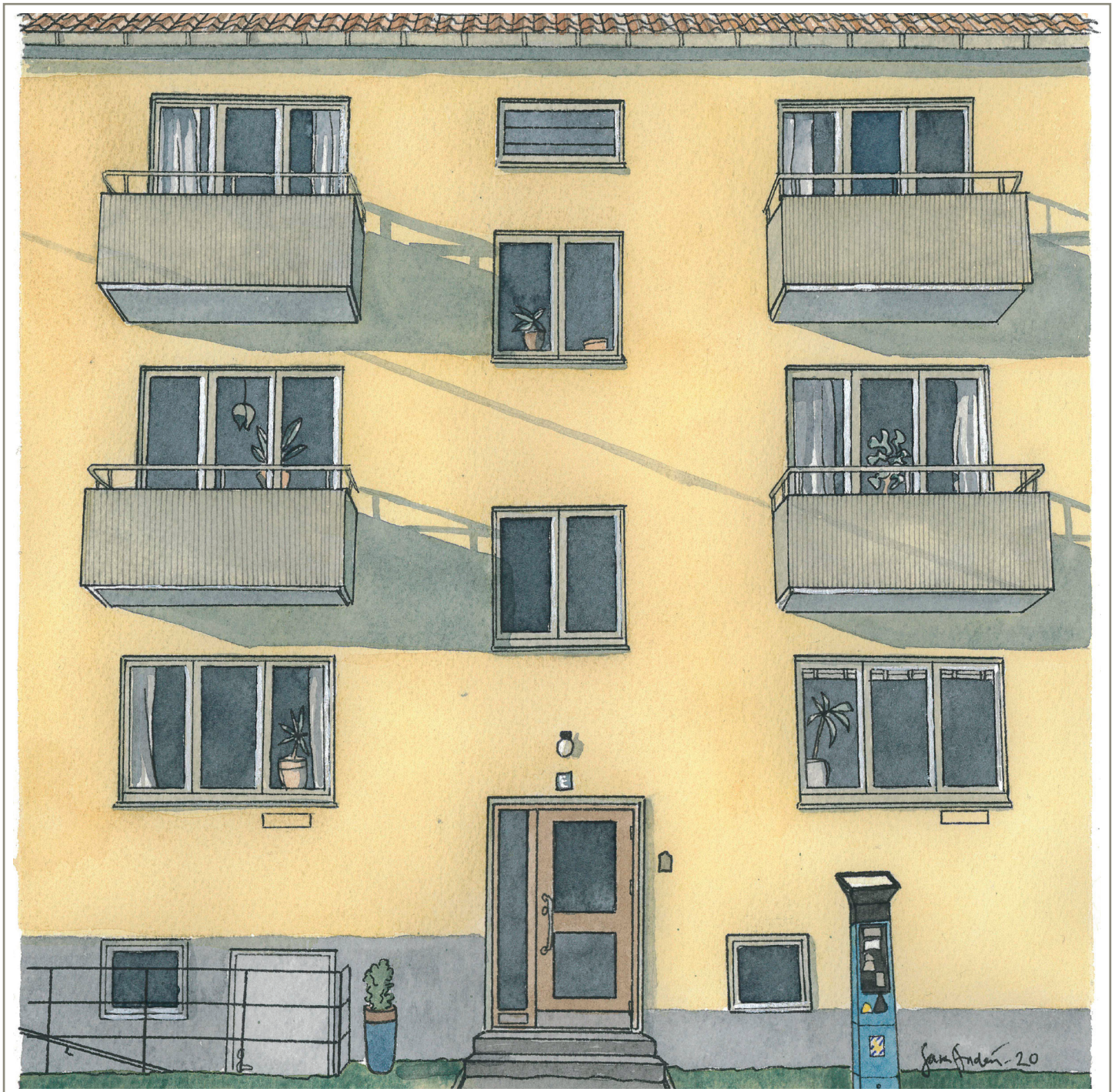


2019

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.

