



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2023 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Hans Robin Holmér Johansson	Ordförande
Linn Burman	Ledamot
Lars Christer Jacobsson	Ledamot
Karolina Rosenberg	Ledamot
Emmy Maria Silfverhjelms	Ledamot
Joakim Henry Svahn	Ledamot

John Petter Seger Undén                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Björn Hedström	Ordinarie Extern	Moore Ranby AB
Anders Klingfors	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Kristoffer Hilmersson  
Emma Holmin

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 317:14	1943	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

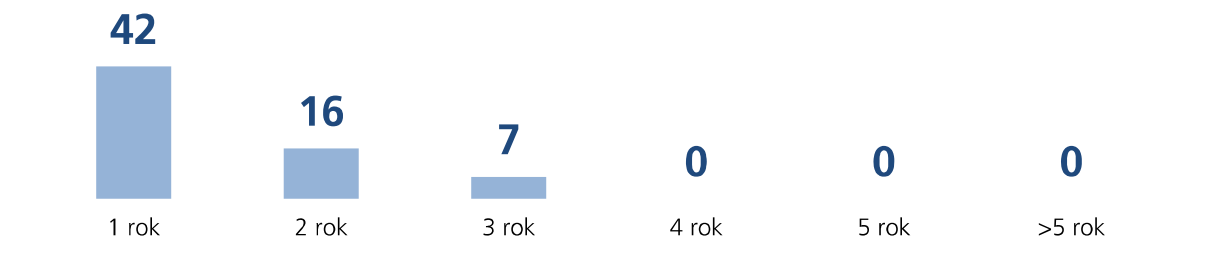
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 859 m<sup>2</sup>, varav 2 859 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet  
Hobbyrum  
Gym

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades november 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering golv i torkrum	2022	
Nya anslagstavlor i trapphus	2022	
Byte till energieffektiv ledbelysning med rörelsesensor	2022	Trapphus, källare och vind
Installation av rensluckor källare	2022	För att förhindra stopp i rörledningar och förenkla underhållsspolning
Statusbesiktning av fastighet	2022	Utförd av teknisk förvaltare från SBC
Nya cykelställ	2021	
Nytt gym	2021 - 2022	I tidigare mangelrum
Nyinstallation grind i gångtunnel	2020	
Filmning avlopp	2020	Kontroll avlopp bottenplatta
Underhållsspolning	2019	Samtliga stammar
Byte entrépartier	2019	
Byte tvättmaskiner & torktumlare	2019	
Byte porttelefon	2019	
Målat om soprum	2019	
Byte torkaggregat i torkrum	2018	
OVK-besiktning	2018	
Fasadmålning	2016	
Balkongrenovering	2015 - 2016	
Fönsterrenovering	2015 - 2016	
Ytskikt golv trapphus	2013	Reparation av befintliga terrazzogolv
Reparation källartrappor	2013	
Installation av fönsterventiler	2012	För att ökning av tilluft
Gård - nya växter, plattläggning	2011	
Målning trapphus	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2008	
Byte av termostater	2007	
Rörstambyte	1994	
Elstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll källartrappor	2023	
Renovering av gemensamhetslokal	2023	
Renovering av gemensam bastu	2024	
Nya postfack	2024	
Renovering yttertak	2025	Kontroll behov
Kontroll grunddränering	2026	
Underhållsspolning avlopp	2026	
OVK	2027	
Byte termostater	2027	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor & Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Hallbergs Fastighetsservice

