



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggens nr 9 i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2013 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1944-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1946-09-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-21 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

Lynn Monika Greenlee Jallow	Ordförande
Hans Jonas Hazard	Kassör
Lena Marianne Tilly	Ledamot
Anette Irene Tingets	Ledamot
Aina Gunilla Walming	Ledamot

Bengt Kristian Andreasson	Suppleant
Lars Jörgen Hinder	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Undis Nyqvist	Ordinarie Intern
Anna-Lena Jawette	Ordinarie Intern

Valberedning

Erika Dahlqvist
Kajsa Salenius

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORP 24:8	1945	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

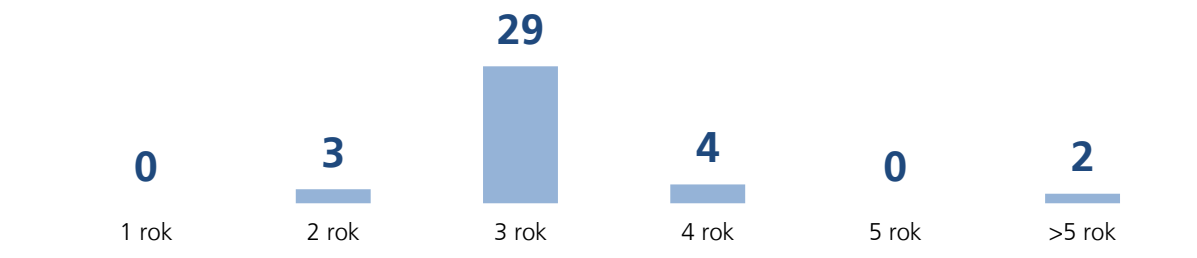
Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 598 m², varav 2 444 m² utgör lägenhetsyta och 154 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd (1001)	34 m ²	Ronny Conradsson
Förråd (1002)	9 m ²	Frans Van Der Vliet
Förråd (1003)	9 m ²	Lena Larsson
Förråd (1004)	33 m ²	Camilla Leyon
Förråd (1005)	44 m ²	Roger Johansson
Extra vindsförråd	0 m ²	Myriam Manrique
Extra vindsförråd	0 m ²	Ingrid Arling
Extra vindsförråd 1 F	8 m ²	Tingets
Extra vindsförråd 2 F	8 m ²	Andreasson/Hazard-Carlsson

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Nyrenoverad 2005
Gemensamhetslokal	Med pentry
Övrigt	Pingisrum, 3 cykelrum, snickarvrå, tvättstuga (nyrenoverad 2005)

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, juridisk hjälp och eldebitering	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi Nät
Vatten	Göteborgs Stad
Sophämtning	Göteborgs Stad
Snöröjning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Gräsklippning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Trappstädning	Neergards Miljö
Enklare underhåll	Kenneth Jawette
Bolån	Handelsbanken
Fastighetsförsäkring	Moderna Försäkringar
Internetabonnemang (avläsning av elkonsumention)	Telenor
Avläsning elkonsumention	Our Energy
El	Fortum
Digital-TV, bredband, bredbandstelefont	Telenor

