
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Riksbyggen Brf Mölndalshus 1
Org nr: 752000–1079



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
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mölndalshus 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 705 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 605 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 599 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heidenstam 1 i Mölndals kommun. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastighetens adress är Hagåkersgatan 19, Torallagatan 2-4 samt Frälsegårdsgatan 1-7.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade av Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
9	96	28	7	140

Dessutom tillkommer

Förråd	Lokaler	Garage	P-platser
15	7	31	64

Total bostadsarea	8 243 m ²
Total lokalarea	1 239 m ²

Årets taxeringsvärde	153 025 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 310 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,76 % av föreningens nettoomsättning.

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.

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 617 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Verksamheten 2022

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas

En projektering har påbörjats för att räkna på vad de åtgärder vi behöver göra för att få ner våra radon värden. Vi har också bytt ut hela vårt porttelefonsystem och infört ett nytt bokningssystem för tvätt-stugan och torkrummen.

Just nu har vi inget planerat för våren men vi kollar på att installera laddstolpar samt att bygga ett miljöhus. Men då vi har radon problem så går detta först just nu.

Kommande arbeten

Inom de fem närmaste åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan. (Det är endast BEDÖMDA kostnader, ej utfästa löften).

Enligt underhållsplan:

2023

Måla trappuppgångar

Byte av belysningsstolpar i föreningen

Komplett byte av fasta fönsterpartier

2024

Byte av belysningsarmatur i trappuppgångar

Byte av belysningsarmatur i källare

Utöver underhållsplan:

Byggnation av ny avfallshantering

Reparation av södra parkeringsytan



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Niklas Tharing	Ordförande	2024
Martin Schmauch	Sekreterare	2024
Roger Ström	Vice ordförande	2023
Dimitrios Meintanis	Ledamot	2024
Michée Nilsson	Ledamot Riksbyggen	Avgått
Marianne Höglund	Ledamot Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christine Larsson	Suppleant	2024
Lotta Siwerstam	Suppleant	2024
Therése Henriksson	Suppleant	2024
Conny Andersson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Martin Regström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rasmus Andreasson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marica Johansson	
Roger Ström	

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2,5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,5% från 2023-02-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 572 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)



Ordförande har ordet

Ännu ett år går mot sitt slut.

Vi har valt in en ny styrelse i föreningen. Som en nybildad styrelse med några nyvalda och några gamla har vi fått hitta sätt att samarbeta på som fungerar för oss. Vi har tagit oss an en del olika planerade och oplanerade arbeten under året.

Hösten kantades av mestadels möten om hur vi skall komma vidare med det OVK arbetet vi behöver göra. En projektering har beställts för att få fram en offert på arbetet som behöver göras. Vi har också tagit beslut om att byta ut vår porttelefon som inte fungerade och dessvärre inte gick att reparera då det bolaget inte längre finns. Detta medförde att vi också uppdaterade hur bokning av tvättstugorna och torkrummen hanteras, detta kommer att ha en inkörnings- och inlärningsperiod och vi får alla ha tålamod med varandra i detta. Vi får gemensamt komma fram till hur vi vill ha det så att det fungerar för de flesta med tider osv, vårt mål är att fler tider skall finnas.

Vi har en del projekt som just nu skjuts framåt tills vi vet mer om vad OVK arbetet kommer att kosta men tar tag i sådant som måste hanteras.

Snart är sommaren här och vi kan börja umgås mer utomhus och njuta av värmen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 141	6 111	6 128	6 107	6 077
Resultat efter finansiella poster	901	1 166	-332	737	380
Årets resultat	901	1 166	-332	737	380
Resultat exklusive avskrivningar	1 605	1 905	406	1 476	1 155
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	863	1 162	-336	733	412
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	78	78	78	78	78
Balansomslutning	25 178	24 316	23 132	23 697	22 837
Soliditet %	23	20	16	17	15
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	572	558	558	553	553
Bränsletillägg, kr/m ²	98	98	98	97	97
Driftkostnader, kr/m ²	365	316	478	343	330
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	365	305	365	286	263
Ränta, kr/m ²	21	20	23	27	30
Underhållsfond, kr/m ²	206	128	60	95	74
Lån, kr/m ²	1 922	1 927	1 937	1 947	1 956

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 440	1 211 308	2 188 737	1 166 393
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 166 393	-1 166 393
Reservering underhållsfond		743 000	-743 000	
Årets resultat				901 254
Vid årets slut	321 440	1 954 308	2 612 130	901 254

