

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 1
Org nr: 757201-7569



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen brf
Göteborgshus 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 1 083 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 460 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 190 000 000 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 506 tkr och planerat underhåll för 198 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”. Föreningen har en aktuell underhållsplan som senast uppdaterades 2024.

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

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående 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	
OVK	2022	
Värme och energiåtgärd	2023	
Årets utförda underhåll (i kr)		
Beskrivning	Belopp	
Relining av brunn	26 920	
Målning torkrum	29 775	
Upprustning lekplats	141 238	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Sundqvist	Ordförande	2026
Anna Lotta Karlsson	Sekreterare	2026
Julia Pennlert	Vice ordförande	2026
Timo Hoffren	Ledamot	2025
Ditte Poulsen	Ledamot	2025
Marie Hellström	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Marstorp	Suppleant	2025
Louise Ek	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Anders Haag	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Bratt	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Näsvall	2025
Edvin Uhlan	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Föreningen har under året hållit en extra stämma 2024-04-09.

Ordförande har ordet

Kära grannar och medlemmar i Brf Göteborgshus nr 1!

Styrelseåret närmar sig sitt slut, så här kommer en sammanfattning av vad som hänt sedan föregående föreningsstämma, samt information om våra planer för 2025.

Jag har som ordförande under året arbetat med att förbättra våra rutiner och vår interna dokumentation, för att förenkla vår årsplanering och våra styrelsemedlemmars möjlighet att utföra sina uppdrag. Ett leverantörsregister är på plats och vi har med dess hjälp bl.a. identifierat fyra gamla telefonabonnemang som har kunnat sägas upp och därmed bespara oss onödiga kostnader.

Ekonomi

Vi bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt god. Årsavgiften höjdes med 5 % vid årsskiftet, för att framför allt ta höjd för högre avgifter för vatten och avfallshantering (+15 %) och fjärrvärme (+6,9 %). Omvärlden skapar fortfarande viss oro, men vi är i färd med att binda våra låneräntor för att få mer förutsägbarhet och långsiktighet och mindre räntekänslighet.

Underhåll

Vi har arbetat med löpande underhållsfrågor och vi har en ny fastighetsskötare från SBC på plats som tar tag i små ärenden. I trädgården har vi renoverat vår lekplats och under hösten och nästa år kommer vi att se över träden. Ett större projekt som påbörjades redan 2024 handlar om att byta våra entrépartier, källardörrar och låssystem. Det blev tyvärr försenat sedan vår projektledare drog sig ur av personliga skäl. Nu är vi dock igång igen! Styrelsen tog beslutet att låta Riksbyggen projektleda i stället och arbetet fortskrider sedan årets start.

Övrigt

Grannsamverkan är också på gång och vi kommer att informera vidare om detta under våren. Antalet inbrott har redan sjunkit kraftigt, till allas glädje!

Våra p-platser med elbilsladdning har återigen en leverantör efter Eways' konkurs.

Vi fortsätter med Riksbyggen som leverantör av vår ekonomiska och tekniska förvaltning. SBC levererar vår fastighetsförvaltning och -städ enligt befintligt avtal.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka för förtroendet under året som gått och ser fortsatt positivt på framtiden. Kul att så många ville vara med på både sommarens räkfrossa och vinterns glöggmingel!

Vi vill passa på att påminna om vårt delade ansvar för att bibehålla god ordning och ekonomi, där vi alla kan bidra genom att sortera vårt avfall rätt och hålla rent i vår inne- och utemiljö. Vi önskar er alla ett fortsatt trevligt boende under 2025!

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 189 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 190 personer.

Föreningen årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 367	6 134	5 837	5 851	5 592
Resultat efter finansiella poster*	-623	-461	294	825	468
Soliditet %*	23	24	24	24	26
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	94	97	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	911	885	843	843	808
Energikostnad kr/kvm*	192	203	186	191	169
Sparande kr/kvm*	177	92	173	275	207
Skuldsättning kr/kvm*	5 438	5 438	5 472	5 597	4 719
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 438	5 438	5 472	5 597	4 719
Räntekänslighet %*	6,0	6,1	6,5	6,6	5,8

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid negativt årets resultat:

Föreningens resultat är negativt för året. Exkluderas avskrivningar blir resultatet positivt, avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. För att upprätthålla en god ekonomi har föreningen höjt upp årsavgiften med 5% och i övrigt har föreningen en relativt låg skuldsättning.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 343 000	8 915 138	-453 786	-460 500
Disposition enl. årsstämmobeslut			-460 500	460 500
Reservering underhållsfond		485 000	-485 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-197 933	197 933	
Årets resultat				-622 872
Vid årets slut	4 343 000	9 202 205	-1 201 353	-622 872

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-914 286
Årets resultat	-622 872
Årets fondreservering enligt stadgarna	-485 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	197 933
Summa	-1 824 225

