

Årsredovisning

för

Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg

757200-5754

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1949-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2012-04-04 hos Bolagsverket. Nya stadgar är antagna men ännu inte registrerade hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kviberg 15:1 i Göteborgs kommun den 14 november 1944. Fastigheten består av två flerbostadshus som byggdes 1945. Totala lägenhetsytan är 3 551 kvm. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrevs om 2014. Tomträttsavgälden är oförändrad i 10 år till den 13 november 2024.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 52 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 27 000 000 kr och markvärde 25 000 000 kr. Värdeår är 1946.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

<i>Gemensamhetsanläggning</i>	<i>Kommentar</i>
Bastu	
Gemensamhetslokal	Med sittplats för ca 25 personer
Övrigt	Snickerilokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som gäller från 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Dränering av båda fastigheterna	2019
Underhållspolning av stammar	2018
Målning sophus	2016-2017
Målning trapphus	2016
Ventilation på vindar. Målning plåtbeslag på tak	2015
Målning socklar samt trappräcken	2013 - 2014
Installation av mekanisk ventilation	2012 - 2014
Upprättande av uteplatser på båda gårdarna	2012
Nyasfaltering & breddning av parkeringsplatser	2009
Delvis ny brädfordring och helt ommålade sophus	2007
Dränering framsidan	2006
Byte av termostat/injustering värmesystem	2006
Dragning av bredband	2005 - 2006
Dränering baksidor	2005 - 2006
Dragning av nya elstammar fram till lägenheterna	2004 - 2005
Rörstambyte	2004 - 2005
Elstambyte	2004 - 2005
Införing av avloppsstammar i bottenplattorna	2001
Införing/byte av samtliga samlingsledare i källare	2000
Renovering av föreningslokal och dusch/bastu	2000 - 2001
Dränering runt för lokal och tvättstuga	1999
Fönster utbyta	1999
Renovering av balkonger	1998
Rensning samtliga ventilationskanaler	1998
Målning all plåt på tak	1996
Byte av kallvattenrör i samtliga	1994
Byggnation av två sophus	1989
Ombyggnad av tvättstuga	1989
Tilläggsisolering och ny fasad	1984

Avsättning till yttre fond

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen göras en avsättning enligt upprättad underhållsplan. Enligt underhållsplan bör avsättning för yttreunderhåll göras med 197kr/ kvm och år. Årets avsättning uppgår till 121kr/ kvm.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Avtal under 2019

Snöskottning	AMB-Service AB
Trapphusstädning	AMB-Service
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Kabel TV	ComHem AB
Bredband	Telenor
Fastighetsförsäkring	Gjensidige
Förebyggande skadedjursavtal	Nomor AB

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetsskatt

För hyreshus är fastighetsavgiften år 2019 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 19 juni 2019 haft följande sammansättning:

Emma Niklasson	Ledamot	Ordförande
Tobias Färdig	Ledamot	
Ljiljana Radulovic	Ledamot	
Jannike Engelin Grawem	Ledamot	
Anna Hägerström	Ledamot	
Suzana Jonic	Suppleant	
Malin Börjehagen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 13 (16) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisorscentrum i Skövde AB
Huvudansvarig Martin Johansson, Auktoriserad revisor

Föreningsrevisorer

Mattias Hanell

Valberedning

Ellen Sjö Sander
Ida Löfgren

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året genomfört dränering av båda fastigheterna.
Gårdarna kommer att återställas under 2020.
OVK har genomförts med godkänt resultat
Energideklaration har gjorts.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	93	96
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-15</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	93	93

Under året har 7 (10) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 4 (11) lägenheter upplåtits i andrahand.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 040	3 049	3 130	2 990
Resultat efter finansiella poster	-1 116	231	325	246
Soliditet (%)	20,99	24,68	22,28	20,72

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Avstämning årsavgift kapitaldel och driftdel

Årsavgiften för kapitalkostnader bestäms av bostadsrättens kapitalandelstal. Bostadsrätter som deltagit i de frivilliga kapitaltillskotten under 2012 och 2014 har ett lägre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka lånekostnader samt amorteringar.

