



Årsredovisning

Avseende räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31
Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 1 i Göteborg, 716408-7491

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vårt Hus nr 1 i Göteborg avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta förening och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Vasastaden 5:13 och 5:14 med adress Erik Dahlbergsgatan 6 och 8. Fastigheterna är fullförsäkrade genom Trygg-Hansa.

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheter har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt. Bokföring har skötts av Lundin Advice KB och trappstädning av Bohus Ståd.

Ersättning till styrelsen har ej utgått.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 8 st ordinarie möten och ett extra protokollfört möte.

Föreningen består av 30 lägenheter och av dessa har det under året skett fyra överlåtelser. Föreningen hyr ut två lokaler till näringsidkare och tillhandahåller en övernattningslägenhet som föreningens medlemmar kan hyra.

Föreningens totala lägenhetsarea är 2 540 kvm och lokalarea 254 kvm. Taxeringsvärde på föreningens fastigheter är sammanlagt 92 994 Tkr.

Medlemmarsinformation

Medlemsbostäder: 30

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Peter Schmidt	Ordförande
Mikael Sandersson	Kassör
Magnus Melén	Sekreterare
Daniel Hansby	Ledamot
Leif Sundgren	Ledamot

Revisor

Wilma Holmström	Intern revisor
-----------------	----------------

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret så har byggnationer av balkonger färdigställts samt installation av utrymningsvägar.

Arbetet med att bekämpa angrepp av hussvamp som påbörjades under 2022 har slutförts under 2023 och kunde begränsas till ett fåtal lägenheter.

Upphandling och planering för hissbyte genomfördes under året. Föreningen beslutade om byte av leverantör till Vinga Hiss. Hissbytet sker i början av 2024.

Arbetet med att komplettera föreningens underhållsplan har fortsatt.

Föreningens gästlägenhet har varit flitigt utnyttjad.

Städdagar med mycket god uppslutning har genomförts.

Årsavgifterna höjdes med 25% fr.o.m. november månad.

Kommentar till årets förlust

Årets förlust orsakas så gott som uteslutande av ovan nämnda renoveringsarbeten. Det härav uppkomna underskottet hanteras genom ny upplåning hos banken.

Föreningen har fortsatt en relativt låg belåningsgrad och stabil finansiell ställning. Styrelsen bedömer därmed att varken årets eller tidigare års förluster äventyrar föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen att rapportera.

Flerårsöversikt (kr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 245 158	1 189 520	1 081 384	978 036
Resultat efter finansiella poster	-3 226 325	-603 621	-1 705 946	-591 201
Soliditet %	90,7	95,3	97,2	97,3
Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)	383	-	-	-
Skuldsättning per kvm (BOA)	2 930	-	-	-
Sparande per kvm (BOA) *	-	-	-	-
Räntekänslighet %	7,65	-	-	-
Energikostnad per kvm (BOA)	207	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala intäker %	76	-	-	-

* På årsbasis har sparande uteblivit till följd av att årsavgifterna höjdes med 25% först i november.

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 11.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förändring eget kapital (kr)	<i>Medl. grundavg.</i>	<i>Medl. kap.tillsk.</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Uppskr.- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	6 344 870	23 842 634	57 000	56 838 061	-2 249 689
Kapitaltillskott, ej betalda		-121 293			
Yttre fond, avsättning			57 000		-57 000
Uppskrivningsfond, upplösning				-7 867	7 867
Årets resultat					-3 226 325
Belopp vid årets utgång	6 344 870	23 721 341	114 000	56 830 194	-5 525 147

Förslag till resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	-2 298 822
lanspråktagande av föreningens yttre fond	-
Årets resultat	-3 226 325
Summa kronor	-5 525 147

Behandlas på följande sätt

lanspråktagande av föreningens yttre fond	-
Avsättes till föreningens yttre fond	278 982
Upplösning av uppskrivningsfond	-7 867
Balanseras i ny räkning	-5 796 262
Summa kronor	-5 525 147

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 245 158	1 189 520
Övriga rörelseintäkter		38 064	31 046
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 283 222	1 220 566
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2		
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-4 101 804	-1 626 478
	4,5	-166 258	-137 824
Summa rörelsekostnader		-4 268 062	-1 764 302
Rörelseresultat		-2 984 840	-543 736
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 469	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243 954	-60 180
Summa finansiella poster		-241 485	-59 885
Resultat efter finansiella poster		-3 226 325	-603 621
Resultat före skatt		-3 226 325	-603 621
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-3 226 325	-603 621