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 824 225**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 366 601	6 133 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 603	227 278
Summa		6 477 204	6 361 267
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 699 643	-3 788 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 769	-514 268
Personalkostnader	Not 6	-233 421	-229 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 083 266	-1 025 397
Summa rörelsekostnader		-5 551 100	-5 556 994
Rörelseresultat		926 105	804 273
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	22 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	75 658	70 192
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 624 635	-1 357 605
Summa finansiella poster		-1 548 977	-1 264 773
Resultat efter finansiella poster		-622 872	-460 500
Årets resultat		-622 872	-460 500



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 509 074	44 305 494
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2 084 913	2 201 716
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	11 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 605 237	46 507 210
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i andra företag	Not 14	2 000	2 000
Andra långfristiga fordringar	Not 15	1 187 000	1 187 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 189 000	1 189 000
Summa anläggningstillgångar		46 794 237	47 696 210
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 319	2 199
Övriga fordringar	Not 16	143 268	145 478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	136 367	165 045
Summa kortfristiga fordringar		284 954	312 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	2 875 194	2 698 987
Summa kassa och bank		2 875 194	2 698 987
Summa omsättningstillgångar		3 160 147	3 011 709
Summa tillgångar		49 954 385	50 707 919



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	4 343 000	4 343 000
Fond för yttre underhåll	9 202 205	8 915 138
Summa bundet eget kapital	13 545 205	13 258 138
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−1 201 353	−453 786
Årets resultat	−622 872	−460 500
Summa fritt eget kapital	−1 824 225	−914 286
Summa eget kapital	11 720 980	12 343 852
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder	0	54 642
Summa långfristiga skulder	0	54 642
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 872 524
Leverantörsskulder		302 069
Övriga skulder	Not 20	206 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	851 969
Summa kortfristiga skulder	38 233 405	38 309 425
Summa eget kapital och skulder	49 954 385	50 707 919



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	926 105	804 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 083 266	1 025 397
	2 009 371	1 829 669
Erhållen ränta	75 658	92 832
Erlagd ränta	-1 655 290	-1 262 504
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	429 739	659 998
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	27 768	244 563
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-100 006	-1 586 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	357 501	-682 393
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-170 044	-922 500
Investeringar i inventarier	0	-2 191 488
Investeringar i pågående byggnation	-11 250	1 329 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-181 294	-1 784 596
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-230 888
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-230 888
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	176 207	-2 697 877
Likvida medel vid årets början	2 698 987	5 396 864
Likvida medel vid årets slut	2 929 836	2 698 987



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

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
Markanläggning mur	Linjär	30
Installationer värmepumpar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 041 916	5 866 295
Hyror, lokaler	15 960	15 960
Hyror, p-platser	75 600	63 644
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-504
Elavgifter	2 504	5 391
Kabel-tv-avgifter	134 640	134 640
Övriga ersättningar	95 989	48 564
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-1
Summa nettoomsättning	6 366 601	6 133 989

Not 3 Övriga rörelseintäkter*

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	78 383
Övriga rörelseintäkter	60 858	28 763
Försäkringsersättningar	49 745	120 132
Summa övriga rörelseintäkter	110 603	227 278

*Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-197 933	-59 047
Reparationer	-506 440	-615 013
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-215 160	-209 748
Arrendeavgifter	-26 355	-24 745
Försäkringspremier	-90 861	-82 857
Kabel- och digital-TV	-264 002	-274 902
Återbäring från Riksbyggen	400	3 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 239	-1 698
Serviceavtal	-70 681	-48 740
Obligatoriska besiktningar	-23 239	-54 622
Bevakningskostnader	-15 597	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-9 001
Snö- och halkbekämpning	-23 066	-46 767
Ersättningar till hyresgäster	0	-20 000
Förbrukningsinventarier	-8 561	-3 332
Fordons- och maskinkostnader	-209	0
Vatten	-265 886	-264 671
Fastighetsel	-514 780	-479 290
Uppvärmning	-520 374	-629 516
Sophantering och återvinning	-240 845	-246 931
Förvaltningsarvode drift	-714 818	-720 872
Summa driftskostnader	-3 699 643	-3 788 153



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-380	-6 492
Förvaltningsarvode administration	-343 783	-332 644
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	-3 168	-4 993
Företagsförsäkringar	0	-929
Arvode, yrkesrevisorer	-29 000	-27 250
Övriga försäljningskostnader	-15 379	-5 670
Övriga förvaltningskostnader	-24 624	-12 519
Kreditupplysningar	0	-41
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 992	-35 396
Representation	-657	0
Kontorsmateriel	-9 998	-3 738
Telefon och porto	-47 412	-34 758
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 228
Tidskrifter och facklitteratur	0	-450
Medlems- och föreningsavgifter	-5 280	-5 280
Konsultarvoden	0	-30 463
Bankkostnader	-4 914	-5 388
Övriga externa kostnader	-183	-4 030
Summa övriga externa kostnader	-534 769	-514 268

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-175 000	-161 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 710	-8 820
Övriga kostnadsersättningar	-6 830	-6 000
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-43 481	-53 357
Summa personalkostnader	-233 421	-229 177