## Föreningens ekonomi

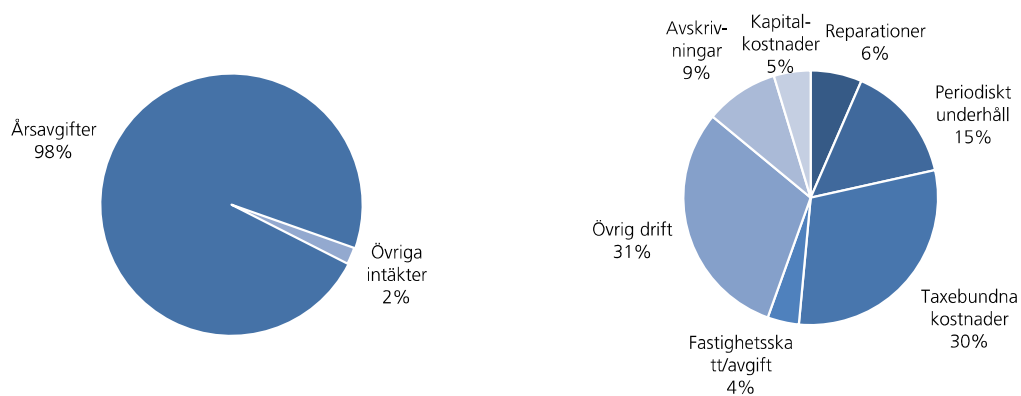
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 487 950</b>	<b>1 442 843</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 390 804	2 315 297
Finansiella intäkter	3 395	219
Minskning kortfristiga fordringar	0	64 448
Ökning av kortfristiga skulder	56 805	0
	<b>2 451 004</b>	<b>2 379 964</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 154 914	1 834 267
Finansiella kostnader	116 357	125 309
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	41 250
Ökning av kortfristiga fordringar	22 324	0
Minskning av långfristiga skulder	569 700	72 900
Minskning av kortfristiga skulder	0	261 131
	<b>2 863 295</b>	<b>2 334 857</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 075 658</b>	<b>1 487 950</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-412 291</b>	<b>45 107</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har gymgruppen, bestående av engagerade medlemmar, färdigställt det nya gymmet med utrustning för både styrke- och konditionsträning. Belysningen i trapphus, källare och vind har bytts ut mot ny, energieffektiv LED-belysning med rörelsesensor. Vi har dessutom prytt våra trappuppgångar med nya anslagstavlor i tidstypisk stil som passar huset. Vi har haft god uppslutning på både vårens och höstens städdagar med efterföljande grillning och umgänge. Under hösten genomfördes en statusbesiktning av fastigheten, med hjälp av en teknisk förvaltare från SBC, att ha som stöd i vår fortsatta underhållsplanering. Besiktningen visade att vi har en välskött fastighet utan större behov av åtgärder i nuläget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	816	800	800	800
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 425	3 624	3 650	3 686
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	24	20	26
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	149	157	134	149
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	46	59	60
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	44	50	51
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-112	114	112	-387
Nettoomsättning (tkr)	2 380	2 308	2 313	2 313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 859 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	65 000	0	0	65 000
Fond för yttre underhåll	921 979	453 000	-72 771	541 750
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>986 979</b>	<b>453 000</b>	<b>-72 771</b>	<b>606 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 405 567	-453 000	181 121	-7 139 694
Årets resultat	-111 995	-111 995	-114 356	114 356
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-7 517 562</b>	<b>-564 995</b>	<b>72 765</b>	<b>-7 025 338</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-6 530 583</b>	<b>-111 995</b>	<b>0</b>	<b>-6 418 588</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-111 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 952 567
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-453 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 517 562</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	376 715
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-7 140 847</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 380 473	2 307 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 331	7 357
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 390 804</b>	<b>2 315 297</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 864 016	-1 525 313
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 568	-176 878
Personalkostnader	Not 6	-137 330	-132 076
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 922	-241 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 389 836</b>	<b>-2 075 852</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>968</b>	<b>239 445</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 395	219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 357	-125 309
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112 962</b>	<b>-125 090</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-111 995</b>	<b>114 356</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-111 995</b>	<b>114 356</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	2 524 069	2 758 991
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 524 069</b>	<b>2 758 991</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 527 569</b>	<b>2 762 491</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		26 084	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 174 158	1 603 923
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 200 242</b>	<b>1 603 923</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		17 592	3 878
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 592</b>	<b>3 878</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 217 833</b>	<b>1 607 801</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 745 402</b>	<b>4 370 292</b>

## Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	921 979	541 750
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>986 979</b>	<b>606 750</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 405 567	-7 139 694
Årets resultat		-111 995	114 356
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 517 562</b>	<b>-7 025 338</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-6 530 583</b>	<b>-6 418 588</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 896 660	9 312 410
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 896 660</b>	<b>9 312 410</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 895 508	1 049 458
Leverantörsskulder		173 368	130 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	310 449	296 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 379 325</b>	<b>1 476 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 745 402</b>	<b>4 370 292</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Ny Porttelefon	20 år	20 år
Grind	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 334 303	2 288 532
Hyror lokaler	4 704	4 704
Hyror förråd	1 455	1 680
Överlåtelse/pantsättning	14 732	0
Avgift andrahandsuthyrning	5 206	250
Gästlägenhet	20 071	12 750
Öresutjämning	3	24
	<b>2 380 473</b>	<b>2 307 940</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	3 109	0
	Återbäring försäkringsbolag	6 022	5 157
	Övriga intäkter	1 200	2 200
		<b>10 331</b>	<b>7 357</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 375	123 329
	Fastighetsskötsel beställning	15 020	22 456
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 406	1 073
	Snöröjning/sandning	9 374	32 358
	Städning entreprenad	124 257	135 555
	Sotning	7 446	0
	Myndighetstillsyn	0	8 375
	Gemensamma utrymmen	3 887	6 086
	Sophantering	0	4 494
	Gård	5 688	15 367
	Serviceavtal	25 171	27 889
	Förbrukningsmateriel	22 177	11 342
		<b>328 801</b>	<b>388 323</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	863	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 879
	Tvättstuga	63 776	39 920
	Entré/trapphus	31 281	0
	Lås	6 870	13 676
	VVS	38 120	11 850
	Elinstallationer	5 445	11 083
	Skador/klotter/skadegörelse	15 835	17 933
		<b>162 190</b>	<b>99 341</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	86 190	0
	Tvättstuga	29 125	0
	Entré/trapphus	78 125	0
	Elinstallationer	183 275	0
	Mark/gård/utemiljö	0	72 771
		<b>376 715</b>	<b>72 771</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	100 043	67 709
	Värme	426 716	448 487
	Vatten	138 544	132 287
	Sophämtning/renhållning	86 154	84 336
		<b>751 457</b>	<b>732 819</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 805	53 916
	Kabel-TV	87 313	83 308
		<b>146 118</b>	<b>137 224</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>98 735</b>	<b>94 835</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 864 016</b>	<b>1 525 313</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	3 326	7 814
	Tele- och datakommunikation	8 328	6 704
	Hysesförluster	0	1 078
	Revisionsarvode extern revisor	23 144	20 156
	Föreningskostnader	2 547	2 194
	Styrelseomkostnader	5 706	5 030
	Fritids- och trivselkostnader	840	2 788
	Förvaltningsarvode	67 002	65 552
	Administration	23 831	3 608
	Korttidsinventarier	2 094	38 462
	Konsultarvode	16 750	23 493
		<b>153 568</b>	<b>176 878</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	102 500	100 500
	Valberedning	2 000	0
	Sociala kostnader	32 830	31 576
		<b>137 330</b>	<b>132 076</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Förbättringar	234 922	241 584
		<b>234 922</b>	<b>241 584</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 949 487	9 793 098
	Nyanskaffningar	0	156 389
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 949 487</b>	<b>9 949 487</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 190 496	-6 948 911
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 922	-241 584
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 425 418</b>	<b>-7 190 496</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 524 069</b>	<b>2 758 991</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	125 000	125 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	39 000 000
		<b>70 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 000 000	66 000 000
		<b>70 000 000</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	102 481	102 481
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>102 481</b>	<b>102 481</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-102 481	-102 481
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-102 481</b>	<b>-102 481</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	22 029	21 889		
	Skattefordran	94 062	97 962		
	Klientmedel hos SBC	395 705	682 911		
	Räntekonto hos SBC	662 362	801 161		
		<b>1 174 158</b>	<b>1 603 923</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	541 750	198 000		
	Reservering enligt stadgar	453 000	400 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-72 771	-56 250		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>921 979</b>	<b>541 750</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,300 %	1 573 150	1 573 150	2023-03-01
	Handelsbanken	1,320 %	1 805 000	1 835 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,090 %	1 850 000	1 850 000	2030-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	2 940 000	2 940 000	2025-06-30
	Handelsbanken	1,090 %	509 887	526 687	2026-12-30
	Handelsbanken	1,090 %	634 373	655 173	2026-12-30
	Handelsbanken	3,300 %	479 758	485 058	2023-03-01
	Handelsbanken	0,000 %	0	496 800	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 792 168</b>	<b>10 361 868</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 895 508	-1 049 458	
			<b>5 896 660</b>	<b>9 312 410</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 427 668 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 118 148	11 118 148



<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	76 000	73 500
	Sociala avgifter	23 879	23 093
	Ränta	6 439	6 264
	Avgifter och hyror	204 131	193 261
		<b>310 449</b>	<b>296 118</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen beslutade under hösten 2022 att höja avgiften med 3 % fr.o.m. 1 januari 2023, till följd av en stigande inflation med ökade räntekostnader och kostnader för service och underhåll, samt förhöjda energikostnader.

Inga större underhållsarbeten planeras att utföras under 2023.

## Styrelsens underskrifter

Göteborg den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hans Robin Holmér Johansson  
Ordförande

Linn Burman  
Ledamot

Lars Christer Jacobsson  
Ledamot

Karolina Rosenberg  
Ledamot

Emmy Maria Silfverhjälm  
Ledamot

Joakim Henry Svahn  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dagen som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Hedström  
Auktoriserad revisor

Anders Klingfors  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen nr 2 i Göteborg,  
org.nr: 757202–1322

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 på fel. 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 fel 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:

Svenska Folkbyggen nr 2 i Göteborg, org.nr: 757202–1322

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel, 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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**

### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 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 uttalande*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 vårt uttalande.

*Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

*Revisorernas ansvar*

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Hedström  
Auktoriserad revisor

Anders Klingfors  
Revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)