

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 folkbyggen bostadsrättsförening Nr 8 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 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-19 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

Michael Holländer	Ordförande
Oskar Erik Bohlin	Vice ordförande
Anna Caroline Hjalmarsson	Sekreterare
Lisa Höines	Kassör
Zrian Ari	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Holländer och Lisa Höines.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
--------------	------------------	--------------------

Valberedning

Staffan Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-12-03. Extra stämma med anledning av ändring i stadgar samt inval av ny ledamot.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

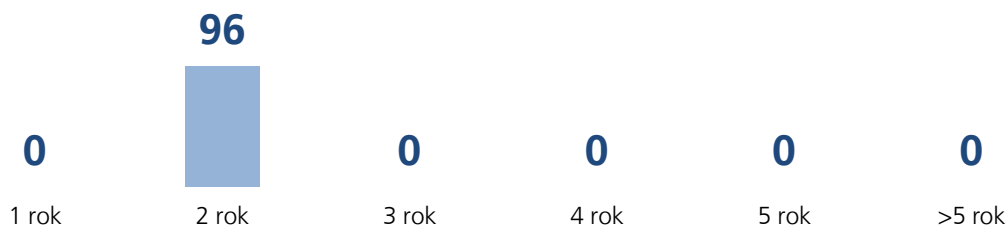
Fastigheternas värdeår är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 96 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Putsning av gavel	2019	Putsning av gavel Sunnanvindsgatan 4 våning 4
Planerat underhåll	År	Kommentar
Se not	2019	Underhållsplan pausad under vindsbyggnationen

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB

Övrig information

Föreningen har god ekonomi och en mångårig underhållsplan som årligen revideras.

När vindsbyggnationen är klar kommer underhållsplanen att revideras och därefter följas mer noggrant.

Förvaltningsberättelsen anger 96 st lägenheter, det verkliga antalet uppdateras när samtliga vindslägenheter är färdigställda.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi.

Qbicons konkurs påverkar föreningens resultat med 4 728 355 kronor. Det framgår av not 5. Under väsentliga händelser på sid 5 står beskrivet vad som hänt när det gäller vindsbyggnationen. Föreningen har åsamkats kostnader pga icke slutförda arbeten från Qbicon. Dessa har belastast årets resultat, men än dock inte varit i någon större omfattning som på sikt skadat föreningens ekonomi.

Lån har förhandlats om med bättre ränta och ränteplan. Föreningen följer en amorteringsplan. Korräntekonton har lagts om till mer fördelaktiga konton.

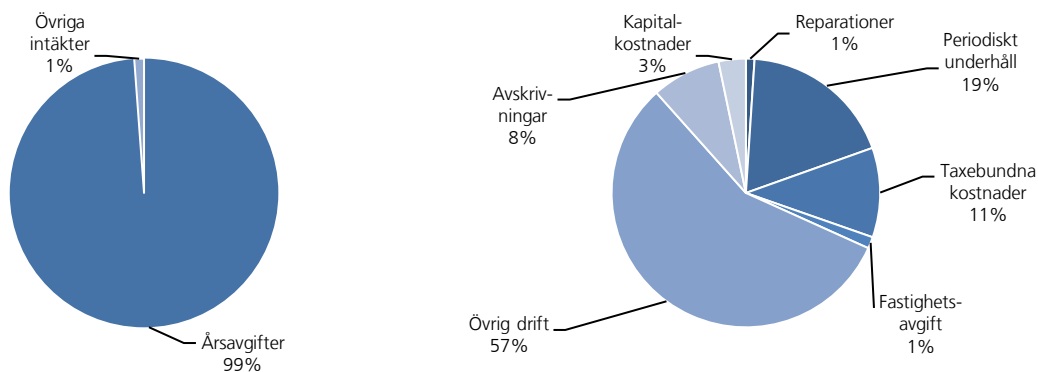
1a januari sänktes avgifterna på alla befintliga lägenheter med ca 18% för att matcha avgifterna för de nybyggda lägenheterna.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 18 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 325 217	1 906 365
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 115 444	5 649 987
Finansiella intäkter	-1 006	110
Minskning kortfristiga fordringar	956 923	0
Medlemsinsatser	6 104 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	352 431
	12 175 362	6 002 529
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 847 458	4 196 243
Finansiella kostnader	366 094	360 561
Ökning av kortfristiga fordringar	0	326 848
Minskning av långfristiga skulder	400 000	700 024
Minskning av kortfristiga skulder	295 732	0
	10 909 284	5 583 676
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 591 295	2 325 217
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 266 077	418 853

