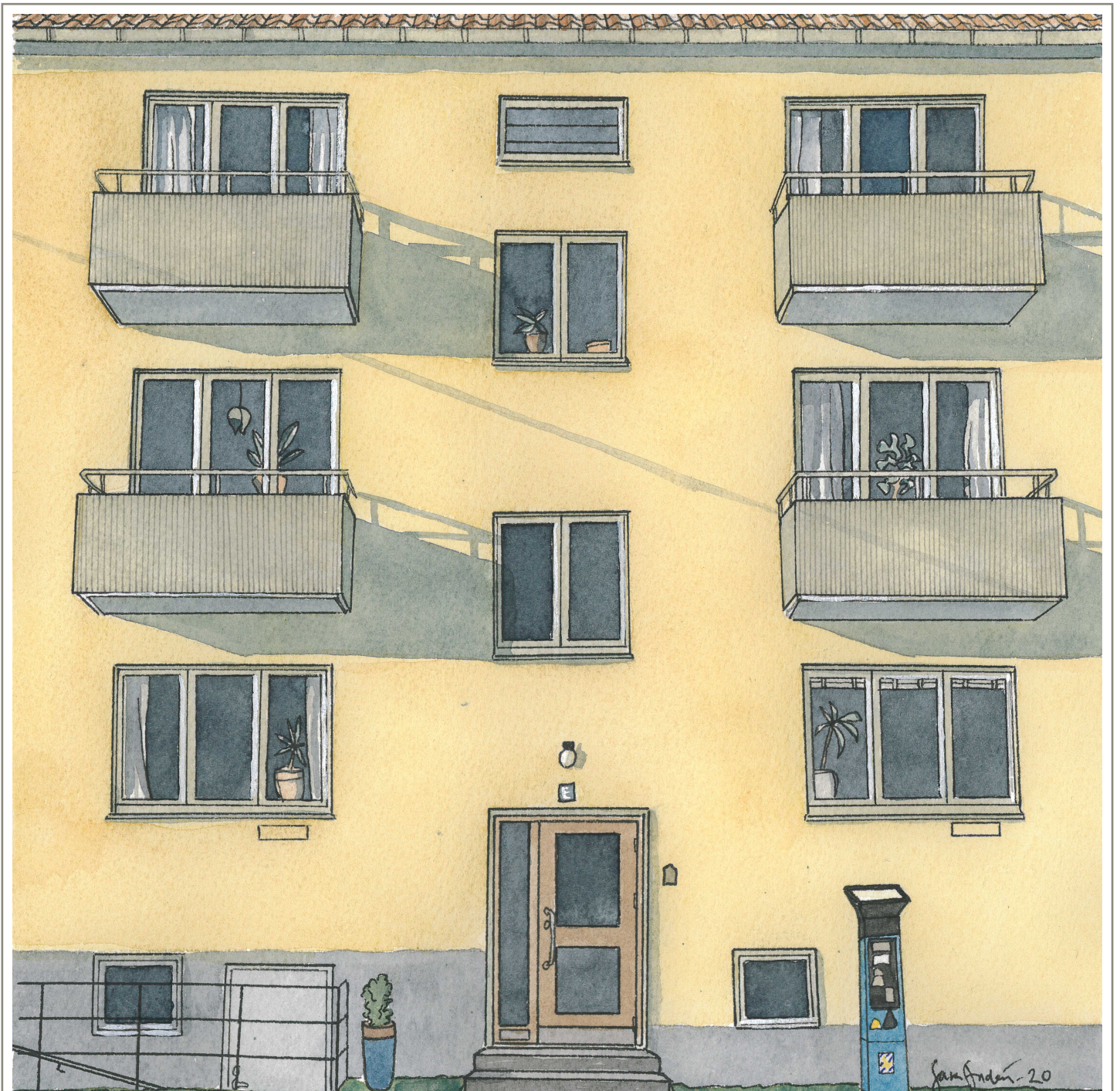


2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svenska Folkbyggen nr 2



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.

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 boendenytt.

