

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenska folkbyggen bostadsrättsförening Nr 8 i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 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 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 2021-06-21 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

Jonas Areskog	Ordförande
Viktor Engström	Ledamot
Amalia Johnsén	Ledamot
Stefan Nyström	Ledamot

Najouna Ammar	Suppleant
Zerian Ari Ahmad	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Gillmert	Ordinarie Extern	Förenade Revisorer
Inger Johansson	Ordinarie Intern	Ej auktoriserad

Valberedning

Elin Carlsson
Emil Hemdal

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

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

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2024.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

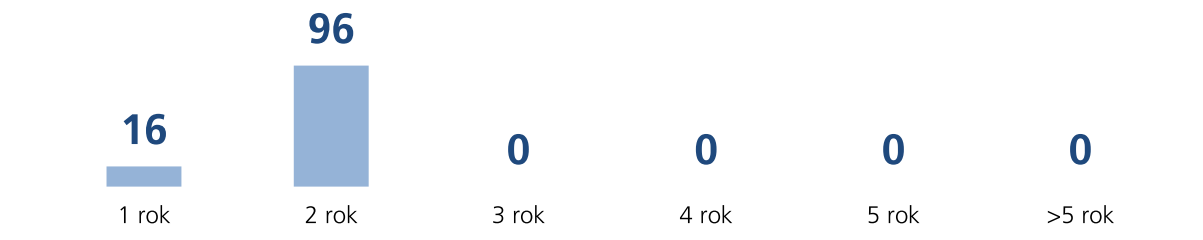
Fastigheternas värdeår är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 112 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2022 - 2023	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2022 - 2023	
Färdigställande trapphus hus 2 & 4	2022 - 2023	Färdigställande av diverse detaljer i trapphus hus 2 & 4 efter vindsbyggnationen
Nytt passagesystem	2022 - 2023	
Målning trapphus (hus 4)	2022 - 2023	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Se not	2019	Underhållsplan pausad under vindsbyggnationen
Energideklaration	2023	

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	HSB
Brandskyddskontroll	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
El	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Bredband fiber	Bahnhof AB

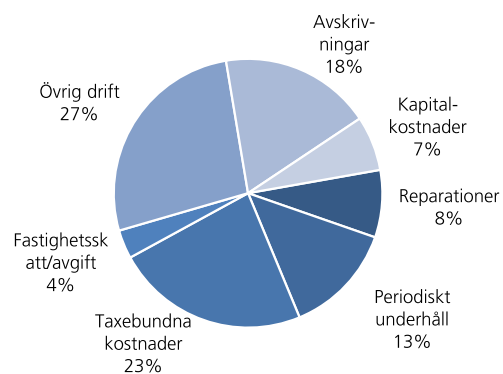
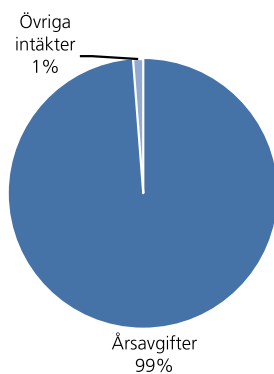
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 2,50 %.

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 482 011	4 098 129
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 677 253	4 662 921
Finansiella intäkter	4 873	527
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 210
Ökning av kortfristiga skulder	0	332 313
	4 682 126	5 007 971
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 707 415	3 870 735
Finansiella kostnader	324 814	353 353
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-101 025	0
Ökning av kortfristiga fordringar	30 988	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	418 978	0
	4 781 170	4 624 088
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 382 968	4 482 011
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-99 043	383 883

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal för teknisk förvaltning med HSB är uppsagt och avslutades 2022-12-31, nytt avtal för teknisk förvaltning tecknat med SBC med start 2023-01-01.

Stamspolning utfördes i början av året.

Nytt passagesystem installerat, färdigställs under början av 2023.

Målning i samtliga trapphus hus 4, samt färdigställande efter vindsbyggnationen av diverse restpunter i samtliga trapphus hus 2 & 4.

Radonmätning utförd, kompletteras med ytterligare mätningar och åtgärder under 2023.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförd, kompletteras med ytterligare mätningar och åtgärder under 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 112 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 152

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 155

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	985	985	986	1 077
Hyror/m ² hyresrättsyta	21	21	21	35
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 348	5 433	5 518	5 604
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	22	24
Värmekostnad/m ² totalyta	120	118	112	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	69	56	57	60
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	71	72	73
Soliditet (%)	7	7	9	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-251	-488	109	-6 027
Nettoomsättning (tkr)	4 663	4 633	4 647	5 079

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	122 669	0	0	122 669
Upplåtelseavgifter	6 131 110	0	0	6 131 110
Fond för yttre underhåll	3 703 959	1 043 317	-727 367	3 388 009
S:a bundet eget kapital	9 957 738	1 043 317	-727 367	9 641 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 854 115	-1 043 317	238 875	-7 049 672
Årets resultat	-250 956	-250 956	488 492	-488 492
S:a fritt eget kapital	-8 105 070	-1 294 273	727 367	-7 538 165
S:a eget kapital	1 852 668	-250 956	0	2 103 623

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-250 956
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 810 797
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 043 317
summa balanserat resultat	-8 105 070

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

659 463
-7 445 607

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	4 662 646	4 632 672
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 608	30 249
Summa rörelseintäkter		4 677 253	4 662 921

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 290 977	-3 273 296
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 159	-434 481
Personalkostnader	Not 6	-33 279	-162 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-900 853	-927 853
Summa rörelsekostnader		-4 608 268	-4 798 588