*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

Föreningen ingick 2016 ett upplåtelseavtal för råvind med ett företag kallat Qbicon Fastigheter AB. Bolaget skulle på fyra oinredda råvindar bygga 32 st lägenheter samt utföra bland annat fasadmålning, dörrbyte och installation av passagesystem. Qbicon gick i konkurs 2019 utan att ha slutfört åtagna arbeten enligt upplåtelseavtalet och 16 st vindslägenheter återstår att bygga. Av dessa 16 st lägenheter är i stort alla sålda. De flesta köparna har endast erlagt handpenning och har därtill att erlægga den resterande köpeskillingen i samband med inflyttning. Till följd här av finns det intresse från flera intressenter att ta över projektet och färdigställa de resterande 16 st lägenheterna samt utföra tillkommande arbeten i byggnaderna. Ett förslag för ett tillkommande upplåtelseavtal har upprättats med en av intressenterna. Ett slutgiltigt avtal beräknas ingås inom en nära framtid. Huruvida Qubicons konkurs medför väsentliga kostnader för föreningen går ännu inte att säga. Föreningen har dock valt att reservera för den fordran om totalt 4 728 355 kronor som föreningen har på konkursboet, se not 5. Vad föreningens slutliga kostnad blir beror på om och hur man fortsätter att färdigställa de återstående 16 lägenheterna. Föreningen representeras av Wählins Advokatbyrå i dessa frågor.

På stämman i juni beslutades att föreningen inte kommer att driva någon fråga om skadeståndsansvar mot tidigare styrelsemedlemmar som deltagit i kontraktsskrivningen med Qubicon.

Styrelsen har upphandlat ny teknisk förvaltning. Leverantören är HSB. Ekonomisk förvaltning fortsätter att hanteras av SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 19 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 153
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 077	1 196	1 088	1 085
Hyror/m ² hyresrättsyta	35	54	54	54
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 604	5 689	5 839	5 988
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	20	16
Värmekostnad/m ² totalyta	132	133	115	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	50	57	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	72	145	147
Soliditet (%)	8	8	7	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 027	145	259	928
Nettoomsättning (tkr)	5 079	5 624	5 114	5 113

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 669	22 890	0	99 779
Upplåtelseavgifter	6 131 110	6 081 110	0	50 000
Fond för yttre underhåll	1 736 254	1 043 317	-752 112	1 445 049
S:a bundet eget kapital	7 990 033	7 147 317	-752 112	1 594 828
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	520 402	-1 043 317	897 209	666 511
Årets resultat	-6 026 967	-6 026 967	-145 097	145 097
S:a ansamlad förlust	-5 506 564	-7 070 284	752 112	811 607
S:a eget kapital	2 483 469	77 033	0	2 406 435

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 026 967
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 563 719
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 043 317
summa balanserat resultat	-5 506 565

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

107 516
-5 399 049

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 078 982	5 624 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 463	25 759
Summa rörelseintäkter		5 115 444	5 649 987
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 037 112	-2 655 546
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 660 121	-1 372 094
Personalkostnader	Not 6	-150 226	-168 603
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-927 853	-948 197
Summa rörelsekostnader		-10 775 311	-5 144 440
RÖRELSERESULTAT		-5 659 867	505 548
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1 006	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 094	-360 561
Summa finansiella poster		-367 100	-360 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 026 967	145 097
ÅRETS RESULTAT		-6 026 967	145 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 783 626	26 711 479
Pågående byggnation	Not 9	101 025	101 025
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 884 651	26 812 504
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 886 151	26 814 004
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	164 118
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 751 265	2 297 204
Summa kortfristiga fordringar		2 751 265	2 461 322
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	824 069
		0	824 069
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		881 666	38 385
Summa kassa och bank		881 666	38 385
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 632 931	3 323 776
SUMMA TILLGÅNGAR		29 519 082	30 137 780

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 253 779	149 779
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 736 254	1 445 049
Summa bundet eget kapital		7 990 033	1 594 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		520 402	666 511
Årets resultat		-6 026 967	145 097
Summa fritt eget kapital		-5 506 564	811 607
SUMMA EGET KAPITAL		2 483 469	2 406 435
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	25 842 463	25 942 479
Summa långfristiga skulder		25 842 463	25 942 479
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	400 000	699 984
Leverantörsskulder		377 897	500 461
Skatteskulder		19 914	11 826
Övriga skulder		11 285	9 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	384 054	567 031
Summa kortfristiga skulder		1 193 150	1 788 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 519 082	30 137 780

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 840 722	5 384 577
Årsavgifter - lokaler	203 864	217 635
Hyror lokaler	11 263	17 484
Avgift andrahandsuthyrning	23 095	4 434
Öresutjämning	37	99
	5 078 982	5 624 229

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	22 552	19 413
Övriga intäkter	13 911	6 346
	36 463	25 759