<u>Resultaträkning kapitaldel</u>	2019
Kapitaldel av årsavgiften	835 005
Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital	1 966
Ränteutgifter och övriga kostnader relaterade till fastighetslån	- 109 062
Amorteringar exkl. individuella kapitaltillskott	<u>- 1 362 395</u>
Resultat kapitaldel år 2019	-634 486
Tidigare års överskott på kapitaldel	<u>863 444</u>
	228 958

<u>Resultaträkning driftdel</u>	
Driftdel av årsavgift	2 116 995
Övriga intäkter	88 471
Ränta på saldo som motsvarar ackumulerat överskott av driften	0
Kostnader ej hänförliga till kapitaldel (ej avskrivningar)	-3 295 492
Avskrivningar, i den mån dessa inte motsvarar amortering	<u>645 285</u>
Resultat driftdel år 2019	-444 741
Avgår: Avsättning till underhållsfond (se s 6, förändring eget kapital)	-430 000
Tidigare års underskott på driftdelen	<u>-1 362 480</u>
	-2 237 221

Uppdelning av årets resultat 2019 på kapital och drift

Resultat kapitaldel	-634 486
Resultat driftdel	<u>-444 741</u>
Årets resultat	-1 079 227

Kommentar

Utan extra amorteringen på 969 800 kr i kapitaldelen skulle resultatet varit 335 314kr.
Detta belopp kommer att amorteras under 2020.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser *	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	498 792	2 249 706	2 572 995	-1 433 699	231 140	4 118 934
Disposition av föregående års resultat:			261 348	-30 208	-231 140	0
Årets resultat					-1 116 286	-1 116 286
Belopp vid årets utgång	498 792	2 249 706	2 834 343	-1 463 907	-1 116 286	3 002 648

* Medlemsinsatser 74 265 kr och upplåtelseavgifter 424 527 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 463 907
kapitaltillskott	2 249 706
årets förlust	-1 116 286
	-330 487
behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	430 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 612 157
i ny räkning överföres	851 670
	-330 487

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 040 472	3 049 287
Summa rörelseintäkter		3 040 472	3 049 287
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 925 594	-1 606 042
Övriga externa kostnader	4	-239 794	-235 496
Personalkostnader	5	-130 104	-119 592
Avskrivningar	6, 7	-720 776	-717 110
Summa rörelsekostnader		-4 016 268	-2 678 240
Rörelseresultat		-975 796	371 047
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 966	2 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 456	-141 992
Summa finansiella poster		-140 490	-139 907
Resultat efter finansiella poster		-1 116 286	231 140
Årets resultat		-1 116 286	231 140

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 238 642	12 951 773
Inventarier, verktyg och installationer	7	20 538	28 183
Summa materiella anläggningstillgångar		12 259 180	12 979 956
Summa anläggningstillgångar		12 259 180	12 979 956
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 349 077	3 016 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	120 044	121 687
Summa kortfristiga fordringar		1 469 121	3 138 513
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		574 468	572 501
Summa kassa och bank		574 468	572 501
Summa omsättningstillgångar		2 043 589	3 711 014
SUMMA TILLGÅNGAR		14 302 769	16 690 970

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 265	74 265
Upplåtelseavgifter		424 527	424 527
Kapitaltillskott		2 249 706	2 249 706
Fond för yttre underhåll		2 834 343	2 572 995
Summa bundet eget kapital		5 582 841	5 321 493
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 463 907	-1 433 699
Årets resultat		-1 116 286	231 140
Summa fritt eget kapital		-2 580 193	-1 202 559
Summa eget kapital		3 002 648	4 118 934
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	10 274 915	11 541 010
Summa långfristiga skulder		10 274 915	11 541 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	393 000	390 888
Förskott från kunder		2 700	2 700
Leverantörsskulder		227 025	234 228
Skatteskulder		3 938	11 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	398 543	391 956
Summa kortfristiga skulder		1 025 206	1 031 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 302 769	16 690 970

Kassaflödesanalys

	Not 1	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 116 286	231 140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		720 776	717 110
Förändring skatteskuld/fordran		-7 316	-6 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-402 826	941 738
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 947	98 317
Förändring av leverantörsskulder		91 209	-240 570
Förändring av kortfristiga skulder		-89 714	-112 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-397 384	686 901
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 266 095	-631 908
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 266 095	-631 908
Årets kassaflöde		-1 663 479	54 993
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 582 305	3 527 312
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 918 826	3 582 305

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	119 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar skrivs av på 10-40 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 952 000	2 951 150
P-plats och garage	47 250	28 753
Övriga objekt	29 952	24 642
Hysesbortfall	-15 372	-17 580
Elavgifter	480	480
Försäkringsersättningar	0	61 744
Övriga rörelseintäkter	26 161	98
Öresutjämning	1	0
	3 040 472	3 049 287

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	0	10 985
Kostnader i samband med städdagar	4 017	6 457
Städkostnader	59 900	62 863
Hyra av entrémattor	13 644	12 648
Snöröjning/sandning	11 650	9 442
Serviceavtal	11 598	18 938
Besiktningkostnader	5 082	16 360

