

Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 3

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 3
757201-7288
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 3, 757201-7288, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i sina stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan godkändes 1947-09-18 i Göteborgs hyresnämnd och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Oscar Olesen	Ordförande	2023
Elaaf Taha Gaber	Ledamot	2023
Carina Westlund	Ledamot	2023
Kristoffer Olofsson	Ledamot	2023
Marcus Kallberg	Ledamot	2023
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Helen Gustafsson	Suppleant	2023
Ivar Hyllstam	Suppleant	2023
Reid Lindell	Suppleant	2023
<u>Ordinarie revisorer</u>		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Lars Salomonsson	Medlemsrevisor	2023
<u>Valberedning</u>		
Erik Bohnsack	Sammanställande	2023
Clara Mattson		2023

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lunden 40:6 i Göteborg kommun med därpå uppförda byggnader med 64 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adresser är Sergelsgatan 1 A-c och 3 A-E.

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 30 parkeringsplatser och 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
54	10

Total tomtarea:	8032 kvm
Total bostadsarea:	2960 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-17.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Digital-TV
Tele2	Bredband
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 48 226 kr och planerat underhåll för 391 231 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållskostnaderna i not 5 till resultaträkningen avser 2022 installation av nya tvättmaskiner, asfaltering och bergsbesiktning.

Under året har föreningen även installerat laddstationer. Detta ses som en tillkommande funktion till fastigheten och har därmed aktiverats på balansräkningen. Värdet av denna tillgång återfinns i not 10 till balansräkningen. Investeringen kommer belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 15 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättats av Riksbyggen och uppdaterades 2021-11-02. Under 2022 upprättades en ny underhållsplan av Sustend med startår 2023, vilken styrelsen kommer följa. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 054 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 356 kr per kvm.

Sammanställning över utförda åtgärder

	År
Bergsbesiktning	2022
Asfaltering	2022
Installation av nya tvättmaskiner	2022
Asbestsanering ventilationsluckor	2021
Ny stödmur	2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-06-02, samt extra föreningsstämma 2022-09-20. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande.

Styrelsens ord

Styrelsen består av ett engagerat team där vi försöker fördela arbetsbördan i projekt och hjälpa varandra. Vårt mål är att hålla en balans av nödvändigt underhåll med standardförbättringar samt se över fasta avtal gällande kostnader och servicenivå. Vår ambition är att öka transparensen för vad som händer i föreningen till medlemmar och jobbar därför på att öka informationen på föreningens hemsida.

Under året har vi installerat laddstolpar på föreningens parkeringsplatser. Därtill har vi slutfört nödvändigt åtgärdsarbete såsom att byta ut tvättmaskinerna tillhörande en av föreningens tvättstugor.

2022 startade vi igång samarbetet med vår nya förvaltare Bredablick vilket fört med sig ett större administrativt arbete för styrelsens medlemmar. Syftet med bytet är att främst förenkla samt öka servicenivån för våra medlemmar. Samarbetet innebär ett fullserviceavtal med både ekonomisk-, teknisk-, trädgård- och fastighetsförvaltning. Vi ser fram emot ett långt och fint samarbete med Bredablick.

Vi vill passa på att uppmana våra medlemmar att delta vid föreningens städdagar. Ert bidrag är värdefullt både i utfört arbete men framförallt så att vi kan lära känna varandra och få en bättre gemenskap i föreningen. Städdagarna är ett utmärkt tillfälle att lyfta upp eventuella förbättringsförslag på. Är det någon medlem som har idéer eller vill vara med i kommande projekt så är ni varmt välkomna att höra av er.

Tack för förtroendet.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 87 medlemmar.
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 88 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2021-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.
Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från och med 2023-01-01 höja avgifterna med 7 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme.

Hemsida

Föreningens hemsida är www.sergelsgatan.se

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 719	2 693	2 721	2 533
Resultat efter finansiella poster	132	-84	344	375
Förändring av underhållsfond	662	589	763	704
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-406	-548	-294	-206
Sparande kr / kvm	219	171	257	194
Soliditet (%)	42	49	48	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	721	721	700	676
Driftskostnad, kr / kvm	558	583	530	533
Energikostnad, kr / kvm	232	230	190	187
Ränta, kr / kvm	5	5	5	8
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	356	356	356	264
Lån, kr / kvm	416	436	462	493
Räntekänslighet (%)	1	1	1	1
Snittränta (%)	1,11	1,05	1,14	1,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån i kr/kvm har bostadsarea.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	56 950	3 458 280	-1 714 682	-83 824
Disposition enligt föreningsstämma			-83 824	83 824
Avsättning till underhållsfond		1 054 000	-1 054 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-391 731	391 731	
Årets resultat				131 905
Vid årets slut	56 950	4 120 549	-2 460 775	131 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 798 506
Årets resultat före fondförändring	131 905
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 054 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	391 731
Summa över/underskott	-2 328 870

