

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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenska folkbyggen bostadsrättsförening Nr 8 i Göteborg

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 2018 och 2047.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2021-06-21 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

Jonas Areskog	Ordförande
Viktor Engström	Ledamot
Amalia Johnsén	Ledamot
Stefan Nyström	Ledamot

Najouna Ammar	Suppleant
Zerian Ari Ahmad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
Inger Johansson	Ordinarie Intern	Ej auktoriserad

Valberedning

Elin Carlsson
Emil Hemdal

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rambergstaden 39:1	1944	Göteborg
Rambergstaden 38:1	1944	Göteborg

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

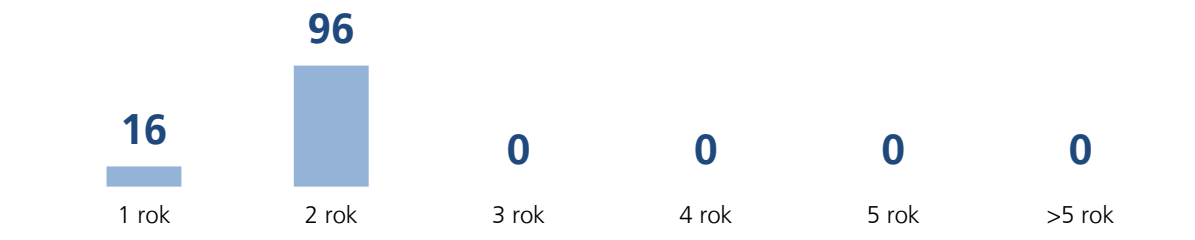
Fastigheternas värdeår är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 006 m², varav 4 683 m² utgör boyta och 323 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 112 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	188 m ²	(bostadsrätt)
Restaurang	188 m ²	(bostadsrätt)

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Festlokal	Uthyres till medlemmar (ej under byggtid)
Övernattningslägenhet	Uthyres till medlemmar (ej under byggtid)

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2022 - 2023	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022 - 2023	
Färdigställande trapphus hus 2 & 4	2022 - 2023	Färdigställande av diverse detaljer i trapphus hus 2 & 4 efter vindsbyggnationen
Nytt passagesystem	2022 - 2023	
Målning trapphus (hus 4)	2022 - 2023	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Se not	2019	Underhållsplan pausad under vindsbyggnationen
Energideklaration	2023	

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB
Brandskyddskontroll	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
El	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Bredband fiber	Bahnhof AB

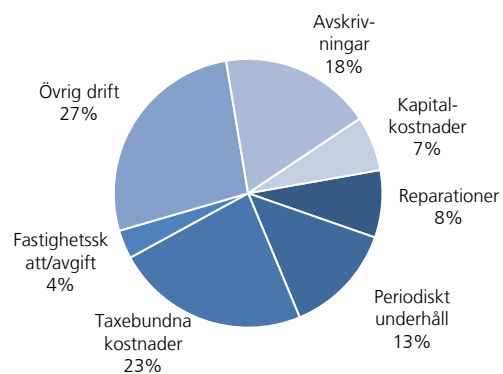
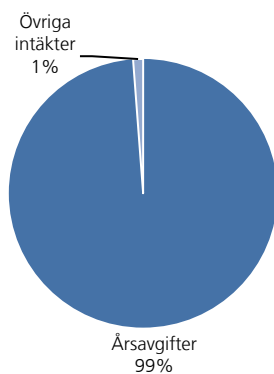
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 482 011	4 098 129
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 677 253	4 662 921
Finansiella intäkter	4 873	527
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 210
Ökning av kortfristiga skulder	0	332 313
	4 682 126	5 007 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 707 415	3 870 735
Finansiella kostnader	324 814	353 353
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-101 025	0
Ökning av kortfristiga fordringar	30 988	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	418 978	0
	4 781 170	4 624 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 382 968	4 482 011
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-99 043	383 883

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal för teknisk förvaltning med HSB är uppsagt och avslutades 2022-12-31, nytt avtal för teknisk förvaltning tecknat med SBC med start 2023-01-01.

