



2018

Årsredovisning

Svenska folkbyggen

bostadsrättsförening Nr 8 i Göteborg

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenska folkbyggen bostadsrättsförening Nr 8 i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 att sänkas.

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

Styrelsen

Michael Holländer	Ordförande	
Emil Gustav Frykberg	Vice ordförande	
Marika Thorén	Sekreterare	Avslutat sitt uppdrag i december 2018
Lisa Maj Höines	Kassör	
Oskar Erik Bohlin	Ledamot	
Anna Caroline Hjalmarsson	Ledamot	
Tord Robert Niklas Englund	Suppleant	
Sigurd Hasselbom	Suppleant	Avslutat sitt uppdrag i januari 2019
Fredrik Ingemar Jacobsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Rambergsgården 39:1	1944	Göteborg
Rambergsgården 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.

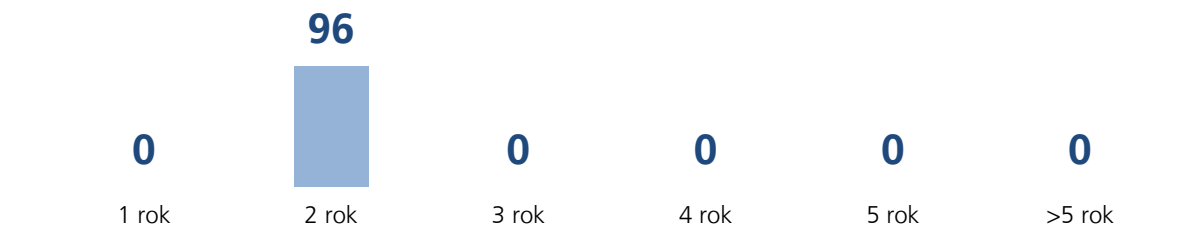
Fastigheternas värdeår är 1988.

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 med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Festlokal	Uthyres till medlemmar
Övernattninglägenhet	Uthyres till medlemmar

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi.

Budgeten för 2019 är lagd utifrån den nya avgiften samt att vi har fortsatta stora konsult- samt advokatkostnader kopplade till vindsbyggnationen.

Ett lån har lösts i Swedbank och ett nytt har istället tagits i Handelsbanken. En bra ränteplan har tagits fram där vi säkrat en bra ränta även inför framtidens höjningar.

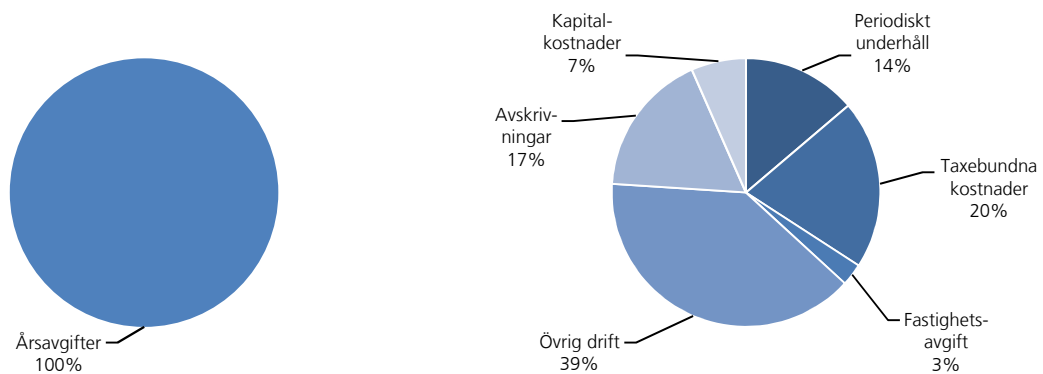
Under 2019 kommer vi göra en något lägre amortering. Detta för att säkerställa kassaflöde.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 906 365	1 723 267
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 649 987	5 170 971
Finansiella intäkter	110	-805
Ökning av kortfristiga skulder	352 431	0
	6 002 529	5 170 166
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 196 243	3 234 425
Finansiella kostnader	360 561	728 338
Ökning av kortfristiga fordringar	326 848	195 724
Minskning av långfristiga skulder	700 024	700 024
Minskning av kortfristiga skulder	0	128 557
	5 583 676	4 987 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 325 217	1 906 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	418 853	183 098

*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 1 337 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

Vid 2018 års stämma ersattes nästan hela styrelsen av nya styrelsemedlemmar.