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2020	Independia Group
Fuktmätning i fuktdrabbad gavelfasad för att se hur fukten rör i väggen sig med årstiderna	2019	
Spolning av stående och liggande rörstammar i hela fastigheten	2019	Spolarna i Göteborg AB
Byte av avloppsstammar och golvbrunnar i soprum	2019 - 2020	Rena Rör i Väst AB
Reparation av tvättmaskin	2019	Electrolux Service
Sotning	2019	
Energideklaration	2019	Independia Group
Filmning av avloppsstammar	2019	Spolarna i Göteborg AB
Mögelbekämpning på vindarna; installation av taknocksventiler	2018	Beslut taget och åtgärd skall utföras vår 2018
Brandvarnare installerade i alla uppgångar på tredje våning	2018	10 års hållbarhet
Utarbetande av förhållningsordrar till medlemmar med innerväggar som vetter mot Bögatan	2017	Syftande till naturlig vattenutdrivning ur fuktdrabbad fasad
Målning av trapphus efter renovering	2016	Tre Glenn Entreprenad
Byte av radiatortermostater	2016	Canmera
Återställande av inrasat innertak i bostadsrätt	2016	Johns Bygg & Fasad
Montering av vattenutkastare med silar på fastighetens alla stuprör	2016	RJ Plåtservice
Fuktutredning av fasader som vetter mot Bögatan	2015 - 2016	Polygon (och i viss mån Sustend)
Återställande av fuktdrabbad vägg i lägenhet 13	2015 - 2016	Polygon/Johns Bygg & Fasad
Renovering av trapphusgolv och källargolv	2015 - 2016	Ajour Trading
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2014	Gösab
Installation av fiber-LAN (gruppvaktal tecknat för bredband, TV, bredbandstelefon)	2013	Bredbandsbolaget
Fuktskadevård: skorsten vid 60F har försetts med takhuv och vindskivan har tätats. Beror fuktskadan på regn som ansamlas i skorstenen?	2013	RJ Plåtservice
Uppfräschning av trädgård (diverse planteringar, anläggande av örtagård) och avlägsnande och vård av träd (arborist)	2013	Yvonne Peterson, Erica Dahlqvist, Hardimans Trädgård
Uppfräschning av portdörrar	2012	Kenneth Jawette
Ny utebelysning m. lågenergilampor	2012	El & IT
Uppfräschning av föreningslokalen (målning, belysning)	2012 - 2013	Camilla Leyon, Lena Larsson, Jörgen Hinder, El & IT
Diverse mureriarbeten vid nedgångar till soprum	2012	Kenneth Jawette
Ny torktumare	2011	Elektrolux
Sotning	2011	Gösab
Byte av branddörrar i trapphus	2011	A Bygg i Lysekil AB
Reparation av fuktskador x 2 (privatpersoner)	2011	Johns Bygg och Fasad AB
Omläggning av stengång (nedre del)	2010	Trädgårdsdag
Elstambyte	2010 - 2011	El & IT
Målning av luftrör	2009 - 2019	Kenneth Jawette
Lackering av ytterdörrar	2009 - 2014	Kenneth Jawette
Energideklaration	2008	Anticimex

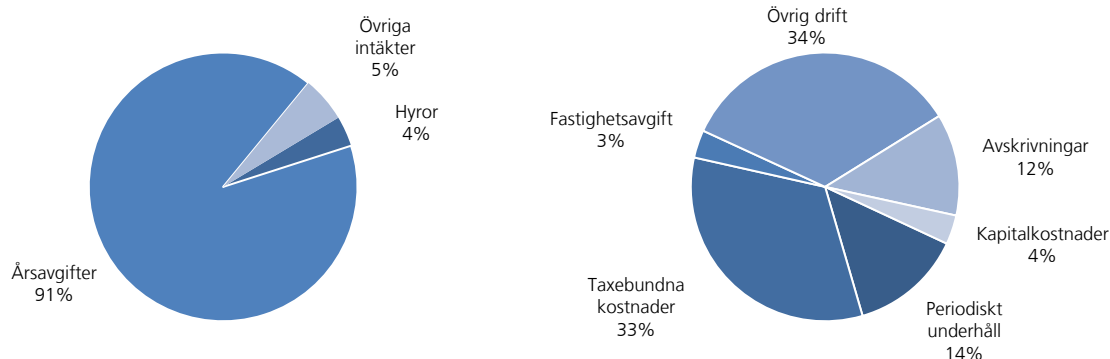
Nya kodlås och lås	2008	Västsvenska Låsmontage (de gamla låsen stals)
Reparation av fuktskadad sydfasad (yttre och inre)	2008	Johns Bygg och Fasad AB
Målning av plåtinklädnader (tak)	2007	RJ Plåtservice
Toalett vid tvättstuga helrenoverad	2007	Lasse och Kenneth
Provtryckning öppna spisar	2007	
Översyn av takpannor	2007	RJ Plåtservice
Helrenovering av bastu	2005	Ny ventilation 2007
Omputsning av fasad	2005	Putslagning och hydrofobering
Byte till säkerhetsdörrar	2005	
Fönsterbyte	2005	
Byte av ytter- och entrédörrar	2005	
Renovering tvättstuga inkl. nya maskiner	2005	
Trapphusrenovering inkl. installation postboxar	2005	
Omläggning av tak	2002	
Rörstamsbyte/rörinfordringar	2000 - 2002	
Nytt expansionskärl	1997	
Byte av alla elledningar utom huvudstammarna	1996	
Renoverade öppna spisar	1996	
Nya balkonger	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översikt av taket: papp, läkt, takpannor, plåt	2018-19	Beslut taget och åtgärd skall utföras 2018-19
Omläggning av kullerstengsgång	2018-19	Beslut kommer att tas under våren 2019
Utredning av fastighetens samtliga dräneringsrör i mark	2019	Beslut kommer att tas under 2019