Stampsugning utfördes i början av året.

Nytt passagesystem installerat, färdigställs under början av 2023.

Målning i samtliga trapphus hus 4, samt färdigställande efter vindsbyggnationen av diverse restpunter i samtliga trapphus hus 2 & 4.

Radonmätning utförd, kompletteras med ytterligare mätningar och åtgärder under 2023.

ÖVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförd, kompletteras med ytterligare mätningar och åtgärder under 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 112 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	985	985	986	1 077
Hyror/m ² hyresrättsyta	21	21	21	35
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 348	5 433	5 518	5 604
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	22	24
Värmekostnad/m ² totalyta	120	118	112	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	56	57	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	71	72	73
Soliditet (%)	7	7	9	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-251	-488	109	-6 027
Nettoomsättning (tkr)	4 663	4 633	4 647	5 079

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 683 m² bostäder och 323 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 669	0	0	122 669
Upplåtelseavgifter	6 131 110	0	0	6 131 110
Fond för yttre underhåll	3 703 959	1 043 317	-727 367	3 388 009
S:a bundet eget kapital	9 957 738	1 043 317	-727 367	9 641 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 854 115	-1 043 317	238 875	-7 049 672
Årets resultat	-250 956	-250 956	488 492	-488 492
S:a fritt eget kapital	-8 105 070	-1 294 273	727 367	-7 538 165
S:a eget kapital	1 852 668	-250 956	0	2 103 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-250 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 810 797
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 043 317
summa balanserat resultat	-8 105 070

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

659 463
-7 445 607

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 662 646	4 632 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 608	30 249
Summa rörelseintäkter		4 677 253	4 662 921
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 290 977	-3 273 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 159	-434 481
Personalkostnader	Not 6	-33 279	-162 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-900 853	-927 853
Summa rörelsekostnader		-4 608 268	-4 798 588
RÖRELSERESULTAT		68 986	-135 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 873	527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 814	-353 353
Summa finansiella poster		-319 941	-352 826
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-250 956	-488 492
ÅRETS RESULTAT		-250 956	-488 492

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	23 027 068	23 927 920
Pågående byggnation	Not 9	0	101 025
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 027 068	24 028 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 028 568	24 030 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50 569	8 716
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 452 728	3 560 499
Summa kortfristiga fordringar		3 503 298	3 569 215
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		949 427	951 565
Summa kassa och bank		949 427	951 565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 452 724	4 520 779
SUMMA TILLGÅNGAR		27 481 292	28 551 225

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 253 779	6 253 779
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 703 959	3 388 009
Summa bundet eget kapital		9 957 738	9 641 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 854 115	-7 049 672
Årets resultat		-250 956	-488 492
Summa fritt eget kapital		-8 105 070	-7 538 165
SUMMA EGET KAPITAL		1 852 668	2 103 623
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 361 463	25 042 463
Summa långfristiga skulder		15 361 463	25 042 463
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 681 000	400 000
Leverantörsskulder		165 205	315 240
Skatteskulder		5 200	16 846
Övriga skulder		8 751	20 497
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	407 005	652 556
Summa kortfristiga skulder		10 267 161	1 405 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 481 292	28 551 225

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	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 410 663	4 410 663
Årsavgifter - lokaler	203 864	203 864
Hyror lokaler	6 819	6 819
Överlåtelse/pantsättning	20 769	0
Avgift andrahandsuthyrning	20 481	11 305
Öresutjämning	50	21
	4 662 646	4 632 672

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	10 059	19 413
Övriga intäkter	4 549	10 836
	14 608	30 249