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 525	0
	Fastighetsskötsel beställning	44 550	66 849
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 554	22 762
	Snöröjning/sandning	8 848	16 225
	Bevakning	24 324	5 764
	Gemensamma utrymmen	23 054	71 200
	Gård	0	8 629
	Serviceavtal	50 579	74 070
	Förbrukningsmateriel	3 263	8 558
	Störningsjour och larm	6 129	4 600
		177 826	278 656
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 091	10 888
	Sophantering/återvinning	0	4 953
	Lås	21 133	3 831
	VVS	25 288	8 643
	Värmeanläggning/undercentral	4 576	0
	Ventilation	7 673	975
	Elinstallationer	5 947	19 941
	Tak	19 042	0
	Fasad	23 033	0
	Fönster	7 246	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 051	2 450
		117 080	51 681
	Periodiskt underhåll		
	Vind	264 520	0
	Källare	23 106	0
	Entré/trapphus	21 875	263 784
	Lås	0	15 380
	VVS	38 054	20 445
	Tak	1 319 481	19 325
	Fasad	394 000	433 178
		2 061 036	752 112
	Taxebundna kostnader		
	El	118 000	100 188
	Värme	658 878	663 579
	Vatten	301 154	250 237
	Sophämtning/renhållning	125 027	97 693
		1 203 059	1 111 697
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 274	29 076
	Tomträttsavgäld	224 172	224 172
	Kabel-TV	57 665	56 397
	Bredband	7 488	7 713
		321 599	317 358
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 512	144 042
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 037 112	2 655 546

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	20 586	39 382
	Juridiska åtgärder	236 564	357 832
	Inkassering avgift/hyra	9 850	11 994
	Hysesförluster	577 875	0
	Övriga förluster	4 150 480	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	23 750
	Föreningskostnader	17 412	7 578
	Styrelseomkostnader	2 779	0
	Förvaltningsarvode	553 220	623 121
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	8 996	16 396
	Korttidsinventarier	0	9 274
	Konsultarvode	50 524	247 758
	Föreningsavgifter	0	15 134
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 460	14 500
		5 660 121	1 372 094
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	114 200	132 577
	Sociala kostnader	36 026	36 026
		150 226	168 603
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	860 676	860 676
	Förbättringar	67 177	67 177
	Inventarier	0	20 344
		927 853	948 197

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 792 051	46 792 051
	Utgående anskaffningsvärde	46 792 051	46 792 051
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 080 572	-19 152 719
	Årets avskrivningar enligt plan	-927 853	-927 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 008 425	-20 080 572
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 783 626	26 711 479
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	280 583	280 583
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	50 812 000	44 692 000
	Taxeringsvärde mark	41 820 000	28 677 000
		92 632 000	73 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 200 000	71 800 000
	Lokaler	2 432 000	1 569 000
		92 632 000	73 369 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	101 025	101 025
		101 025	101 025
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 438	203 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	203 438	203 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-203 438	-183 094
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-20 344
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 438	-203 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31		
	Kundfordringar	2 712	2 712		
	Skattekonto	11 832	7 654		
	Klientmedel hos SBC	2 709 629	2 286 838		
	Inkasso	2 858	0		
	Fordringar	24 234	0		
		2 751 265	2 297 204		
<hr/>					
Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nominellt värde				
	Korträntefond Sverige	0	0	824 069	
		0	0	824 069	
<hr/>					
Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	1 445 049	1 289 018		
	Reservering enligt stadgar	1 043 317	220 107		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-752 112	-64 076		
	Vid årets slut	1 736 254	1 445 049		
<hr/>					
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,280 %	8 705 800	9 105 800	2021-10-30
	Handelsbanken	1,280 %	8 255 663	8 255 663	2021-12-30
	Handelsbanken	1,580 %	9 281 000	9 281 000	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 242 463	26 642 463	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-699 984	
			25 842 463	25 942 479	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 842 463 kr.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 757 000	41 757 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	12 125	25 126
	Sociala avgifter	3 809	6 735
	Ränta	18 572	19 426
	Avgifter och hyror	343 669	330 651
	Reparationer	5 879	4 953
	Underhåll	0	180 140
		384 054	567 031

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Från och med 1/1 2020 tog HSB över den tekniska förvaltningen. Anledningen till detta är att styrelsen ville konkurrensutsätta avtalet för att få bättre pris och mer inkluderat i avtalet. Bland annat har städfrekvenser ökats i husen och mer tid ägnas åt utemiljön.

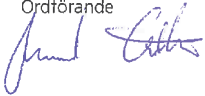
Under 2020 är förhoppningen att vindsbyggnationen fortsätter och vi således kan avsluta det projektet.