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 nr 2

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 2020 och 2030.
- 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 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

Erika Runa Helena Andersson	Ledamot
Rebecka Carolina Banck	Ledamot
Maria Elenor Hansson	Ledamot
Lars Christer Jakobsson	Ledamot
Max Leonard Törnqvist	Ledamot

Lars Fredrik Magnusson	Suppleant	
Anna Michaela Katrine Stragnefors	Suppleant	
Viveka Maria Öhman Duncan	Suppleant	Flyttat

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Viveka Maria Öhman Duncan.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Hedström
Anders Klingfors

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Moore Stephens Ranby AB

Valberedning

Oliver Carlsson
Anders Klingfors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 317:14	1943	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

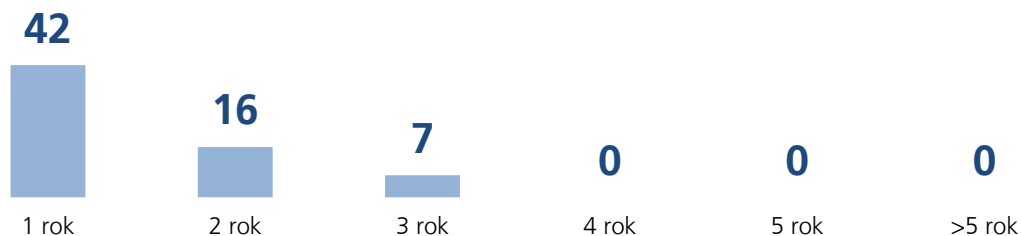
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

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
Övernattninglägenhet
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsspolning	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 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
Filmning avlopp	2020	kontroll avlopp bottenplatta
Nya cykelställ	2020	
Renovering av gemensam bastu	2020	
Grunddränering (besiktning)	2020	Kontroll behov
Byte till energieffektiv belysning trapphus	2020	
Nya postfack	2021	
Byte golv i torkrum	2021	
Byte termostater	2021	Kontroll behov
Nyinstallation grind i gångtunnel	2021	
Renovering yttertak	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

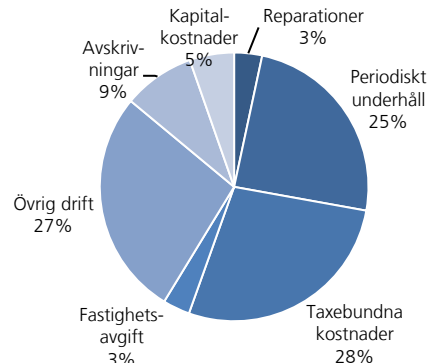
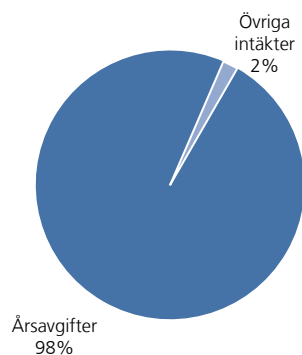
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget & Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Hallbergs Fastighetsservice

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 551 903	1 283 390
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 337 751	2 260 873
Finansiella intäkter	51	29
Minskning kortfristiga fordringar	247	4 020
Ökning av kortfristiga skulder	117 078	47 071
	2 455 127	2 311 993
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 345 418	1 706 352
Finansiella kostnader	146 286	154 770
Ökning av materiella anläggningstillgångar	144 000	0
Minskning av långfristiga skulder	102 900	182 358
	2 738 604	2 043 480
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 193 676	1 551 903
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-358 227	268 513

*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

Under våren utfördes en omfattande underhållspolning av stammar i samtliga kök och badrum samt gemensamma utrymmen.

Styrelsen beslutade under våren att fräscha upp soprummet, golv och väggar målades om och sopkärnen tvättades ur.

Maskinparken i tvättstugan har några år på nacken, i år beslutades att byta ut torktumlaren och en tvättmaskin som föreningen nu leasar inkl serviceavtal.

En liten upprustning av gästrummet i form av nytt fint möblemang utfördes innan sommaren.

Under sommaren har trädgårdsgruppen fortsatt underhålla, plantera och ge den fina innergården lite extra kärlek.