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 962	175 037
	Fastighetsskötsel beställning	2 413	12 397
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 875	10 208
	Snöröjning/sandning	5 238	0
	Städning entreprenad	96 532	125 768
	Städning enligt beställning	27 488	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 000	0
	Myndighetstillsyn	70 625	0
	Bevakning	9 957	9 649
	Gemensamma utrymmen	1 690	5 654
	Sophantering	220	0
	Gård	14 948	52 409
	Serviceavtal	80 985	79 762
	Förbrukningsmateriel	1 713	19 171
	Störningsjour och larm	4 368	11 158
	Brandskydd	21 901	8 603
		497 914	510 691
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 841	0
	Hyreslägenheter	5 160	0
	Lokaler	7 864	6 050
	Tvättstuga	23 223	9 991
	Sophantering/återvinning	880	0
	Vind	101 025	0
	Källare	3 016	0
	Entré/trapphus	0	26 964
	Lås	12 100	9 075
	VVS	58 179	10 041
	Ventilation	43 587	25 520
	Elinstallationer	14 053	5 132
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 803	0
	Huskropp utvändigt	0	52 139
	Fönster	17 422	3 965
	Balkonger/altaner	0	4 950
	Mark/gård/utemiljö	73 628	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 942	49 498
		399 723	203 325

Not 4 forts		2022	2021
	DRIFTKOSTNADER		
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	15 355
	Lokaler	-250 000	250 000
	Tvättstuga	0	103 750
	Entré/trapphus	0	185 105
	VVS	0	375 000
	Ventilation	25 520	0
	Huskropp utvändigt	225 000	0
	Tak	86 004	0
	Mark/gård/utemiljö	572 939	48 157
		659 463	977 367
	Taxebundna kostnader		
	El	85 355	84 583
	Värme	599 686	588 679
	Vatten	347 079	281 750
	Sophämtning/renhållning	120 347	107 140
		1 152 468	1 062 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 304	36 733
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 481
	Tomträttsavgäld	224 172	224 172
	Kabel-TV	69 463	72 592
	Bredband	80 427	17 399
		413 366	355 377
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	168 044	164 384
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 290 977	3 273 296

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	33 505	23 619
	Juridiska åtgärder	14 781	106 673
	Inkassering avgift/hyra	7 767	6 456
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	53 750
	Föreningskostnader	19 888	12 481
	Förvaltningsarvode	116 794	114 280
	Administration	38 512	10 708
	Konsultarvode	105 876	98 824
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 690
		383 159	434 481

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 250	124 075
	Sociala kostnader	8 029	38 883
		33 279	162 958

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	860 676	860 676
	Förbättringar	40 177	67 177
		900 853	927 853

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 792 051	46 792 051
	Utgående anskaffningsvärde	46 792 051	46 792 051
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 864 131	-21 936 278
	Årets avskrivningar enligt plan	-900 853	-927 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 764 983	-22 864 131
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 027 068	23 927 920
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	280 583	280 583
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 679 000	50 812 000
	Taxeringsvärde mark	40 543 000	41 820 000
		103 222 000	92 632 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	90 200 000
	Lokaler	2 222 000	2 432 000
		103 222 000	92 632 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	101 025
		0	101 025

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 438	203 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	203 438	203 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-203 438	-203 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 438	-203 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	19 187	30 052
	Klientmedel hos SBC	2 378 814	2 480 016
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 431
		3 452 728	3 560 499
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 388 009	2 672 055
	Reservering enligt stadgar	1 043 317	1 043 317
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-727 367	-327 363
	Vid årets slut	3 703 959	3 388 009

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,580 %	9 281 000	9 281 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,090 %	7 505 800	7 905 800	2026-10-30
Handelsbanken	1,070 %	8 255 663	8 255 663	2026-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		25 042 463	25 442 463	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 681 000	-400 000	
		15 361 463	25 042 463	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 042 463 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 757 000	41 757 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	21 000
Sociala avgifter	0	6 500
Ränta	13 636	14 362
Avgifter och hyror	0	360 694
Faktura tak restaurang	0	250 000
SBC Hemma hyror	393 369	0
	407 005	652 556

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration ska utföras efter att Radonmätning och OVK är färdigställda.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jonas Areskog
Ordförande