Stort fokus i år har varit på vindsbyggnationen. Sunnanvindsgatan 2 och 4 är näst intill klara. Sunnanvindsgatan 6 och 8 planeras att färdigställas sista kvartalet 2019.

Styrelsen har lagt stor vikt på att se över föreningens avtal för att säkerställa kvalitet. Styrelsen har även kollat över diverse fakturor bakåt i tiden för att se över vad som kan avslutas och sägas upp.

Styrelsen höll under hösten ett informationsmöte angående medlemsavgifterna där det informerades om att avgifterna sänks i enlighet med den ekonomiska planen trots att byggnationen inte är färdigställd. En sänkning av denna storlek i en förening såpass stor är unikt. 2019 års budget är lagd utefter denna förutsättning.

En ny advokatfirma har anställts för att representera föreningen i vindsbyggnationen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 96 st
Överlåtelse under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148
Tillkommande medlemmar: 41
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 153

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 196	1 088	1 085	1 085
Hyror/m ² hyresrättsyta	54	54	54	54
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 689	5 839	5 988	6 138
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	133	115	85	135
Vattenkostnad/m ² totalyta	50	57	56	55
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	145	147	172
Soliditet (%)	8	7	6	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	145	259	928	-421
Nettoomsättning (tkr)	5 624	5 114	5 113	5 113

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

Omtaxering av ytor är uppskjuten eftersom ombyggnaden av vindar till lägenheter fortfarande pågår. Flerårsöversikt avseende 2018 ger därför en något skev bild av verkligheten då ytorna som upplåts egentligen blivit större.

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	99 779	0	0	99 779
Upplåtelseavgifter	50 000	0	0	50 000
Fond för yttre underhåll	1 445 049	220 107	-64 076	1 289 018
S:a bundet eget kapital	1 594 828	220 107	-64 076	1 438 797
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	666 511	-220 107	323 283	563 335
Årets resultat	145 097	145 097	-259 207	259 207
S:a fritt eget kapital	811 607	-75 010	64 076	822 542
S:a eget kapital	2 406 435	145 097	0	2 261 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	145 097
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	886 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-220 107</u>
summa balanserat resultat	811 608

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>752 112</u>
att i ny räkning överförs	1 563 720

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	5 624 229	5 113 592
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 759	57 379
Summa rörelseintäkter		5 649 987	5 170 971

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 655 546	-1 697 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 372 094	-1 389 338
Personalkostnader	Not 6	-168 603	-147 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-948 197	-948 197
Summa rörelsekostnader		-5 144 440	-4 182 621

RÖRELSERESULTAT

505 548 **988 350**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110	88
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 561	-728 338
Summa finansiella poster		-360 451	-729 143

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

145 097 **259 207**

ÅRETS RESULTAT

145 097 **259 207**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	26 711 479	27 639 332
Pågående byggnation	Not 9	101 025	101 025
Inventarier	Not 10	0	20 344
Summa materiella anläggningstillgångar		26 812 504	27 760 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 814 004	27 762 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		164 118	6 737
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	2 297 204	1 875 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	14 814
Summa kortfristiga fordringar		2 461 322	1 897 039
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	824 069	644 069
		824 069	644 069
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		38 385	36 967
Summa kassa och bank		38 385	36 967
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 323 776	2 578 076
SUMMA TILLGÅNGAR		30 137 780	30 340 276

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 779	149 779
Fond för yttre underhåll	Not 15	1 445 049	1 289 018
Summa bundet eget kapital		1 594 828	1 438 797
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		666 511	563 335
Årets resultat		145 097	259 207
Summa fritt eget kapital		811 607	822 542
SUMMA EGET KAPITAL		2 406 435	2 261 339
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	25 942 479	26 642 433
Summa långfristiga skulder		25 942 479	26 642 433
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	699 984	700 054
Leverantörsskulder		500 461	177 728
Skatteskulder		11 826	10 392
Övriga skulder		9 564	20 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	567 031	527 865
Summa kortfristiga skulder		1 788 866	1 436 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 137 780	30 340 276

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	5 384 577	4 878 351
Årsavgifter - lokaler	217 635	217 635
Hyror lokaler	17 484	17 484
Avgift andrahandsuthyrning	4 434	0
Öresutjämning	99	122
	5 624 229	5 113 592

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	19 413	19 413
Övriga erhållna bidrag	0	-65 000
Övriga intäkter	6 346	102 966
	25 759	57 379