Styrelsen beslutade att ge Ekstrands uppdraget att byta ut samtliga entrépartier, bytet utfördes under hösten. Beslagen från de gamla dörrarna lämnades in för förnickling och återmonterades på de nya portarna.

Under en längre tid har det funnits ett missnöje med föreningens fastighetsskötsel och trappstäd. Styrelsen har haft möten med berört företag, men då ingen bättring kunde ses bestämdes att ta in offert från Hallbergs Fastighetsservice som fått goda vitsord från andra föreningar. Bytet blev under november månad och hittills är vi i Styrelsen mycket nöjda.

I november mottogs ett beslut från Miljöförvaltningen om att avsluta det radonärende som föreningen brottats med under flera år. Flera radonsänkande insatser har utförts under åren vilket gjort att radonvärdena kunnat sänkas till under gränsvärdet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	785	785	762
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 686	3 722	3 786	3 857
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	149	162	151	160
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	54	55	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	54	55	48
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-387	161	321	-7 080
Nettoomsättning (tkr)	2 313	2 259	2 256	2 189

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	389 250	198 000	-1 650	192 900
S:a bundet eget kapital	454 250	198 000	-1 650	257 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 711 879	-198 000	162 930	-6 676 809
Årets resultat	-387 148	-387 148	-161 280	161 280
S:a ansamlad förlust	-7 099 027	-585 148	1 650	-6 515 529
S:a eget kapital	-6 644 777	-387 148	0	-6 257 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-387 148
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 513 879
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-198 000
summa balanserat resultat	-7 099 027

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

389 250
-6 709 777

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	2 313 365	2 258 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 386	2 100
Summa rörelseintäkter		2 337 751	2 260 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 074 173	-1 517 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 514	-116 889
Personalkostnader	Not 6	-132 731	-72 428
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-233 247	-238 499
Summa rörelsekostnader		-2 578 665	-1 944 852
RÖRELSERESULTAT		-240 913	316 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 286	-154 770
Summa finansiella poster		-146 235	-154 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-387 148	161 280
ÅRETS RESULTAT		-387 148	161 280

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 078 602	3 093 099
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 078 602	3 093 099
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 082 102	3 096 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 431	1 078
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 313 590	1 678 632
Summa kortfristiga fordringar		1 317 021	1 679 710
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 271	1 056
Summa kassa och bank		5 271	1 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 322 292	1 680 766
SUMMA TILLGÅNGAR		4 404 395	4 777 365

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	389 250	192 900
Summa bundet eget kapital		454 250	257 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 711 879	-6 676 809
Årets resultat		-387 148	161 280
Summa fritt eget kapital		-7 099 027	-6 515 529
SUMMA EGET KAPITAL		-6 644 777	-6 257 629
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 584 768	6 572 718
Summa långfristiga skulder		8 584 768	6 572 718
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 952 900	4 067 850
Leverantörsskulder		126 983	146 330
Övriga skulder		50 962	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	333 559	248 096
Summa kortfristiga skulder		2 464 404	4 462 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 404 395	4 777 365

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
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	-

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 288 532	2 243 657
Hyror lokaler	4 704	4 704
Hyror förråd	1 455	1 380
Avgift andrahandsuthyrning	3 750	0
Gästlägenhet	14 900	9 050
Öresutjämning	24	-18
	2 313 365	2 258 773

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	17 360	0
Återbäring försäkringsbolag	4 467	0
Övriga intäkter	2 559	2 100
	24 386	2 100

