b>

**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
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>39 494</b>	<b>12 140</b>

**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
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-328 290</b>	<b>-199 280</b>



**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	57 292 783	47 844 500
Byggnadsinventarier	180 033	180 033
Mark	5 834 920	5 834 920
Markanläggning	478 000	478 000
	<b>63 785 736</b>	<b>54 337 453</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader/ Tak & fasad	0	9 925 564
Utrangering Byggnad/Tak och fasad	0	-477 280
	<b>0</b>	<b>9 448 284</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>63 785 736</b>	<b>63 785 736</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-17 875 727	-17 310 815
Byggnadsinventarier	-180 033	-180 033
Markanläggningar	-478 000	-478 000
	<b>-18 533 760</b>	<b>-17 968 848</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-922 960	-562 057
Utrangering avskrivning byggnad	0	183 875
	<b>-922 960</b>	<b>-564 912</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-19 456 720</b>	<b>-18 533 760</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>44 329 016</b>	<b>45 251 976</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	38 494 096	39 417 056
Mark	5 834 920	5 834 920
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	190 000 000	177 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>190 000 000</b>	<b>177 000 000</b>
<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
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Laddstolpar	90 356	0
	<b>90 356</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>90 356</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning installationer ladd stolpar	-753	0
	<b>-753</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-753</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>89 603</b>	<b>0</b>

**Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tillkommande</b>		
Installation av nya värmepumpar	1 329 391	0
	<b>1 329 391</b>	<b>0</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 329 391</b>	<b>0</b>

**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	1 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>



**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
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>1 187 000</b>	<b>1 187 000</b>

**Not 17 Övriga fordringar**

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

**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
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>401 746</b>	<b>380 915</b>

**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
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 396 864</b>	<b>4 936 991</b>



## 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
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>11 000 000</b>

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
<b>Summa</b>			<b>37 955 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>852 388,00</b>	<b>37 103 412,00</b>

\*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
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>231 588</b>	<b>248 947</b>



**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
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>972 871</b>	<b>859 981</b>

**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 revisions sed 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 revisors sed 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 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

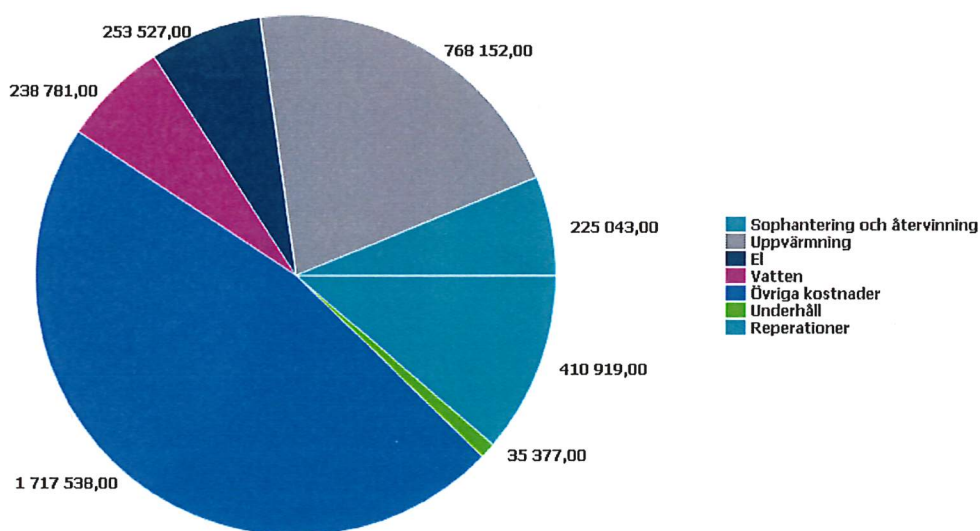
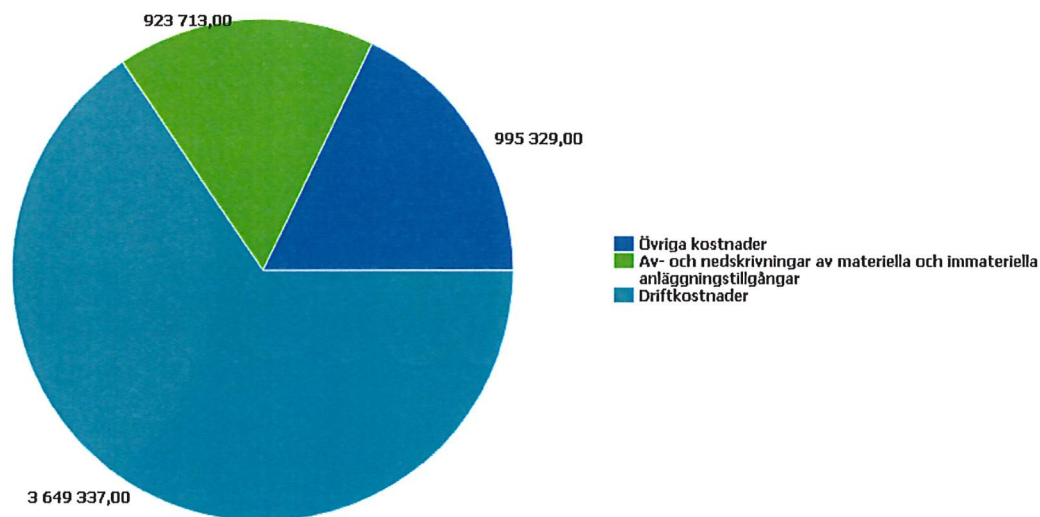
KPMG AB

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





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

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