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 535 400	1 251 639
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 699 039	1 701 527
Finansiella intäkter	67	33
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 817
Ökning av kortfristiga skulder	210 149	10 876
	1 909 256	1 717 253
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 389 084	1 232 965
Finansiella kostnader	56 845	49 651
Ökning av kortfristiga fordringar	1 074	0
Minskning av långfristiga skulder	150 876	150 876
	1 597 879	1 433 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 846 777	1 535 400
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	311 377	283 761

*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 1 377 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

2015 inleddes en dräneringsundersökning som fortfarande pågår. Utvecklingen av planeringen beror på Underhållsplanen som vi uppdaterar och förväntas vara klar med våren 2020

I arbetet med att uppdatera underhållsplanen tog styrelsen beslut på att avloppsrören behöver spolas. Detta arbete fick avbrytas då det upptäcktes trasiga avloppsrör. Dessa är nu renoverade och spolningen är klar i mars 2020 med de sista lägenheterna.

Sotning och brandskyddskontroll har genomförts under året med väl godkänt. Allting såg väldigt bra ut.

Stämman hade vi 21/5 2019. Det var många medlemmar med och lika trevligt som det alltid är.

Styrelsen gav i uppdrag till 3 medlemmar att göra en enkätundersökning gällande parkeringsplatser för föreningen.

58% röstade JA och 42% röstade NEJ. Styrelsen gav ytterligare uppdrag att undersöka kommunens planer, möjligheter till att bygga 36 parkeringsplatser. Uppdraget är inte slutfört under 2019.

Trädgårdsdagar har vi haft 1 på våren och 1 på hösten. När vi samlas så händer mycket och vi får städat och ordna med många delar.

Vi provade nya grepp för trädgårdsarbetet under hösten. Trädgårdskväll 3/9, en kväll mitt i veckan. Många medlemmar kom och det var en lyckad kväll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	632	644	632	615
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 749	1 840	1 903	1 966
Elkostnad/m ² totalyta	51	49	47	42
Värmekostnad/m ² totalyta	123	134	126	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	26	28	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	22	20	20	21
Soliditet (%)	6	5	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	54	220	138	-393
Nettoomsättning (tkr)	1 687	1 689	1 661	1 609

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 444 m² bostäder och 154 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	59 197	0	0	59 197
Upplåtelseavgifter	475 415	0	0	475 415
Ack kostnad för nyupplåtelse	-26 267	0	0	-26 267
Fond för yttre underhåll	1 937 327	288 000	-73 000	1 722 327
S:a bundet eget kapital	2 445 672	288 000	-73 000	2 230 672
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 202 998	-288 000	292 541	-2 207 539
Årets resultat	53 774	53 774	-219 541	219 541
S:a ansamlad förlust	-2 149 224	-234 226	73 000	-1 987 998
S:a eget kapital	296 448	53 774	0	242 674

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 774
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 914 998
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 000
summa balanserat resultat	-2 149 224

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

222 053
-1 927 171

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 687 300	1 688 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 739	12 541
Summa rörelseintäkter		1 699 039	1 701 527

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 255 455	-1 096 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 176	-122 186
Personalkostnader	Not 6	-17 453	-13 963
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-199 404	-199 404
Summa rörelsekostnader		-1 588 487	-1 432 368

RÖRELSERESULTAT

110 552 **269 159**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 845	-49 651
Summa finansiella poster		-56 778	-49 618

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

53 774 **219 541**

ÅRETS RESULTAT

53 774 **219 541**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 198 946	3 398 349
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 198 946	3 398 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 198 946	3 398 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 697	1 695
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 855 929	1 543 480
Summa kortfristiga fordringar		1 857 626	1 545 175
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	11 919	11 919
		11 919	11 919
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 351	1 351
Summa kassa och bank		1 351	1 351
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 870 897	1 558 446
SUMMA TILLGÅNGAR		5 069 843	4 956 795