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	121 211	139 081
	Fastighetsskötsel beställning	23 105	28 076
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 197	9 559
	Snöröjning/sandning	6 658	1 990
	Städning entreprenad	98 939	111 096
	Sotning	40 919	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	44 000
	Myndighetstillsyn	3 498	3 850
	Gemensamma utrymmen	9 359	1 295
	Sophantering	0	4 413
	Gård	18 126	9 982
	Serviceavtal	7 060	0
	Förbrukningsmateriel	2 840	10 216
	Brandskydd	8 611	16 979
		341 523	380 535
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	1 534
	Tvättstuga	31 941	94 306
	Entré/trapphus	4 483	0
	Lås	5 107	2 079
	VVS	0	27 437
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 875
	Ventilation	0	1 412
	Elinstallationer	7 026	18 409
	Tak	0	593
	Fönster	63	0
	Skador/klotter/skadegörelse	44 226	4 619
		92 846	158 264
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	1 650
	Entré/trapphus	567 767	0
	VVS	99 688	0
		667 455	1 650
	Taxebundna kostnader		
	El	74 274	70 239
	Värme	426 114	461 897
	Vatten	171 109	155 129
	Sophämtning/renhållning	79 638	68 361
	Grovsopor	0	6 706
		751 135	762 332
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 561	48 967
	Kabel-TV	80 148	78 383
		131 709	127 350
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	89 505	86 905
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 074 173	1 517 036

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 451	3 063
	Tele- och datakommunikation	6 060	7 215
	Juridiska åtgärder	31 000	14 875
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 688	19 250
	Föreningskostnader	406	1 083
	Styrelseomkostnader	3 564	3 545
	Fritids- och trivselkostnader	977	1 817
	Förvaltningsarvode	63 176	61 250
	Administration	4 246	4 340
	Korttidsinventarier	6 946	0
	Tidningar facklitteratur	0	451
		138 514	116 889
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 000	55 112
	Sociala kostnader	31 731	17 316
		132 731	72 428
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	7 034	15 021
	Förbättringar	226 212	223 478
		233 247	238 499

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 649 098	9 649 098
	Nyanskaffningar	144 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 793 098	9 649 098
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 555 999	-6 317 500
	Årets avskrivningar enligt plan	-233 247	-238 499
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 789 246	-6 555 999
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 078 602	3 093 099
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	125 000	125 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	22 800 000
		66 000 000	46 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	66 000 000	46 600 000
		66 000 000	46 600 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	21 893	-102 956
	Skattefordran	103 292	230 741
	Klientmedel hos SBC	1 188 405	1 550 847
		1 313 590	1 678 632

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	192 900	139 800
	Reservering enligt stadgar	198 000	139 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 650	-86 700
	Vid årets slut	389 250	192 900

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,300 %	1 573 150	1 573 150	2023-03-01
	Handelsbanken	1,250 %	496 800	496 800	2022-04-30
	Handelsbanken	1,320 %	495 658	500 958	2022-06-01
	Handelsbanken	1,220 %	696 773	717 573	2021-12-30
	Handelsbanken	1,220 %	560 287	577 087	2021-12-30
	Handelsbanken	1,800 %	1 880 000	1 910 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,320 %	1 895 000	1 925 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,250 %	2 940 000	2 940 000	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 537 668	10 640 568	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 952 900	-4 067 850	
			8 584 768	6 572 718	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 023 168 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	11 118 148	11 118 148

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	76 000	35 000
	Sociala avgifter	23 879	10 997
	Ränta	6 407	7 091
	Avgifter och hyror	183 273	151 008
	41410 OVK upplupen kostnad	44 000	44 000
		333 559	248 096

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2020 filmades avloppen i bottenplattan, man kunde konstatera att dessa var i gott skick och att ingen åtgärd kommer att krävas de närmsta 10 åren.

En besiktning av källaren har utförts för att undersöka eventuellt behov av dränering, även här kunde man konstatera att ingen åtgärd kommer att krävas de närmsta åren.

En renoveringsgrupp med engagerade medlemmar har bildats för att börja projektera renoveringen av bastun som beräknas påbörjas under 2020.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den $\frac{5}{6}$
 $\frac{6}{5}$ 2020



Erika Runa Helena Andersson
Ledamot



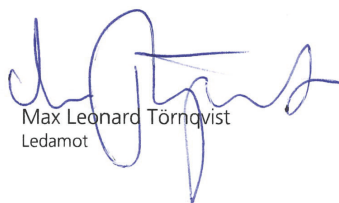
Rebecka Carolina Banck
Ledamot



Maria Elenor Hansson
Ledamot



Lars Christer Jakobsson
Ledamot



Max Leonard Törnqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2020



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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 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 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 17/5 2020



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 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