Reparationer	42 081	170 023
Trädgård och utemiljö	16 300	0
Planerat underhåll	1 665 845	168 652
Fastighetsel	70 259	72 011
Uppvärmning	401 800	431 589
Vatten och avlopp	149 870	158 317
Avfallshantering	116 742	108 638
Försäkringskostnader	43 798	40 549
Självrisker	0	9 100
Tomträttsavgäld	133 140	133 140
Kabel-tv	58 450	57 129
Bredband	114 000	114 000
Förbrukningsinventarier	2 290	0
Förbrukningsmaterial	5 127	5 201
Öresutjämning	1	0
	2 925 594	1 606 042

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsavgift	106 029	102 949
Datorkommunikation	300	0
Hemsida	280	575
Porto	4 710	4 440
Föreningsgemensamma kostnader	1 268	0
Revisionsarvode	21 871	22 138
Ekonomisk förvaltning	80 684	83 059
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	0	21 107
Medlems-/föreningsavgifter	6 970	-4 705
Energideklaration	12 938	0
Övriga poster	2 744	3 933
	239 794	235 496

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	99 000	91 000
Sociala avgifter	31 104	28 592
	130 104	119 592

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	21 812 678	21 812 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 812 678	21 812 678
Ingående avskrivningar	-8 860 905	-8 162 903
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-456 769	-441 640
Årets avskrivningar byggnader	-256 362	-256 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 574 036	-8 860 905
Utgående redovisat värde	12 238 642	12 951 773
Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	23 200 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	14 200 000
	52 000 000	37 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	299 358	299 358
Korr tidigare år	49 769	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 127	299 358
Ingående avskrivningar	-271 175	-252 067
Korr fg år	-49 769	0
Årets avskrivningar	-7 645	-19 108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-328 589	-271 175
Utgående redovisat värde	20 538	28 183

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 719	7 023
Avräkningskonto förvaltare	1 344 358	3 009 803
	1 349 077	3 016 826

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalt försäkring	14 969	13 859
Förutbetalt kabel-tv	14 823	14 610
Förutbetalt bredband	28 500	28 500
Förutbetalt tomträttsavgäld	33 285	33 285
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	22 485	21 781
Förutbetalt serviceavtal	5 982	9 652
	120 044	121 687

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SBAB	1,25	2020-03-18	2 994 084	3 097 209
SBAB	1,25	2020-03-18	4 499 904	4 525 962
SBAB	1,14		0	969 800
SBAB	1,25	2020-03-17	3 173 927	3 338 927
Kortfristig del av lån			-393 000	-390 888
			10 274 915	11 541 010

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	364	853
Styrelsearvoden	49 500	45 500
Sociala avgifter	15 552	14 296
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Upplupen elkostnad	5 020	6 716
Upplupen värmekostnad	55 662	60 865
Upplupen vattenkostnad	13 219	13 214
Upplupen avfallskostnad	19 561	18 828
Upplupen städkostnad	0	2 500
Förutbetalda hyror och avgifter	222 661	212 185
Öresutjämning	4	-1
	398 543	391 956

Not 12 Ställda säkerheter

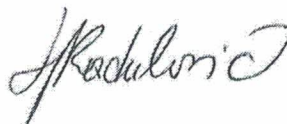
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	18 134 000	18 134 000
	18 134 000	18 134 000

Göteborg 12/6 2020

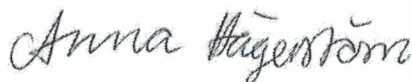


Emma Niklasson
Ordförande

Ljiljana Radulovic



Anna Hägerström



Tobias Färdig



Jannike Grawem

Vår revisionsberättelse har lämnats

15/6 2020



Martin Johansson
Auktoriserad revisor
Revisorscentrum i Skövde AB

Mattias Hanell
Revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg
Org.nr 757200-5754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg för år 2019.

Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg för år 2019, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 15 juni 2020

Martin Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport / Internrevision

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg
Org.nr 757200-5754

Jag har granskat mötesprotokoll, kvitton för utlägg och fakturor, samt funderat kring skötsel av föreningen i stort för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen, och för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att granska och uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen utifrån ett medlemsperspektiv.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen utfört sitt uppdrag på ett ansvarsfullt sätt. Jag kommer även ge den nyvalda styrelsen synpunkter på brister och förslag på förbättringar för att förenkla arbetet för framtida styrelser. Jag anser att granskningen ger rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Enligt min 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 2019. Styrelsen har haft stora och tidskrävande projekt, som fortskrider under 2020. Och det är min åsikt att styrelsen har gjort en påtaglig bedrift under förra året.

Jag tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 10:e juni 2020

Mattias Hanell