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 Folkbyggen nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020-01-01 och 2031-12-31.
- 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 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 1943-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2000-06-28 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Maria Elenor Hansson	Ordförande
Erika Runa Helena Andersson	Ledamot
Hans Robin Holmér Johansson	Ledamot
Lars Christer Jakobsson	Ledamot
Karolina Maria Rosenberg	Ledamot
Anna Michaela Katrine Stragnefors	Ledamot

Lars Fredrik Magnusson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Hedström	Ordinarie Extern	Moore Stephens Ranby AB
Anders Klingfors	Ordinarie Intern	

Valberedning

Oliver Carlsson
Cecilia Lässer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 317:14	1943	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

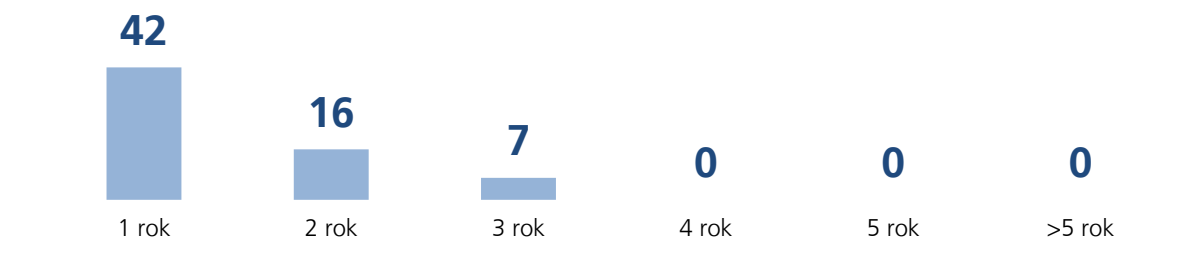
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 859 m², varav 2 859 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020-01-01 och sträcker sig fram till 2031-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2020-12-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nyinstallation grind i gångtunnel	2020	
Filmning avlopp	2020	kontroll avlopp bottenplatta
Underhållspolning	2019	Samtliga stammar
Byte entrépartier	2019	
Byte tvättmaskiner & torktumlare	2019	
Byte porttelefon	2019	
Målat om soprum	2019	
Byte torkaggregat i torkrum	2018	
OVK-besiktning	2018	
Fasadmålning	2016	
Fönsterrenovering	2015 - 2016	
Balkongrenovering	2015 - 2016	
Ytskikt golv i trapphus	2013	Reparation av befintliga terrazzogolv
Reparation källartrappor	2013	
Installation av fönsterventiler	2012	För att ökning av tilluft
Gård - nya växter, plattläggning	2011	
Målning trapphus	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2008	
Byte av termostater	2007	
Rörstambyte	1994	
Elstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nya postfack	2021	
Byte golv i torkrum	2021	
Nya cykelställ	2021	
Byte till energieffektiv belysning trapphus	2021	
Renovering av gemensam bastu	2021	
Renovering yttertak	2022	Kontroll behov
Byte termostater	2022	Kontroll behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget & ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Hallbergs Fastighetservice

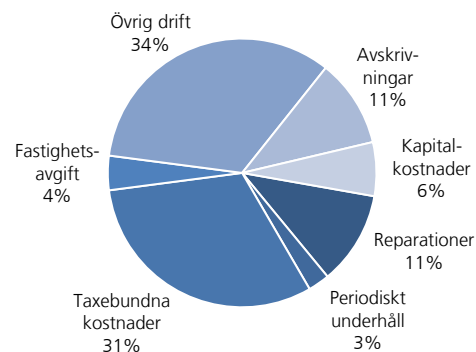
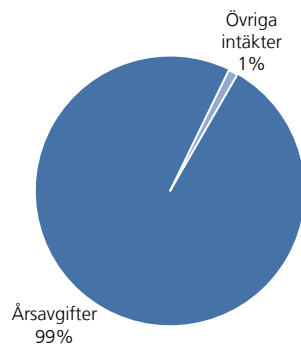
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi och renovering av bastu kommer att kunna utföras utan upptag av nya lån. Föreningen har i övrigt en relativt låg belåning till fastighetens värde, det finns därför utrymme för att ta nya lån i samband med kommande större underhållsarbeten.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 193 676	1 551 903
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 321 129	2 337 751
Finansiella intäkter	55	51
Minskning kortfristiga fordringar	0	247
Ökning av kortfristiga skulder	176 639	117 078
	2 497 823	2 455 127
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 832 478	2 345 418
Finansiella kostnader	142 457	146 286
Ökning av materiella anläggningstillgångar	115 139	144 000
Ökning av kortfristiga fordringar	55 683	0
Minskning av långfristiga skulder	102 900	102 900
	2 248 657	2 738 604
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 442 843	1 193 676
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	249 166	-358 227