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	88 865 637	82 705 827
Inventarier, verktyg och installationer	5	11 775	15 700
Pågående nyanläggningar		-	1 991 544
Summa materiella anläggningstillgångar		88 877 412	84 713 071
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	6	-	493 121
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	493 121
Summa anläggningstillgångar		88 877 412	85 206 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 238	14 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 665	47 601
Summa kortfristiga fordringar		69 903	61 611
Kassa och bank			
Kassa och bank		883 709	3 745 110
Summa kassa och bank		883 709	3 745 110
Summa omsättningstillgångar		953 612	3 806 721
SUMMA TILLGÅNGAR		89 831 024	89 012 913

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 066 211	30 187 504
Uppskrivningsfond		56 830 194	56 838 061
Fond för yttre underhåll		114 000	57 000
Summa bundet eget kapital		87 010 405	87 082 565
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 298 822	-1 646 068
Årets resultat		-3 226 325	-603 621
Summa fritt eget kapital		-5 525 147	-2 249 689
Summa eget kapital		81 485 258	84 832 876
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 401 798	3 400 984
Summa långfristiga skulder		7 401 798	3 400 984
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	41 376	32 004
Leverantörsskulder		518 497	13 466
Skatteskulder		149 120	142 810
Övriga skulder		12 080	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 895	590 773
Summa kortfristiga skulder		943 968	779 053
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 831 024	89 012 913

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 984 840	
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m</i>		
Avskrivningar	166 258	
	-2 818 582	
Erhållen ränta	2 469	
Erlagd ränta	-243 954	
	-3 060 067	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-8 292	
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	164 914	
	-2 903 445	
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 330 599	
Avyttring av finansiella tillgångar	371 828	
	-3 958 771	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 040 628	
Amortering av låneskulder	-39 814	
	4 000 814	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-2 861 402	
Likvida medel vid årets början	3 745 111	
Likvida medel vid årets slut	883 709	

Detta är föreningens första år med kassaflödesanalys varför jämförelsetal saknas.

NOTER (kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader	200 år
-Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	-	-

Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Trappstädning	87 948	84 214
TV och bredband	50 040	64 874
Vatten och avlopp	89 239	93 608
El	152 654	76 671
Fjärrvärme	283 550	277 360
Renhållning	63 305	48 978
Försäkringar	47 050	45 143
Fastighetsskatt	75 610	73 510
Redovisningstjänster	52 166	62 866
Reparation fastighet	3 071 282	665 023
Underhåll fastighet	42 624	13 077
Konsultarvoden	5 858	19 516
Övriga kostnader	80 478	101 638
Summa	4 101 804	1 626 478

NOTER (kr)

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	24 571 425	24 571 425
Anskaffningar	6 322 143	-
Utgående ack anskaffningsvärden byggnad	30 893 568	24 571 425
Ingående avskrivningar byggnad	-3 362 934	-3 240 078
Årets avskrivningar	-154 466	-122 856
Utgående ack avskrivningar byggnad	-3 517 400	-3 362 934
Ingående uppskrivning byggnad	1 573 340	1 573 340
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-236 004	-228 137
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-7 867	-7 867
Utgående bokfört värde på uppskrivet belopp byggnad	1 329 469	1 337 336
Ingående anskaffningsvärde mark	3 992 200	3 992 200
Ingående uppskrivning mark	56 167 800	56 167 800
Årets uppskrivning	-	-
Utgående bokfört värde mark	60 160 000	60 160 000
Utgående planenligt restvärde	88 865 637	82 705 827
Bokfört värde byggnader	28 705 637	22 545 827
Bokfört värde mark	60 160 000	60 160 000
Taxeringsvärde byggnader	34 718 000	34 718 000
Taxeringsvärde mark	58 276 000	58 276 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88 712	69 087
Anskaffningar	-	19 625
Utgående ack anskaffningsvärden	88 712	88 712
Ingående avskrivningar	-73 012	-65 911
Årets avskrivningar	-3 925	-7 101
Utgående ack avskrivningar	-76 937	-73 012
Utgående planenligt restvärde	11 775	15 700