Viktor Engström
Ledamot

Amalia Johnsén
Ledamot

Stefan Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert
Extern revisor

Inger Johansson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg
Org.nr. 757200-5770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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 Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Inger Johansson
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 410 000	4 410 663	4 410 000
Årsavgifter - lokaler	203 000	203 864	217 000
Hyror lokaler	6 000	6 819	6 000
Överlåtelse/pantsättning	0	20 769	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	20 481	0
Öresutjämning	0	50	0
Fakturerade kostnader	0	10 059	0
Övriga intäkter	0	4 549	0
	4 619 000	4 677 253	4 633 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-193 000	-135 962	-177 000
Fastighetskötsel beställning	-14 000	-2 413	-45 000
Fastighetskötsel gård beställning	-41 000	-9 875	-45 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-5 238	-10 000
Städning entreprenad	-139 000	-96 532	-128 000
Städning enligt beställning	-9 000	-27 488	-8 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-14 000	0
Myndighetstillsyn	0	-70 625	0
Bevakning	-11 000	-9 957	-9 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	-1 690	-32 000
Soppantering	0	-220	0
Gård	-17 000	-14 948	-3 000
Serviceavtal	-88 000	-80 985	-60 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-1 713	-6 000
Störningsjour och larm	-13 000	-4 368	-8 000
Brandskydd	-10 000	-21 901	-23 000
	-562 000	-497 914	-554 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-188 000	-12 841	-137 000
Hyseslägenheter	0	-5 160	0
Lokaler	0	-7 864	0
Tvättstuga	0	-23 223	0
Soppantering/återvinning	0	-880	0
Källare	0	-3 016	0
Lås	0	-12 100	0
VVS	0	-58 179	0
Ventilation	0	-43 587	0
Elinstallationer	0	-14 053	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 803	0
Fönster	0	-17 422	0
Mark/gård/utemiljö	0	-73 628	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-23 942	0
	-188 000	-298 698	-137 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-300 000
Lokaler	0	250 000	0
Ventilation	0	-25 520	0
Huskropp utvändigt	0	-225 000	0
Tak	0	-86 004	0
Mark/gård/utemiljö	0	-572 939	0
	0	-659 463	-300 000

Taxebundna kostnader			
El	-130 000	-85 355	-116 000
Värme	-649 000	-701 018	-585 000
Vatten	-311 000	-381 033	-286 000
Sophämtning/renhållning	-119 000	-146 802	-105 000
	-1 209 000	-1 314 209	-1 092 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 000	-26 203	-38 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-5 000	0	0
Tomträttsavgäld	-225 000	-168 129	-225 000
Kabel-TV	-80 000	-69 463	-62 000
Bredband	-77 000	-58 164	-70 000
	-428 000	-321 959	-395 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-156 598	-168 044	-195 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-6 578	0
	-156 598	-174 622	-195 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-725	0
Tele- och datakommunikation	-21 100	-33 505	-23 000
Juridiska åtgärder	0	-14 781	0
Inkassering avgift/hyra	-7 000	-7 767	0
Revisionsarvode extern revisor	-60 000	-37 500	-72 000
Föreningskostnader	-13 000	-19 888	-35 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-126 000	-116 794	-118 000
Administration	-33 000	-38 512	-13 000
Konsultarvode	0	-105 876	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 810	-8 000
	-268 100	-383 159	-270 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	21 000	-120 000
Övriga arvoden	-104 000	-46 250	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-8 029	-30 000
	-254 000	-33 279	-150 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-861 000	-860 676	-861 000
Förbättringar	-32 000	-40 177	-68 000
	-893 000	-900 853	-929 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 958 698	-4 584 155	-4 022 000
RÖRELSERESULTAT	660 302	93 099	611 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	117	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	28	0
Låneräntor	-450 000	-324 453	-363 000
Övriga räntekostnader	0	-361	0
	-450 000	-319 941	-363 000
RESULTAT	210 302	-226 843	248 000

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