Styrelsen avser att utreda avtal med bredbands- och tvleverantörer för att kunna erbjuda medlemmarna mer fördelaktiga avtal.

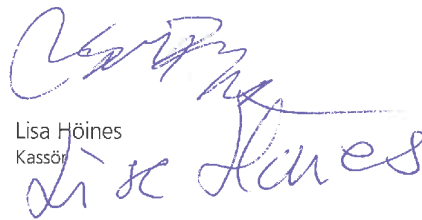
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 10 2020

Michael Holländer
Ordförande



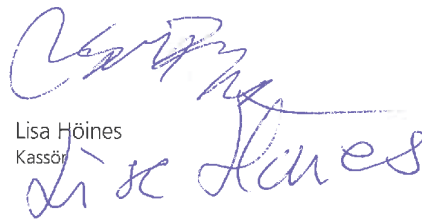
Oskar Erik Bohlin
Vice ordförande



Anna Caroline Hjalmarsson
Sekreterare



Lisa Höines
Kassör



Zrian Ari
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 10 - 2020



Förenade Revisorer i Göteborg AB
Per Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg för år 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 21 oktober 2020

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmert

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 410 000	4 840 722	4 613 338
Årsavgifter - lokaler	203 000	203 864	217 000
Hyror lokaler	17 000	11 263	17 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	23 095	0
Öresutjämning	0	37	0
Fakturerade kostnader	0	22 552	0
Övriga intäkter	0	13 911	0
	4 630 000	5 115 444	4 847 338
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-150 000	-5 525	0
Fastighetsskötsel beställning	-80 000	-44 550	-35 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-11 554	-7 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-8 848	-10 000
Bevakning	0	-24 324	-6 000
Gemensamma utrymmen	-15 000	-23 054	-6 000
Gård	-3 000	0	-4 000
Serviceavtal	-78 000	-50 579	-59 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-3 263	-4 000
Störningsjour och larm	-60 000	-6 129	-10 000
	-403 000	-177 826	-141 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-300 000	0	-300 000
Tvättstuga	0	-2 091	0
Lås	0	-21 133	0
VVS	0	-25 288	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 576	0
Ventilation	0	-7 673	0
Elinstallationer	0	-5 947	0
Tak	0	-19 042	0
Fasad	0	-23 033	0
Fönster	0	-7 246	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 051	0
	-300 000	-117 080	-300 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	0
Vind	0	-264 520	0
Källare	0	-23 106	-50 000
Entré/trapphus	0	-21 875	-80 000
VVS	0	-38 054	0
Tak	0	-1 319 481	0
Fasad	0	-394 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-50 000
	-100 000	-2 061 036	-180 000
Taxebundna kostnader			
El	-115 000	-118 000	-115 000
Värme	-620 000	-658 878	-600 000
Vatten	-350 000	-301 154	-310 000
Sophämtning/renhållning	-115 000	-125 027	-102 000
Grovsopor	-10 000	0	-10 000
	-1 210 000	-1 203 059	-1 137 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-31 000	-32 274	-30 000
Tomträttsavgäld	-225 000	-224 172	-225 000
Kabel-TV	-59 000	-57 665	-61 000
Bredband	-9 000	-7 488	-8 000
	-324 000	-321 599	-324 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-156 598	-156 512	-147 000
	-156 598	-156 512	-147 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-21 000	-20 586	-20 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-236 564	-200 000
Inkassering avgift/hyra	-3 000	-9 850	0
Hysesförluster	0	-577 875	0
Övriga förluster	0	-4 150 480	0
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-24 375	-24 000
Föreningskostnader	-15 000	-17 412	-15 000
Styrelseomkostnader	0	-2 779	0
Förvaltningsarvode	-115 000	-553 220	-567 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	0
Administration	-13 000	-8 996	-11 000
Konsultarvode	-200 000	-50 524	-200 000
Föreningsavgifter	0	0	-16 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 460	-7 000
	-455 000	-5 660 121	-1 060 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-120 000	-111 050	-120 000
Revisionsarvode arvoderad	0	0	-1 000
Övriga arvoden	0	-3 150	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-35 874	-30 000
Löneskatt	0	48	0
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-151 000	-150 226	-152 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-861 000	-860 676	-861 000
Förbättringar	-68 000	-67 177	-68 000
Inventarier	0	0	-21 000
	-929 000	-927 853	-950 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 028 598	-10 775 311	-4 391 000
RÖRELSERESULTAT	601 402	-5 659 867	456 338
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Förlust försäljn korta värdep	0	-1 069	0
Låneräntor	-363 000	-366 094	-363 000
	-363 000	-367 100	-363 000
RESULTAT	238 402	-6 026 967	93 338

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