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 355 130
Årets resultat	901 254
Årets fondavsättning	-743 000
Summa	3 513 384

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 513 384**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 141 294	6 111 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	391 234	294 098
Summa rörelseintäkter		6 532 528	6 405 468
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 459 901	-2 995 415
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 225 205	-1 210 412
Personalkostnader	Not 6	-132 858	-146 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-704 536	-739 089
Summa rörelsekostnader		-5 522 500	-5 090 939
Rörelseresultat		1 010 028	1 314 528
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30 294	28 787
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	56 965	14 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-196 033	-191 610
Summa finansiella poster		-108 774	-148 135
Resultat efter finansiella poster		901 254	1 166 393
Årets resultat		901 254	1 166 393



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	13 229 474	13 928 784
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	55 106	60 329
Summa materiella anläggningstillgångar		13 284 580	13 989 113
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	210 700	210 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		210 700	210 700
Summa anläggningstillgångar		13 495 280	14 199 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 540	3 373
Övriga fordringar		2 456 981	2 139 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	476 333	296 203
Summa kortfristiga fordringar		2 936 854	2 438 991
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 746 334	7 677 281
Summa kassa och bank		8 746 334	7 677 281
Summa omsättningstillgångar		11 683 188	10 116 272
Summa tillgångar		25 178 468	24 316 088



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	321 440	321 440	
Fond för yttre underhåll	1 954 308	1 211 308	
Summa bundet eget kapital	2 275 748	1 532 748	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 612 129	2 188 737	
Årets resultat	901 254	1 166 393	
Summa fritt eget kapital	3 513 383	3 355 130	
Summa eget kapital	5 789 131	4 887 878	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 679 444	14 515 393
Summa långfristiga skulder		14 679 444	14 515 393
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 543 232	3 759 732
Leverantörsskulder		287 349	-2 806
Övriga skulder		58 589	68 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	820 724	1 087 174
Summa kortfristiga skulder		4 709 893	4 912 818
Summa eget kapital och skulder		25 178 468	24 316 088



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	901 254	1 166 393
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	704 536	739 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 605 790	1 905 482
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-497 864	-111 080
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	13 575	104 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 121 501	1 899 173
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-52 449	-87 932
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-52 449	-87 932
Årets kassaflöde	1 069 052	1 811 241
Likvidamedel vid årets början	7 677 282	5 866 041
Likvidamedel vid årets slut	8 746 334	7 677 282
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	10-40
Inventarier	Linjär	5-10

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	4 715 052	4 599 924
Hyror, bostäder	120	120
Hyror, lokaler	230 694	227 291
Hyror, garage	161 616	161 616
Hyror, p-platser	138 060	138 060
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-14 292	-13 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-16 592	-14 585
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 940	-4 860
Bränsleavgifter, bostäder	932 576	932 576
Vattenavgifter	0	891
Dörrar	0	83 436
Summa nettoomsättning	6 141 294	6 111 369

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	260 400	260 400
Övriga ersättningar	32 919	33 706
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-8
Övriga rörelseintäkter	97 925	0
Summa övriga rörelseintäkter	391 234	294 098



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-103 675
Reparationer	-617 148	-193 209
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-282 910	-277 360
Försäkringspremier	-91 143	-86 898
Kabel- och digital-TV	-355 403	-348 557
Återbäring från Riksbyggen	13 600	16 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-180 603	-7 308
Serviceavtal	-5 901	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 895	-22 083
Snö- och halkbekämpning	-130 119	-110 890
Drift och förbrukning, övrigt	-1 329	0
Förbrukningsinventarier	-532	-18 020
Fordons- och maskinkostnader	0	-4 171
Vatten	-418 720	-363 898
Fastighetsel	-104 961	-92 388
Uppvärmning	-939 204	-1 012 440
Sophantering och återvinning	-265 235	-320 125
Förvaltningsarvode drift	-78 398	-50 794
Summa driftskostnader	-3 459 901	-2 995 415

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-4 376	0
Förvaltningsarvode administration	-1 113 923	-1 096 629
Lokalkostnader	-1 627	0
IT-kostnader	0	-5 760
Styrelsearvode	-16 423	0
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-28 074
Övriga försäljningskostnader	-857	0
Övriga förvaltningskostnader	-17 134	-12 348
Kreditupplysningar	-54	-773
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 207	-37 852
Kontorsmateriel	-6 130	-6 390
Telefon och porto	-449	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 600	-8 400
Köpta tjänster	0	-377
Bankkostnader	0	-1 685
Advokat och rättegångskostnader	0	-10 625
Övriga externa kostnader	-800	-1 500
Summa övriga externa kostnader	-1 225 205	-1 210 412



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-97 535	-60 475
Sammanträdesarvoden	0	-37 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 170	-9 320
Övriga kostnadsersättningar	0	-5 254
Sociala kostnader	-29 154	-33 655
Summa personalkostnader	-132 859	-146 024

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-699 310	-699 310
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 226	-39 778
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-704 536	-739 089

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	10 086	8 579
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	20 208	20 208
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30 294	28 787



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	22 597	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	31 981	14 333
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	154	356
Övriga ränteintäkter	2 233	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	56 964	14 688

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-195 192	-191 343
Övriga räntekostnader	-841	-267
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-196 033	-191 610



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	6 011 571	6 011 571
Mark	585 000	585 000
Tillkommande utgifter	33 328 718	33 328 718
Markanläggning	364 913	364 913
	40 290 202	40 290 202
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 290 202	40 290 202
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 011 571	-6 011 571
Tillkommande utgifter	-19 984 935	-19 285 625
Markanläggningar	-364 913	-364 913
	-26 361 419	-25 662 109
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-699 310	-699 311
Årets avskrivning markanläggningar	0	0
	-699 310	-699 311
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 060 729	-26 361 420
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 229 474	13 928 784
Varav		
Mark	585 000	585 000
Tillkommande utgifter	12 644 474	13 343 784
Taxeringsvärden		
Bostäder	146 000 000	140 000 000
Lokaler	7 025 000	7 310 000
	153 025 000	147 310 000
<i>varav byggnader</i>	<i>87 944 000</i>	<i>77 783 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 081 000</i>	<i>69 527 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner	384 624	384 624
Inventarier och verktyg	238 620	238 620
Bilar och andra transportmedel	8 028	8 028
	631 272	631 272
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	631 272	631 272
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-384 622	-350 067
Inventarier och verktyg	-178 292	-173 069
Bilar och andra transportmedel	-8 028	-8 028
	-570 942	-531 164
Årets avskrivningar		
Maskiner	-2	-34 555
Inventarier och verktyg	-5 223	-5 223
	-5 225	-39 778
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-384 624	-384 623
Inventarier och verktyg	-183 515	-178 292
Bilar och andra transportmedel	-8 028	-8 028
	-576 167	-570 943
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 105	60 329
Varav		
Maskiner	0	0
Inventarier och verktyg	55 105	60 329

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Garantikapitalbevis Riksbyggen Intresseförening	210 500	210 500
Andra aktier och andelar	200	200
Summa andra långfristiga fordringar	210 700	210 700



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	93 377	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	275 114	274 157
Förutbetald kabel-tv-avgift	90 140	22 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 702	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 333	296 203

Not 15 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	4 823 852	4 791 871
Transaktionskonto	3 920 482	2 883 410
Summa kassa och bank	8 746 334	7 677 281

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	18 222 676	18 275 125
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 543 232	-3 759 732
Långfristig skuld vid årets slut	14 679 444	14 515 393

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,22%	2023-09-01	3 473 300,00	0,00	0,00	3 473 300,00
STADSHYPOTEK	0,75%	2024-12-01	4 404 000,00	0,00	0,00	4 404 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2025-09-30	2 556 025,00	0,00	52 449,00	2 503 576,00
STADSHYPOTEK	3,86%	2025-09-30	3 689 800,00	0,00	0,00	3 689 800,00
STADSHYPOTEK	0,64%	2025-09-30	4 152 000,00	0,00	0,00	4 152 000,00
Summa			18 275 125,00	0,00	52 449,00	18 222 676,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 3 473 300 kr och amortera 52 499 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 172 928 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 506 516 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	19 000	19 001
Upplupna räntekostnader	38 360	11 989
Upplupna elkostnader	11 953	18 630
Upplupna vattenavgifter	0	80 641
Upplupna värmekostnader	149 505	255 807
Upplupna kostnader för renhållning	0	82 781
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	60 420	60 475
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 572	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 449	8 598
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	512 465	524 252
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	820 724	1 087 174

Not 18 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 824 000	25 824 000

Not 19 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

Niklas Tharing

Martin Schmauch

Roger Ström

Dimitrios Meintanis

Marianne Höglund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Martin Regström
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus 1, org. nr 752000-1079

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Mölndalshus 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 utfört 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 Bostadsrättsföreningen Mölndalshus 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Martin Regström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Mölndalshus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Mölndalshus 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