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		508 345	508 345
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 937 327	1 722 327
Summa bundet eget kapital		2 445 672	2 230 672
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 202 998	-2 207 539
Årets resultat		53 774	219 541
Summa fritt eget kapital		-2 149 224	-1 987 998
SUMMA EGET KAPITAL		296 448	242 674
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	4 274 852	4 425 728
Leverantörsskulder		345 647	156 041
Skatteskulder		2 869	1 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	150 027	130 434
Summa kortfristiga skulder		4 773 395	4 714 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 069 843	4 956 795

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Standardförbättringar	40 år	40 år
Stambyte	25 år	25 år
Tak	25 år	25 år
Elstambyte	30 år	30 år
Soprum	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 544 433	1 548 528
Hyror lokaler	58 560	57 572
Hyror förråd	3 600	0
Elintäkter	75 285	82 899
Avgift andrahandsuthyrning	5 425	0
Öresutjämning	-3	-12
	1 687 300	1 688 986

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	11 739	12 541
	11 739	12 541

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	17 812
	Snöröjning/sandning	14 200	15 946
	Städning entreprenad	45 780	33 600
	Städning enligt beställning	1 500	0
	Sotning	8 438	0
	Myndighetstillsyn	16 110	0
	Gemensamma utrymmen	0	469
	Gård	4 649	3 635
	Serviceavtal	6 300	5 850
	Förbrukningsmateriel	1 368	4 298
	Brandskydd	8 952	199
		107 297	81 809
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 859	300
	Lås	1 270	0
	VVS	11 816	16 263
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 058
	Elinstallationer	988	0
		15 933	17 621
	Periodiskt underhåll		
	VVS	222 053	0
	Tak	0	73 000
		222 053	73 000
	Taxebundna kostnader		
	El	131 496	123 161
	Värme	318 451	340 162
	Vatten	55 345	65 947
	Sophämtning/renhållning	24 752	19 186
	Grovsopor	7 817	5 121
		537 861	553 577
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 355	13 803
	Tomträttsavgäld	192 000	192 000
	Bredband	111 420	111 420
		317 775	317 223
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 536	53 586
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 255 455	1 096 816

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 500	1 838
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Inkassering avgift/hyra	850	425
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	1 567	3 019
	Styrelseomkostnader	11 148	17 476
	Fritids- och trivselkostnader	4 625	2 450
	Förvaltningsarvode	72 016	69 821
	Administration	3 095	1 877
	Konsultarvode	21 375	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 030
		116 176	122 186
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 000	0
	Löner	12 000	12 000
	Sociala kostnader	2 453	1 963
		17 453	13 963
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	22 941	22 941
	Förbättringar	176 463	176 463
		199 404	199 404

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 531 259	6 531 259
	Utgående anskaffningsvärde	6 531 259	6 531 259
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 132 910	-2 933 506
	Årets avskrivningar enligt plan	-199 404	-199 404
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 332 313	-3 132 910
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 198 946	3 398 349
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 621 000	20 278 000
	Taxeringsvärde mark	34 000 000	20 400 000
		57 621 000	40 678 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 400 000	40 400 000
	Lokaler	221 000	278 000
		57 621 000	40 678 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	25 923	25 923
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	25 923	25 923
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 923	-25 923
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-25 923	-25 923
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	9 431	9 431
	Klientmedel hos SBC	1 845 426	1 534 049
	Inkasso	1 072	0
		1 855 929	1 543 480

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
SHB Lux Korträntefond	0	11 919	12 266	11 919
Värdereglering korta placeringar	0	0	0	0
		11 919	12 266	11 919

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 722 327	1 507 925
Reservering enligt stadgar	288 000	288 000
Omföring av reservfond	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-73 000	-73 598
Vid årets slut	1 937 327	1 722 327

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	4 274 852	4 425 728	2020-03-05
Summa skulder till kreditinstitut		4 274 852	4 425 728	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 274 852	-4 425 728	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 520 472 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	6 059 800	6 059 800

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	4 008	3 381
Avgifter och hyror	146 019	127 053
Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
	150 027	130 434

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Reparationer av avloppsstammar i anslutning till soprum avslutat.

Fortsatt arbete med underhållsplan där vi under våren kan ta beslut. Där dräneringen kan vara en av de viktigaste delarna.

Radonmätning pågår under 3 månader fram till mitten av mars.

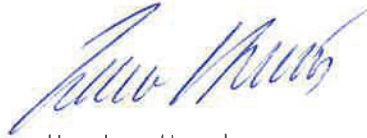
Medlemmar med uppdraget om utredning av parkeringsfrågan.