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	66 849	4 148
	Fastighetskötsel gård beställning	22 762	0
	Snöröjning/sandning	16 225	7 655
	Städning enligt beställning	0	5 413
	Bevakning	5 764	5 355
	Gemensamma utrymmen	71 200	7 155
	Gård	8 629	0
	Serviceavtal	74 070	30 519
	Förbrukningsmateriel	8 558	4 484
	Störningsjour och larm	4 600	8 009
		278 656	72 738
	Reparationer		
	Lokaler	0	8 270
	Tvättstuga	10 888	0
	Sophantering/återvinning	4 953	9 673
	Lås	3 831	4 328
	VVS	8 643	9 185
	Ventilation	975	1 504
	Elinstallationer	19 941	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 448
	Skador/klotter/skadegörelse	2 450	3 920
		51 681	45 328
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	43 606
	Entré/trapphus	263 784	0
	Lås	15 380	20 470
	VVS	20 445	0
	Tak	19 325	0
	Fasad	433 178	0
		752 112	64 076
	Taxebundna kostnader		
	El	100 188	102 342
	Värme	663 579	575 598
	Vatten	250 237	287 833
	Sophämtning/renhållning	97 693	97 508
		1 111 697	1 063 281
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 076	26 433
	Tomträttsavgäld	224 172	224 172
	Kabel-TV	56 397	51 208
	Bredband	7 713	7 998
		317 358	309 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 042	141 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 655 546	1 697 164

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	39 382	40 505
	Juridiska åtgärder	357 832	475 326
	Inkassering avgift/hyra	11 994	2 550
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	23 750	22 500
	Föreningskostnader	7 578	4 145
	Förvaltningsarvode	623 121	471 340
	Förvaltningsarvoden övriga	5 375	0
	Administration	16 396	9 394
	Korttidsinventarier	9 274	0
	Konsultarvode	247 758	348 443
	Föreningsavgifter	15 134	15 134
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 500	0
		1 372 094	1 389 338
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	132 577	118 038
	Sociala kostnader	36 026	29 885
		168 603	147 923
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	860 676	860 676
	Förbättringar	67 177	67 177
	Inventarier	20 344	20 344
		948 197	948 197

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-19 152 719	-18 224 866
	Årets avskrivningar enligt plan	-927 853	-927 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 080 572	-19 152 719
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 711 479	27 639 332
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	280 583	280 583
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 692 000	44 692 000
	Taxeringsvärde mark	28 677 000	28 677 000
		73 369 000	73 369 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	71 800 000	71 800 000
	Lokaler	1 569 000	1 569 000
		73 369 000	73 369 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	101 025	101 025
		101 025	101 025
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-183 094	-162 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-20 344	-20 344
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 438	-183 094
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	20 344
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Kundfordringar		2 712	0	
	Skattekonto		7 654	6 091	
	Klientmedel hos SBC		2 286 838	1 869 397	
			2 297 204	1 875 488	
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31	
	Serviceavtal		0	14 814	
			0	14 814	
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Korträntefond Sverige	7 899	824 069	822 805	644 069
			824 069	822 805	644 069
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		1 289 018	1 068 911	
	Reservering enligt stadgar		220 107	220 107	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-64 076	0	
	Vid årets slut		1 445 049	1 289 018	
Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	2018-12-31	2017-12-31	
	Handelsbanken	1,280 %	9 105 800	9 505 840	2021-10-30
	Handelsbanken	1,280 %	8 255 663	8 555 647	2021-12-30
	Handelsbanken	1,580 %	9 281 000	9 281 000	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 642 463	27 342 487	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-699 984	-700 054	
			25 942 479	26 642 433	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 142 549 kr.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 757 000	41 757 000

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	25 126	11 025
	Sociala avgifter	6 735	1 804
	Ränta	19 426	140 854
	Avgifter och hyror	330 651	374 182
	Reparationer	4 953	0
	Underhåll	180 140	0
		567 031	527 865

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Nya sänkta avgiften gäller från 2019-01-01.

Vindsbyggnationen förväntas färdigställas till sista kvartalet 2019.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 9 / 4 2019

Michael Holländer
Ordförande



Anna Caroline Hjalmarsson
Ledamot



Oskar Erik Bohlin
Ledamot



Emil Gustav Frykberg
Vice ordförande



Lisa Maj Höines
Kassör



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2019



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 2018. 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Revisorers 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 11 april 2019

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmert

Auktoriserad revisor