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-935 713	-922 960
Avskrivning Markanläggningar	-30 750	-23 063
Avskrivning Installationer	-116 803	-79 374
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 083 266	-1 025 397



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	22 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	22 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	72 386	67 175
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	70	0
Övriga ränteintäkter	3 202	3 017
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	75 658	70 192

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 624 477	-1 357 107
Övriga räntekostnader	-158	-498
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 624 635	-1 357 605



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	57 292 783	57 292 783
Byggnadsinventarier	180 033	180 033
Mark	5 834 920	5 834 920
Markanläggning	1 400 500	478 000
	64 708 236	63 785 736
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	922 500
Huvudkort + instickskort till hissar	170 044	0
	170 044	922 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 878 280	64 708 236
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 721 647	-18 798 687
Byggnadsinventarier	-180 033	-180 033
Markanläggningar	-501 063	-478 000
	-20 402 743	-19 456 720
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-935 713	-922 960
Årets avskrivning markanläggning	-30 750	-23 063
	-966 463	-946 023
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 369 206	-20 402 743
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 509 074	44 305 493
Varav		
Byggnader	36 805 467	37 571 135
Markanläggning	868 687	899 438
Mark	5 834 920	5 834 920
Taxeringsvärden		
Bostäder	190 000 000	190 000 000
Totalt taxeringsvärde	190 000 000	190 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>92 000 000</i>	<i>92 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 000 000</i>	<i>98 000 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 461 876	270 389
	2 461 876	270 389
Årets anskaffningar		
Värmepumpar	0	2 227 630
Avgår efter utbetalat bidrag från Naturvårdsverket	0	-36 143
	2 461 876	2 191 487
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 461 876	2 461 876
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-180 033	-180 033
Ladd stolpar	-5 873	-753
Värmepumpar	-74 254	0
	-260 160	-180 786
Årets avskrivningar		
Avskrivning installationer ladd stolpar	-5 421	-5 120
Avskrivningar värmepumpar	-111 382	-74 254
	-116 803	-79 374
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-376 963	-260 160
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 084 913	2 201 716

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Entrépartier	11 250	0
Vid årets slut	11 250	0

Not 14 Andelar i andra företag

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Fonus ekonomisk förening	1 000	1 000
Andelar i Strömmensbergs ekonomiska parkeringsplatsförening	1 000	1 000
Summa Andelar i andra företag	2 000	2 000

Not 15 Andra långfristiga fodringar

	2024-12-31	2023-12-31
2264 st andelar á 500 kr i Intresseföreningen	1 132 000	1 132 000
Lån till Strömmensbergs P-platsförening	55 000	55 000
Summa andra långfristiga fodringar	1 187 000	1 187 000



Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	33 044	38 456
Skattekonto	110 224	107 022
Summa övriga fordringar	143 268	145 478

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	92 590	89 894
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 836	9 469
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 595	45 463
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	244	244
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 102	19 975
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 367	165 045

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 853 810	2 092 091
Transaktionskonto	1 021 383	606 896
Summa kassa och bank	2 875 194	2 698 987

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	36 872 524	36 872 524
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-36 872 524	-36 872 524
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,95%	2025-01-02	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
NORDEA	3,11%	2025-01-15	7 234 524,00	0,00	0,00	7 234 524,00
STADSHYPOTEK	3,50%	2025-03-03	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,39%	2025-03-03	5 238 000,00	0,00	0,00	5 238 000,00
SEB	3,14%	2025-03-19	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
SWEDBANK	3,321%	2025-03-28	7 900 000,00	0,00	0,00	7 900 000,00
Summa			36 872 524,00	0,00	0,00	36 872 524,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 6 000 000 kr; 5 000 000 kr; 5 238 000, Nordeas lån om 7 234 524 kr; SEB lån om 5 500 000 kr och Swedbanks lån om 7 900 000 kr 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 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	152 706	152 706
Skuld för moms	0	512
Skuld sociala avgifter och skatter	54 137	15 975
Summa övriga skulder	206 843	169 193

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 276	37 011
Upplupna räntekostnader	99 951	130 606
Upplupna driftskostnader	0	14 844
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 341	0
Upplupna elkostnader	57 726	71 839
Upplupna vattenavgifter	25 070	22 464
Upplupna värmekostnader	66 618	67 399
Upplupna kostnader för renhållning	15 746	17 857
Upplupna revisionsarvoden	28 375	27 000
Upplupna styrelsearvoden	102 692	88 482
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	414 173	498 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	851 969	979 747

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	48 510 000	48 510 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Sundqvist

Anna Lotta Karlsson

Julia Pennlert

Timo Hoffren

Ditte Poulsen

Marie Hellström

Vår revisionsberättelse har lämnats den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Anders Haag
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Göteborgshus nr 1 för år 2024.

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 2024 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Göteborgshus nr 1 för år 2024.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 och 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 vårt uttalande.

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 fortllöpande 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 vi 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 vår professionella 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 13 februari 2025

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Anders Haag
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Göteborgshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf 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