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-2 328 870
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 264 160	2 225 360
Övriga rörelseintäkter	3	454 866	467 647
Summa rörelseintäkter		2 719 026	2 693 007
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 091 351	-2 196 718
Övriga externa kostnader	7	-246 527	-317 515
Personalkostnader	8	-116 369	-130 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-124 603	-124 603
Summa rörelsekostnader		-2 578 850	-2 769 452
Rörelseresultat		140 176	-76 445
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 434	6 156
Räntekostnader		-13 705	-13 535
Summa finansiella poster		-8 271	-7 379
Resultat efter finansiella poster		131 905	-83 824
Årets resultat		131 905	-83 824

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,18	1 001 991	1 126 594
Inventarier, maskiner och installationer	11	693 054	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 695 045	1 126 594
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	12	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
Summa anläggningstillgångar		1 727 045	1 158 594
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 500	1 190
Övriga fordringar		88 476	88 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	131 081	53 802
Summa kortfristiga fordringar		223 057	143 378
<i>Kassa och bank</i>		2 461 619	2 210 061
Summa omsättningstillgångar		2 684 676	2 353 439
SUMMA TILLGÅNGAR		4 411 721	3 512 033

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		56 950	56 950
Underhållsfond		4 120 548	3 458 280
Summa bundet eget kapital		4 177 498	3 515 230
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 460 775	-1 714 683
Årets resultat		131 905	-83 824
Summa fritt eget kapital		-2 328 870	-1 798 507
Summa eget kapital		1 848 628	1 716 723
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	1 230 564	1 291 608
Leverantörsskulder		828 291	31 318
Skatteskulder		8 292	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	495 946	472 384
Summa kortfristiga skulder		2 563 093	1 795 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 411 721	3 512 033

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	140 176	-76 445
Avskrivningar	124 603	124 603
	264 779	48 158
Erhållen ränta	5 434	6 156
Erlagd ränta	-13 705	-13 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	256 508	40 779
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-79 679	22 588
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	828 827	-97 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 005 656	-34 422
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-693 054	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-693 054	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-61 044	-76 084
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-61 044	-76 084
Årets kassaflöde	251 558	-110 506
Likvida medel vid årets början	2 210 061	2 320 567
Likvida medel vid årets slut	2 461 619	2 210 061

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	5 - 10 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 - 15 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 134 560	2 134 560
Hyror p-platser/garage *	129 600	90 800
Summa	2 264 160	2 225 360

* Högre intäkter 2022 till följd av hyreshöjning.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppvärmning	439 284	439 284
Övernattningslägenhet	-	2 600
Överlåtelseavgifter	1 208	16 653
Övriga intäkter*	14 374	9 110
Summa	454 866	467 647

* Av intäkten 2022 avser 5 500 kr återbäring från Riksbyggen samt 2 113 kr vidarefakturerings till medlem.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	15 211	9 201
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 190	11 233
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	13 718
VA & sanitet, installationer	769	9 662
Värme, installationer	1 556	-
El, installationer	-	20 230
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	713
Huskropp	-	22 628
Markytor	16 500	-
Övrigt	-	4 884
Summa	48 226	92 269

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	100 668	-
Markytor	290 563	228 613
Övrigt	-	236 851
Summa	391 231	465 464

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift	97 216	93 376
Teknisk förvaltning	382 918	348 690
Städning*	22 724	-
Besiktningkostnader	-	69 000
Jourtjänst	6 338	-
Snöröjning**	102 237	77 849
Serviceavtal	11 419	12 549
Förbrukningsmaterial	5 765	6 910
Ei***	76 235	56 727
Uppvärmning	476 390	519 539
Vatten och avlopp***	133 451	105 336
Avfallshantering***	110 004	118 213
Försäkringar	39 997	31 097
Systematiskt brandskyddsarbete	-	8 164
Kommunikationskostnader	187 200	191 535
Summa	1 651 894	1 638 985

* Städning via Allianceplis t.o.m. 2022-02-28, därefter via Bredablick.

** Av kostnaden 2022 avser 58 549 kr snöröjning 2021 via tidigare förvaltare.

*** Kostnad 2022 avser 13 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

*** Kostnad 2022 avser 13 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

*** Kostnad 2022 avser 13 månader till följd av ändrade periodiseringsrutiner vid byte av förvaltare.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	295	616
Kontorsmateriel och trycksaker	-	2 937
Tele och post	4 160	150
Förvaltningskostnader*	142 289	286 101
Revision	31 225	20 000
Bankkostnader	2 185	1 286
IT-tjänster	6 873	1 496
Övriga externa tjänster**	52 636	-
Övriga externa kostnader	6 864	4 929
Summa	246 527	317 515

* Av kostnaden 2022 avser 35 228 kr tidigare förvaltare.