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi installerat en fin smidesgrind i gångtunneln med texten "Kv. Kabyssen". Trädgårdsgruppen har fortsatt med planteringar och underhåll av grönytor. En ny grill har köpts in och en altan har byggts i anslutning till uteplatsen på innergården. Avloppen i bottenplattan har filmats och man kunde inte hitta något behov av underhåll på dessa. Detsamma gäller dräneringen där EBE Skadeservice utfört besiktning av samtliga utrymmen i källaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	800	785	785
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 650	3 686	3 722	3 786
Elkostnad/m ² totalyta	20	26	25	17
Värmekostnad/m ² totalyta	134	149	162	151
Vattenkostnad/m ² totalyta	59	60	54	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	51	54	55
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	112	-387	161	321
Nettoomsättning (tkr)	2 313	2 313	2 259	2 256

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 859 m² bostäder.

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	65 000	0	0	65 000
Fond för yttre underhåll	198 000	198 000	-389 250	389 250
S:a bundet eget kapital	263 000	198 000	-389 250	454 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 907 777	-198 000	2 102	-6 711 879
Årets resultat	111 834	111 834	387 148	-387 148
S:a ansamlad förlust	-6 795 944	-86 166	389 250	-7 099 027
S:a eget kapital	-6 532 944	111 834	0	-6 644 777

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	111 834
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 709 777
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-198 000</u>
summa balanserat resultat	-6 795 943

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

56 250

-6 739 693

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 313 290	2 313 365
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 839	24 386
Summa rörelseintäkter		2 321 129	2 337 751
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 551 521	-2 074 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 913	-138 514
Personalkostnader	Not 6	-134 044	-132 731
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 416	-233 247
Summa rörelsekostnader		-2 066 893	-2 578 665
RÖRELSERESULTAT		254 236	-240 913
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 457	-146 286
Summa finansiella poster		-142 402	-146 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		111 834	-387 148
ÅRETS RESULTAT		111 834	-387 148

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	2 844 187	3 078 602
Pågående byggnation	Not 9	115 139	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 959 326	3 078 602
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 962 826	3 082 102
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 078	3 431
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 623 661	1 313 590
Summa kortfristiga fordringar		1 624 739	1 317 021
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 402	5 271
Summa kassa och bank		2 402	5 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 627 142	1 322 292
SUMMA TILLGÅNGAR		4 589 967	4 404 395

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	198 000	389 250
Summa bundet eget kapital		263 000	454 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 907 777	-6 711 879
Årets resultat		111 834	-387 148
Summa fritt eget kapital		-6 795 944	-7 099 027
SUMMA EGET KAPITAL		-6 532 944	-6 644 777
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 210 008	8 584 768
Summa långfristiga skulder		6 210 008	8 584 768
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 224 760	1 952 900
Leverantörsskulder		329 432	126 983
Övriga skulder		61 416	50 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	297 295	333 559
Summa kortfristiga skulder		4 912 903	2 464 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 589 967	4 404 395

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 årsboks slutet. 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	80 år	80 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Ny Porttelefon	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 288 532	2 288 532
Hyror lokaler	4 704	4 704
Hyror förråd	1 680	1 455
Avgift andrahandsuthyrning	3 750	3 750
Gästlägenhet	14 600	14 900
Öresutjämning	24	24
	2 313 290	2 313 365

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	17 360
Återbäring försäkringsbolag	5 290	4 467
Övriga intäkter	2 549	2 559
	7 839	24 386

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	139 750	121 211
	Fastighetsskötsel beställning	19 263	23 105
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 270	1 197
	Snöröjning/sandning	7 750	6 658
	Städning entreprenad	132 000	98 939
	Sotning	0	40 919
	OVK Obl. Ventilationskontroll	-44 000	0
	Myndighetstillsyn	0	3 498
	Gemensamma utrymmen	5 419	9 359
	Gård	26 291	18 126
	Serviceavtal	24 000	7 060
	Förbrukningsmateriel	3 321	2 840
	Brandskydd	0	8 611
		326 063	341 523
	Reparationer		
	Tvättstuga	53 832	31 941
	Vind	3 181	0
	Entré/trapphus	26 881	4 483
	Lås	4 020	5 107
	VVS	59 171	0
	Ventilation	5 525	0
	Elinstallationer	14 769	7 026
	Tak	6 323	0
	Fönster	0	63
	Mark/gård/utemiljö	44 255	0
	Skador/klotter/skadegörelse	31 213	44 226
		249 170	92 846
	Periodiskt underhåll		
	Källare	15 000	0
	Entré/trapphus	0	567 767
	VVS	41 250	99 688
		56 250	667 455
	Taxebundna kostnader		
	El	58 548	74 274
	Värme	383 826	426 114
	Vatten	167 268	171 109
	Sophämtning/renhållning	82 280	79 638
		691 922	751 135
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 343	51 561
	Kabel-TV	81 888	80 148
		135 231	131 709
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	92 885	89 505
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 551 521	2 074 173