NOTER (kr)

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	493 121	280 439
Ej inbetalda kapitaltillskott	-	295 417
Under året inbetalda kapitaltillskott	-371 828	-82 735
Omklassificeringar	-121 293	-
Redovisat värde vid årets slut	-	493 121
<i>Specifikation</i>		
Totalt beslutade kapitaltillskott år 2019	1 200 051	1 200 051
Ingående betalda/fullgjorda tillskott	-706 930	-624 195
Under året betalda/fullgjorda tillskott	-371 828	-82 735
Ej betalda/fullgjorda tillskott vid årets slut *	-121 293	-493 121
Redovisat värde vid årets slut	-	-

* Fordran på insats tas inte upp som tillgång.

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisas under följande poster i balansräkningen		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut		
Amortering inom 2-5 år	165 504	128 016
Amortering efter 5 år	7 236 294	3 272 968
Summa långfristiga skulder	7 401 798	3 400 984
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	41 376	32 004
Summa kortfristiga skulder	41 376	32 004
Summa övriga skulder till kreditinstitut	7 443 174	3 432 988

Samtliga av föreningens lån ligger med rörlig ränta enligt nedanstående tabell.

Villkorsperioder:

Lånedel 1:	742 190 kr	2023-12-01 -- 2023-12-31	(rörlig ränta, 3 mån, f.n. 4,79%)
Lånedel 2:	1 919 984 kr	2023-12-01 -- 2023-12-31	(rörlig ränta, 3 mån, f.n. 4,70%)
Lånedel 3:	1 481 000 kr	2023-12-01 -- 2023-12-31	(rörlig ränta, 3 mån, f.n. 4,79%)
Lånedel 4:	2 000 000 kr	2023-12-01 -- 2023-12-31	(rörlig ränta, 3 mån, f.n. 4,79%)
Lånedel 5:	1 300 000 kr	2023-12-01 -- 2023-12-31	(rörlig ränta, 3 mån, f.n. 4,64%)

Förfallodagar för ränta och amortering under kommande räkenskapsår sker löpande per den sista varje månad.

NOTER (kr)

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 555 000	15 555 000
Varav s.k. ägarhypotek *	930 000	8 243 000

* Fria för ytterligare pantsättning utan att behöva betala stämpelskatt.

Not 9 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen finns att rapportera.

NOTER (kr)

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

Skuldsättning per kvm (BOA)

Summan av räntebärande skulder i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Genomsnittlig årsavgift per kvm (BOA)

Totala årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Sparande per kvm (BOA)

Justerat resultat i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Justerat resultat: Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten dras av resp. läggs till.

Räntekänslighet

Summan av räntebärande skulder i förhållande till totala intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.

Energikostnader per kvm (BOA)

Summan av energikostnader i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Peter Schmidt
Ordförande

Daniel Hansby

Mikael Sandersson

Magnus Melén

Leif Sundgren







Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Wilma Holmström
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

<p>PETER SCHMIDT Styrelseledamot Serienummer: 19640204xxxx IP: 80.252.xxx.xxx 2024-03-26 13:02:06 UTC</p> 	<p>MIKAEL SANDERSSON Styrelseledamot Serienummer: 19591210xxxx IP: 84.217.xxx.xxx 2024-03-26 13:57:38 UTC</p> 
<p>LEIF SUNDGREN Styrelseledamot Serienummer: 19461118xxxx IP: 90.235.xxx.xxx 2024-03-26 15:57:35 UTC</p> 	<p>Carl Magnus Roland Melén Styrelseledamot Serienummer: 19920429xxxx IP: 84.218.xxx.xxx 2024-03-26 20:09:12 UTC</p> 
<p>DANIEL HANSBY Styrelseledamot Serienummer: 19951213xxxx IP: 94.234.xxx.xxx 2024-03-26 20:51:17 UTC</p> 	<p>WILMA HOLMSTRÖM Revisor Serienummer: 19990129xxxx IP: 80.216.xxx.xxx 2024-03-26 21:18:42 UTC</p> 

Penneo dokumentnyckel: P10BG-PDV6S-LG7EN-15F4J-4F1DB-1BGZ8

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>