** Av kostnaden 2022 avser 45 100 kr ny underhållsplan.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	78 251	77 095
Föreningsvald revisor*	9 269	-
Valberedning	1 770	-
Övriga arvoden	-	15 908
Löner till anställda	-	7 590
Utbildning	-	300
Summa	89 290	100 893
Sociala avgifter	27 079	29 723
Summa	116 369	130 616

* Av kostnaden 2022 avser 4 600 kr arvode avseende 2021.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	124 603	124 603
Summa	124 603	124 603

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	6 540 574	6 540 574
-Mark	142 400	142 400
-Markanläggningar	46 346	46 346
	<u>6 729 320</u>	<u>6 729 320</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>	-	-
	-	-
	<u>6 729 320</u>	<u>6 729 320</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 556 380	-5 431 776
-Markanläggningar	-46 346	-46 346
	<u>-5 602 726</u>	<u>-5 478 122</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-124 603	-124 604
	<u>-124 603</u>	<u>-124 604</u>
	<u>-5 727 329</u>	<u>-5 602 726</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>		
Redovisat värde	1 001 991	1 126 594
<i>Varav</i>		
Byggnader	859 591	984 194
Mark	142 400	142 400
Taxeringsvärden		
Bostäder	<u>72 000 000</u>	<u>70 000 000</u>
Totalt taxeringsvärde	72 000 000	70 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>30 000 000</i>	<i>28 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	141 494	141 494
	141 494	141 494
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	693 054	-
	693 054	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	834 548	141 494
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-141 494	-141 494
	-141 494	-141 494
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-141 494	-141 494
 Redovisat värde	693 054	-

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början*	32 000	32 000
Redovisat värde vid årets slut	32 000	32 000

* Avser 64 kapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	44 503	-
Förutbetalda kostnader	86 578	53 802
Summa	131 081	53 802

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	769 493	-
Transaktionskonto Swedbank	-	347 873
Transaktionskonto Handelsbanken	1 692 126	-
Placeringskonto SBAB	-	1 862 188
Summa	2 461 619	2 210 061

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 230 564	1 291 608
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	1 230 564	1 291 608

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	1 230 564	1 291 608
Summa	1 230 564	1 291 608

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,83 %	2022-03-01	730 808	-	730 808	-
Stadshypotek	1,14 %	2022-12-30	225 769	-	225 769	-
Stadshypotek	1,14 %	2022-12-30	335 031	-	335 031	-
Stadshypotek	0,99 %	2023-03-01	-	730 808	61 044	669 764
Stadshypotek*	3,27 %	2023-03-30	-	225 769	-	225 769
Stadshypotek*	3,27 %	2023-03-30	-	335 031	-	335 031
Summa			1 291 608	1 291 608	1 352 652	1 230 564

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	111 300	101 318
Upplupna räntekostnader	516	1 235
Förutbetalda intäkter	213 960	-
Upplupna revisionsarvoden	20 600	10 000
Upplupna driftskostnader	149 570	359 831
Summa	495 946	472 384

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 447 410	3 447 410
Summa ställda säkerheter	3 447 410	3 447 410

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Oscar Olesen
Styrelseordförande

Elaaf Taha Gaber

Carina Westlund

Kristoffer Olofsson

Marcus Kallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Lars Salomonsson
Föreningsrevisor



Riksbyggen Brf Göteborgshus nr 3, årsredovisning 2022








Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 29 2023 12:41PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6470C3F9C111D
MAJ 29 2023 12:41PM



Maj 26 2023 04:41 PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 28 2023 03:11 PM	Oscar Olesen granskade dokumentet:
Maj 28 2023 03:11 PM	 Oscar Olesen signerade dokumentet
Maj 26 2023 04:57 PM	Elaaf Taha Gaber granskade dokumentet:
Maj 26 2023 04:58 PM	 Elaaf Taha signerade dokumentet
Maj 26 2023 05:16 PM	Carina Westlund granskade dokumentet:
Maj 27 2023 01:08 PM	 Eva Carina Westlund signerade dokumentet
Maj 27 2023 11:48 AM	Kristoffer Olofsson granskade dokumentet:
Maj 27 2023 11:53 AM	 KRISTOFFER OLOFSSON signerade dokumentet
Maj 27 2023 01:08 PM	Marcus Kallberg granskade dokumentet:
Maj 27 2023 01:09 PM	 Lars Marcus Kallberg signerade dokumentet
Maj 28 2023 04:06 PM	Lars Salomonsson granskade dokumentet:
Maj 28 2023 04:14 PM	 Lars Salomonsson signerade dokumentet
Maj 29 2023 09:02 AM	Anna Christiansson granskade dokumentet:
Maj 29 2023 12:41 PM	 ANNA CHRISTIANSSON signerade dokumentet
Maj 29 2023 12:41 PM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Göteborgshus nr 3, org. nr 757201-7288

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Göteborgshus nr 3 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 revisionsred 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 RB Brf Göteborgshus nr 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Lars Salomonsson
Förtroendevald revisor

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

RB Brf Göteborgshus nr 3, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 29 2023 12:41PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64744DFECC511
MAJ 29 2023 12:41PM

Registrerade händelser

Maj 29 2023 09:04AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 29 2023 09:52AM	Lars Salomonsson granskade dokumentet:
Maj 29 2023 09:56AM	 Lars Salomonsson signerade dokumentet
Maj 29 2023 12:40PM	Anna Christiansson granskade dokumentet:
Maj 29 2023 12:41PM	 ANNA CHRISTIANSSON signerade dokumentet
Maj 29 2023 12:41PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