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	6 432	2 451
	Tele- och datakommunikation	6 367	6 060
	Juridiska åtgärder	0	31 000
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	20 156	19 688
	Föreningskostnader	0	406
	Styrelseomkostnader	14 130	3 564
	Fritids- och trivselkostnader	2 369	977
	Förvaltningsarvode	64 152	63 176
	Administration	4 339	4 246
	Korttidsinventarier	18 968	6 946
	Konsultarvode	10 000	0
		146 913	138 514

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 000	101 000
	Löner	2 000	0
	Sociala kostnader	32 044	31 731
		134 044	132 731

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	7 034
	Förbättringar	234 416	226 212
		234 416	233 247

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 793 098	9 649 098
	Nyanskaffningar	0	144 000
	Utgående anskaffningsvärde	9 793 098	9 793 098
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 714 496	-6 555 999
	Årets avskrivningar enligt plan	-234 416	-233 247
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 948 911	-6 789 246
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 844 187	3 078 602
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	125 000	125 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		66 000 000	66 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
		66 000 000	66 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Grind	115 139	0
		115 139	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	102 481	102 481
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	102 481	102 481
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-102 481	-102 481
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-102 481	-102 481
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	83 309	21 893
	Skattefordran	99 912	103 292
	Klientmedel hos SBC	1 440 440	1 188 405
		1 623 661	1 313 590

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	389 250	192 900
	Reservering enligt stadgar	198 000	198 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-389 250	-1 650
	Vid årets slut	198 000	389 250

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,250 %	496 800	496 800	2022-04-30
	Handelsbanken	1,300 %	1 573 150	1 573 150	2023-03-01
	Handelsbanken	1,220 %	675 973	696 773	2021-12-30
	Handelsbanken	1,220 %	543 487	560 287	2021-12-30
	Handelsbanken	1,320 %	490 358	495 658	2022-06-01
	Handelsbanken	1,320 %	1 865 000	1 895 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,090 %	1 850 000	1 880 000	2030-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	2 940 000	2 940 000	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 434 768	10 537 668	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 224 760	-1 952 900	
			6 210 008	8 584 768	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 920 268 kr.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 118 148	11 118 148

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	76 000	76 000
	Sociala avgifter	23 879	23 879
	Ränta	7 959	6 407
	Avgifter och hyror	189 457	183 273
	41410 OVK upplupen kostnad	0	44 000
		297 295	333 559

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 fortsätter projekteringen och så småningom renoveringen av bastu och relaxutrymme, nya cykelställ installeras i gångtunneln. Som en energibesparande åtgärd kommer ny belysning att installeras i gemensamma utrymmen. Nya utemöbler planeras att köpas in till den nya altanen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

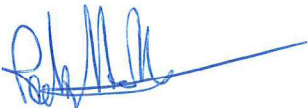
GÖTEBORG den 31 / 3 2021



Maria Elenor Hansson
Ordförande



Erika Runa Helena Andersson
Ledamot



Hans Robin Holmér Johansson
Ledamot



Lars Christer Jakobsson
Ledamot




Karolina Maria Rosenberg
Ledamot

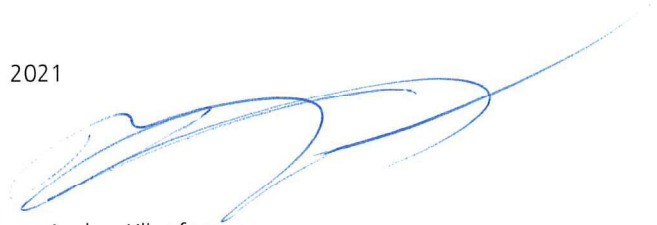


Anna Michaela Katrine Stragrefors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Björn Hedström
Extern revisor



Anders Klingfors
Intern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar


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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.


Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Göteborg den 27/4 2021

Björn Hedström

Auktoriserad revisor

Anders Klingfors

Intern revisor

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 fastighetskötsel.

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00
WWW.SBC.SE