Styrelsens underskrifter

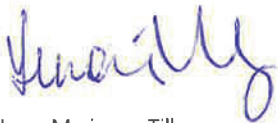
GÖTEBORG den 5 / 5 2020



Lynn Monika Greenlee Jallow
Ordförande



Hans Jonas Hazard
Kassör



Lena Marianne Tilly
Ledamot



Anette Irene Tingets
Ledamot



Aina Gunilla Walming
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020



Anna-Lena Jawette
Intern revisor



Undis Nyqvist
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE ÅR 2019

för Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggen nr 9 i
Göteborg

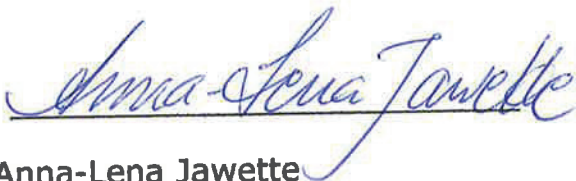
Revisionen avser räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Undertecknade har efter slutförd granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för 2019 att lämna följande information:

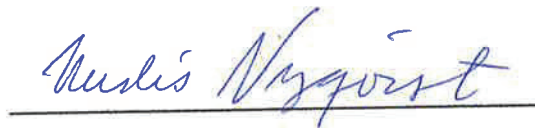
Vi har granskat årsredovisningen, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomiska verksamhet och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som vi bedömt vara nödvändiga.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning, varför vi förordar att årsmötet beslutar om fastställande av resultat- och balansräkning samt bevilja styrelseledamöterna ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg 2020-05-05



Anna-Lena Jawette
Revisor



Undis Nyqvist
Revisorssuppleant

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 544 000	1 544 433	1 609 000
Hyror lokaler	58 000	58 560	50 000
Hyror förråd	1 000	3 600	0
Elintäkter	92 000	75 285	91 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 425	0
Öresutjämning	0	-3	0
Övriga intäkter	0	11 739	0
	1 695 000	1 699 039	1 750 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	0	-10 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-14 200	-9 000
Städning entreprenad	-35 000	-45 780	-40 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 500	-1 000
Sotning	0	-8 438	0
Myndighetstillsyn	0	-16 110	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-2 000
Gård	-5 000	-4 649	-6 000
Serviceavtal	-7 000	-6 300	0
Förbrukningsmateriel	-5 000	-1 368	-7 000
Brandskydd	0	-8 952	0
	-82 000	-107 297	-75 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-67 000
Tvättstuga	0	-1 859	0
Lås	0	-1 270	0
VVS	0	-11 816	0
Elinstallationer	0	-988	0
	-58 000	-15 933	-67 000
Periodiskt underhåll			
VVS	0	-222 053	0
Värmeanläggning	-13 000	0	0
Elinstallationer	-14 000	0	0
Fasad	-70 000	0	0
	-97 000	-222 053	0
Taxebundna kostnader			
El	-126 000	-131 496	-124 000
Värme	-354 000	-318 451	-334 000
Vatten	-66 000	-55 345	-71 000
Sophämtning/renhållning	-20 000	-24 752	-21 000
Grovsopor	0	-7 817	-4 000
	-566 000	-537 861	-554 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-15 000	-14 355	-14 000
Tomträttsavgäld	-192 000	-192 000	-192 000
Bredband	-116 000	-111 420	-117 000
	-323 000	-317 775	-323 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 578	-54 536	-53 000
	-54 578	-54 536	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-1 500	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hysesförluster	0	0	0
Föreningskostnader	-4 000	-1 567	-3 000
Styrelseomkostnader	-11 000	-11 148	-11 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-4 625	-5 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-72 016	-71 000
Administration	-3 000	-3 095	-3 000
Konsultarvode	0	-21 375	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-5 000
	-103 000	-116 176	-99 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-12 000	-12 000	-16 000
Övriga arvoden	0	-3 000	0
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-2 453	-7 000
	-19 000	-17 453	-23 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-23 000	-22 941	-23 000
Förbättringar	-177 000	-176 463	-177 000
	-200 000	-199 404	-200 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 502 578	-1 588 487	-1 394 000
RÖRELSERESULTAT	192 422	110 552	356 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	67	0
Låneräntor	-76 000	-56 845	-76 000
	-76 000	-56 778	-76 000
RESULTAT	116 422	53 774	280 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE