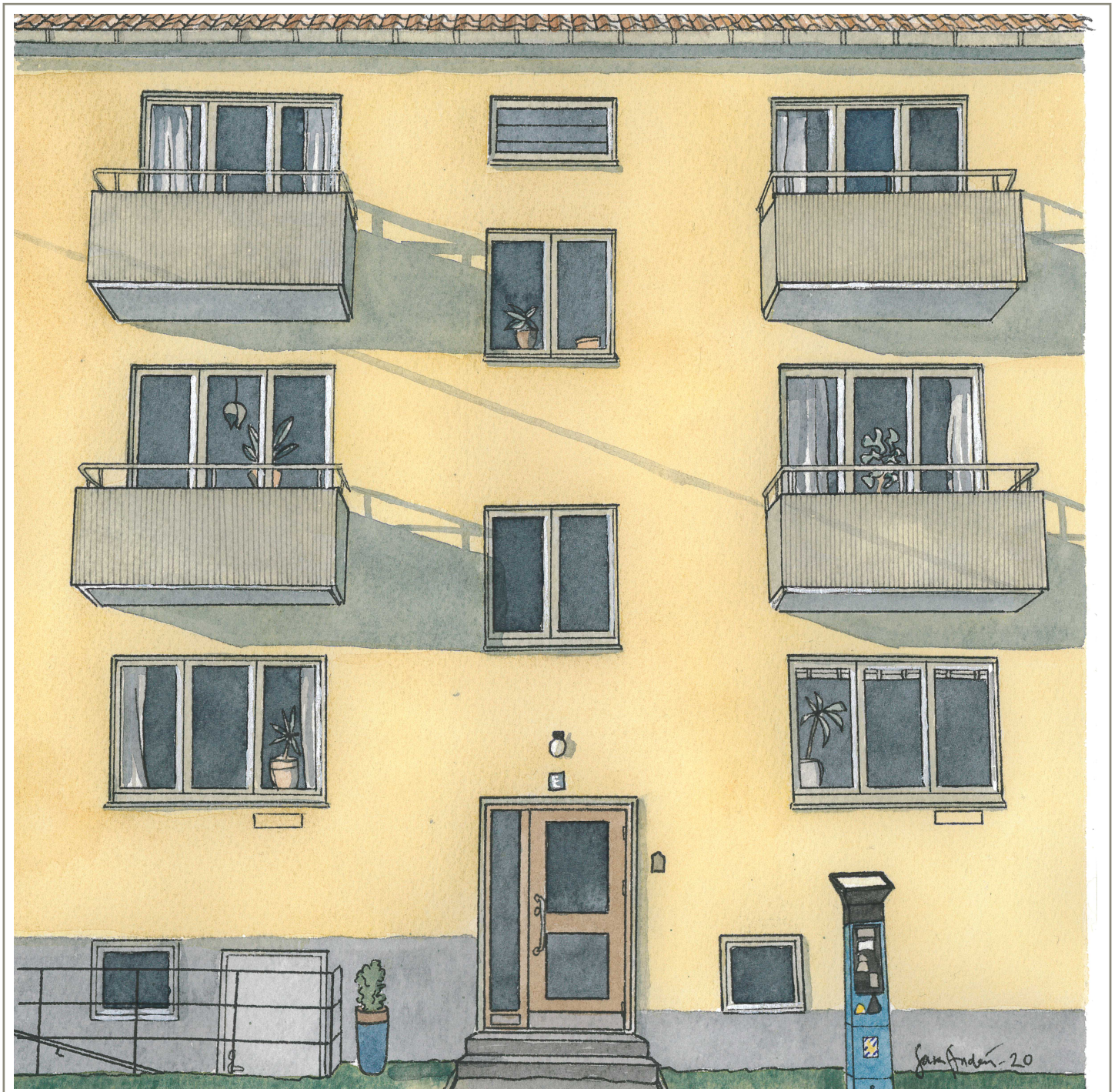


2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2021.

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 2022 och 2032.
- 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 att höjas.

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

Robin Holmér Johansson	Ordförande
Erika Andersson	Kassör
Maria Hansson	Ledamot
Lars Jakobsson	Ledamot
Karolina Rosenberg	Ledamot
Michaela Stragnefors	Ledamot

Emmy Silfverhjelms	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Hedström	Ordinarie Extern	Moore Ranby AB
Anders Klingfors	Ordinarie Intern	

Valberedning

Kristofer Hilmersson
Emma Holmin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

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

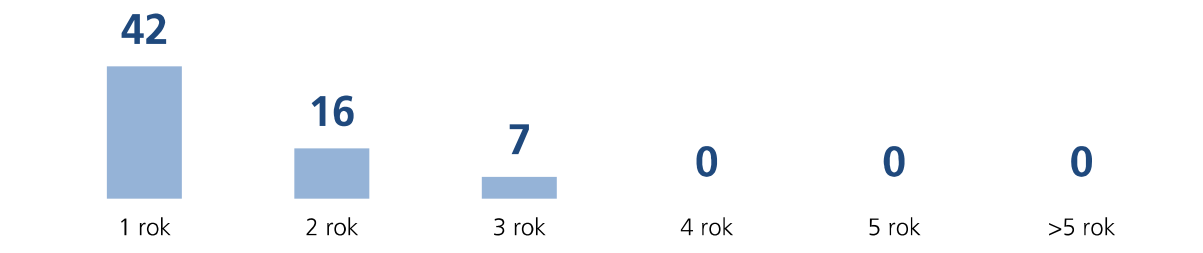
Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1943.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya cykelställ	2021	
Nyinstallation grind i gångtunnel	2020	
Filmning avlopp	2020	kontroll avlopp bottenplatta
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	
Balkongrenovering	2015 - 2016	
Fönsterrenovering	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
Renovering golv i torkrum	2022	
Nya anslagstavlor i trapphus	2022	
Nytt gym bredvid tvättstuga	2022	
Renovering yttertak	2022	Kontroll behov
Byte till energieffektiv belysning trapphus och vind	2022	
Renovering av gemensam bastu	2022	
Underhåll källartrappor	2023	
Nya postfack	2023	
Byte termostater	2023	Kontroll behov
Renovering yttertak	2025	
Kontroll grunddränering	2026	
Underhållsspoling avlopp	2026	
OVK	2027	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor & Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	Hallbergs Fastighetservice

Föreningens ekonomi

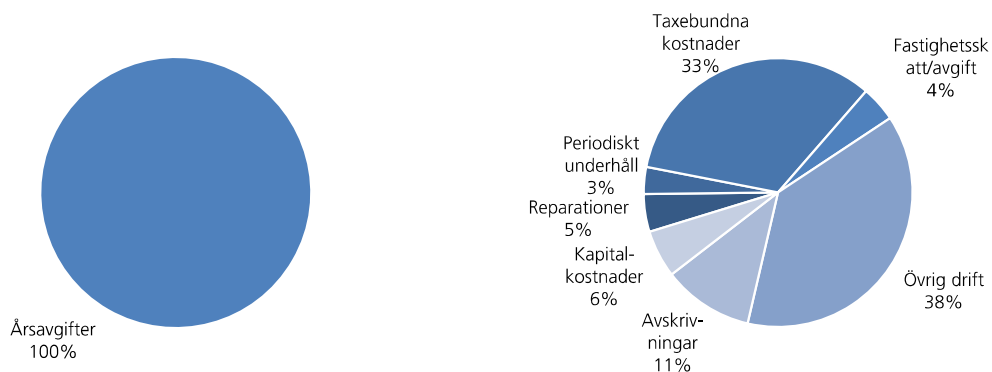
Föreningen har fortsatt stabil ekonomi och samtliga underhållsarbeten under 2022 kommer att kunna utföras utan upptag av nya lån. Föreningen har i övrigt bundit samtliga lån till åg ränta och har en relativt låg belåning till fastighetens värde, det finns därför utrymme för att ta nya lån i samband med kommande större underhållsarbeten.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 442 843	1 193 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 315 297	2 321 129
Finansiella intäkter	219	55
Minskning kortfristiga fordringar	64 448	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	176 639
	2 379 964	2 497 823
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 834 267	1 832 478
Finansiella kostnader	125 309	142 457
Ökning av materiella anläggningstillgångar	41 250	115 139
Ökning av kortfristiga fordringar	0	55 683
Minskning av långfristiga skulder	72 900	102 900
Minskning av kortfristiga skulder	261 131	0
	2 334 857	2 248 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 487 950	1 442 843
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	45 107	249 166

*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 1 459 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 köpt in en fin uppsättning teakmöbler och byggt en pergola med belysning på innergården, nya säkrare cykelställ har installerats i portalen.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften fr.o.m. 1 januari 2022 för att följa inflationen som gått upp trots pandemin (senaste höjning var 1 januari 2019). Garantibesiktning på fasad och balkongarbeten utfördes med några anmärkningar avseende färgsläpp, detta är nu åtgärdat av entreprenören. En gymgrupp bestående av två engagerade medlemmar startades för att undersöka intresset av att bygga om mangelrummet till gym, efter att man konstaterat att intresset var stort planeras arbetet utföras under 2022. Vi har haft fortsatt god uppslutning under våra gemensamma städdagar då vi fått fräschat upp vår fina innergård!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100

Tillkommande medlemmar: 27

Avgående medlemmar: 27

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	800	800	800	785
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 624	3 650	3 686	3 722
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	26	25
Värmekostnad/m ² totalyta	157	134	149	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	59	60	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	50	51	54
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	114	112	-387	161
Nettoomsättning (tkr)	2 308	2 313	2 313	2 259

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	541 750	400 000	-56 250	198 000
S:a bundet eget kapital	606 750	400 000	-56 250	263 000
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 139 694	-400 000	168 083	-6 907 777
Årets resultat	114 356	114 356	-111 833	111 834
S:a ansamlad förlust	-7 025 338	-285 644	56 250	-6 795 944
S:a eget kapital	-6 418 588	114 356	0	-6 532 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	114 356
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 739 693
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	-7 025 337

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

72 771
-6 952 566

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 307 940	2 313 290
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 357	7 839
Summa rörelseintäkter		2 315 297	2 321 129

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 525 313	-1 551 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 878	-146 913
Personalkostnader	Not 6	-132 076	-134 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 584	-234 416
Summa rörelsekostnader		-2 075 852	-2 066 893

RÖRELSERESULTAT

239 445 **254 236**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		219	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 309	-142 457
Summa finansiella poster		-125 090	-142 402

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

114 356 **111 834**

ÅRETS RESULTAT

114 356 **111 834**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	Not 8,15	2 758 991	2 844 187
Pågående byggnation	Not 9	0	115 139
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 758 991	2 959 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 762 491	2 962 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 078
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 603 923	1 623 661
Summa kortfristiga fordringar		1 603 923	1 624 739
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 878	2 402
Summa kassa och bank		3 878	2 402
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 607 801	1 627 142
SUMMA TILLGÅNGAR		4 370 292	4 589 967

Balansräkning

		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	541 750	198 000
Summa bundet eget kapital		606 750	263 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 139 694	-6 907 777
Årets resultat		114 356	111 834
Summa ansamlad förlust		-7 025 338	-6 795 944
SUMMA EGET KAPITAL		-6 418 588	-6 532 944
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 312 410	6 210 008
Summa långfristiga skulder		9 312 410	6 210 008
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 049 458	4 224 760
Leverantörsskulder		130 894	329 432
Övriga skulder		0	61 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	296 118	297 295
Summa kortfristiga skulder		1 476 470	4 912 903
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 370 292	4 589 967

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Ny Porttelefon	20 år	20 år
Grind	20 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 288 532	2 288 532
Hyror lokaler	4 704	4 704
Hyror förråd	1 680	1 680
Avgift andrahandsuthyrning	250	3 750
Gästlägenhet	12 750	14 600
Öresutjämning	24	24
	2 307 940	2 313 290

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	5 157	5 290
Övriga intäkter	2 200	2 549
	7 357	7 839

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	123 329	139 750
	Fastighetsskötsel beställning	22 456	19 263
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 073	12 270
	Snöröjning/sandning	32 358	7 750
	Städning entreprenad	135 555	132 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-44 000
	Myndighetstillsyn	8 375	0
	Gemensamma utrymmen	6 086	5 419
	Sophantering	4 494	0
	Gård	15 367	26 291
	Serviceavtal	27 889	24 000
	Förbrukningsmateriel	11 342	3 321
		388 323	326 063
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	4 879	0
	Tvättstuga	39 920	53 832
	Vind	0	3 181
	Entré/trapphus	0	26 881
	Lås	13 676	4 020
	VVS	11 850	59 171
	Ventilation	0	5 525
	Elinstallationer	11 083	14 769
	Tak	0	6 323
	Mark/gård/utemiljö	0	44 255
	Skador/klotter/skadegörelse	17 933	31 213
		99 341	249 170
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	15 000
	VVS	0	41 250
	Mark/gård/utemiljö	72 771	0
		72 771	56 250
	Taxebundna kostnader		
	El	67 709	58 548
	Värme	448 487	383 826
	Vatten	132 287	167 268
	Sophämtning/renhållning	84 336	82 280
		732 819	691 922
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 916	53 343
	Kabel-TV	83 308	81 888
		137 224	135 231
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	94 835	92 885
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 525 313	1 551 521

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	7 814	6 432
	Tele- och datakommunikation	6 704	6 367
	Hysesförluster	1 078	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 156	20 156
	Föreningskostnader	2 194	0
	Styrelseomkostnader	5 030	14 130
	Fritids- och trivselkostnader	2 788	2 369
	Förvaltningsarvode	65 552	64 152
	Administration	3 608	4 339
	Korttidsinventarier	38 462	18 968
	Konsultarvode	23 493	10 000
		176 878	146 913
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	100 500	100 000
	Löner	0	2 000
	Sociala kostnader	31 576	32 044
		132 076	134 044
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Förbättringar	241 584	234 416
		241 584	234 416

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 793 098	9 793 098
	Nyanskaffningar	156 389	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 949 487	9 793 098
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 948 911	-6 714 496
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 584	-234 416
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 190 496	-6 948 911
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 758 991	2 844 187
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Grind	0	115 139
		0	115 139
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	21 889	83 309
	Skattefordran	97 962	99 912
	Klientmedel hos SBC	682 911	1 440 440
	Räntekonto hos SBC	801 161	0
		1 603 923	1 623 661

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	198 000	389 250
	Reservering enligt stadgar	400 000	198 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 250	-389 250
	Vid årets slut	541 750	198 000

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	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	1,090 %	655 173	675 973	2026-12-30
	Handelsbanken	1,090 %	526 687	543 487	2026-12-30
	Handelsbanken	1,320 %	485 058	490 358	2022-06-01
	Handelsbanken	1,320 %	1 835 000	1 865 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,090 %	1 850 000	1 850 000	2030-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	2 940 000	2 940 000	2025-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 361 868	10 434 768	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 049 458	-4 224 760	
			9 312 410	6 210 008	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 997 368 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 118 148	11 118 148

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	73 500	76 000
	Sociala avgifter	23 093	23 879
	Ränta	6 264	7 959
	Avgifter och hyror	193 261	189 457
		296 118	297 295

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2022 har Styrelsen beställt ny mer energisnål trapphusbelysning samt nya anslagstavlor i tidstypisk stil. Gymgruppen har tagit in offert för att bygga ett gym i mangelrummet och renoveringsgruppen kommer att göra ett nytt försök att få in offert på renovering av bastun. Golvet i torkrummen har rivits och målats om av fastighetsköparen.

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 / 2022

Robin Holmér Johansson
Ordförande

Erika Andersson
Kassör

Maria Hansson
Ledamot

Lars Jakobsson
Ledamot

Karolina Rosenberg
Ledamot

Michaela Stragnefors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 utfört 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:

Svenska Folkbyggen nr 2 i Göteborg, org.nr: 757202–1322

- 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 2021 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 dag som framgår av elektronisk signering

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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