RÖRELSERESULTAT

68 986 **-135 667**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 873	527
Räntekostnader och liknande resultatposter		-324 814	-353 353
Summa finansiella poster		-319 941	-352 826

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-250 956 **-488 492**

ÅRETS RESULTAT

-250 956 **-488 492**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	23 027 068	23 927 920
Pågående byggnation	Not 9	0	101 025
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 027 068	24 028 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 028 568	24 030 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50 569	8 716
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 452 728	3 560 499
Summa kortfristiga fordringar		3 503 298	3 569 215
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		949 427	951 565
Summa kassa och bank		949 427	951 565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 452 724	4 520 779
SUMMA TILLGÅNGAR		27 481 292	28 551 225

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 253 779	6 253 779
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 703 959	3 388 009
Summa bundet eget kapital		9 957 738	9 641 788
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 854 115	-7 049 672
Årets resultat		-250 956	-488 492
Summa fritt eget kapital		-8 105 070	-7 538 165
SUMMA EGET KAPITAL		1 852 668	2 103 623
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	15 361 463	25 042 463
Summa långfristiga skulder		15 361 463	25 042 463
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 681 000	400 000
Leverantörsskulder		165 205	315 240
Skatteskulder		5 200	16 846
Övriga skulder		8 751	20 497
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	407 005	652 556
Summa kortfristiga skulder		10 267 161	1 405 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 481 292	28 551 225

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	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	4 410 663	4 410 663
Årsavgifter - lokaler	203 864	203 864
Hyror lokaler	6 819	6 819
Överlåtelse/pantsättning	20 769	0
Avgift andrahandsuthyrning	20 481	11 305
Öresutjämning	50	21
	4 662 646	4 632 672

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Fakturerade kostnader	10 059	19 413
Övriga intäkter	4 549	10 836
	14 608	30 249

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 962	175 037
	Fastighetsskötsel beställning	2 413	12 397
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 875	10 208
	Snöröjning/sandning	5 238	0
	Städning entreprenad	96 532	125 768
	Städning enligt beställning	27 488	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 000	0
	Myndighetstillsyn	70 625	0
	Bevakning	9 957	9 649
	Gemensamma utrymmen	1 690	5 654
	Sophantering	220	0
	Gård	14 948	52 409
	Serviceavtal	80 985	79 762
	Förbrukningsmateriel	1 713	19 171
	Störningsjour och larm	4 368	11 158
	Brandskydd	21 901	8 603
		497 914	510 691
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 841	0
	Hyreslägenheter	5 160	0
	Lokaler	7 864	6 050
	Tvättstuga	23 223	9 991
	Sophantering/återvinning	880	0
	Vind	101 025	0
	Källare	3 016	0
	Entré/trapphus	0	26 964
	Lås	12 100	9 075
	VVS	58 179	10 041
	Ventilation	43 587	25 520
	Elinstallationer	14 053	5 132
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 803	0
	Huskropp utvändigt	0	52 139
	Fönster	17 422	3 965
	Balkonger/altaner	0	4 950
	Mark/gård/utemiljö	73 628	0
	Skador/klotter/skadegörelse	23 942	49 498
		399 723	203 325

Not 4 forts		2022	2021
	DRIFTKOSTNADER		
	Periodiskt underhåll		
	Hyseslägenheter	0	15 355
	Lokaler	-250 000	250 000
	Tvättstuga	0	103 750
	Entré/trapphus	0	185 105
	VVS	0	375 000
	Ventilation	25 520	0
	Huskropp utvändigt	225 000	0
	Tak	86 004	0
	Mark/gård/utemiljö	572 939	48 157
		659 463	977 367
	Taxebundna kostnader		
	El	85 355	84 583
	Värme	599 686	588 679
	Vatten	347 079	281 750
	Sophämtning/renhållning	120 347	107 140
		1 152 468	1 062 152
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 304	36 733
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 481
	Tomträttsavgäld	224 172	224 172
	Kabel-TV	69 463	72 592
	Bredband	80 427	17 399
		413 366	355 377
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	168 044	164 384
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 290 977	3 273 296

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	33 505	23 619
	Juridiska åtgärder	14 781	106 673
	Inkassering avgift/hyra	7 767	6 456
	Revisionsarvode extern revisor	37 500	53 750
	Föreningskostnader	19 888	12 481
	Förvaltningsarvode	116 794	114 280
	Administration	38 512	10 708
	Konsultarvode	105 876	98 824
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 810	7 690
		383 159	434 481

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 250	124 075
	Sociala kostnader	8 029	38 883
		33 279	162 958

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	860 676	860 676
	Förbättringar	40 177	67 177
		900 853	927 853

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-22 864 131	-21 936 278
	Årets avskrivningar enligt plan	-900 853	-927 853
	Utgående avskrivning enligt plan	-23 764 983	-22 864 131
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 027 068	23 927 920
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	280 583	280 583
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	62 679 000	50 812 000
	Taxeringsvärde mark	40 543 000	41 820 000
		103 222 000	92 632 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	90 200 000
	Lokaler	2 222 000	2 432 000
		103 222 000	92 632 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	101 025
		0	101 025

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	203 438	203 438
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	203 438	203 438
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-203 438	-203 438
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-203 438	-203 438
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 500	1 500
		1 500	1 500
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	19 187	30 052
	Klientmedel hos SBC	2 378 814	2 480 016
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 431
		3 452 728	3 560 499
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 388 009	2 672 055
	Reservering enligt stadgar	1 043 317	1 043 317
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-727 367	-327 363
	Vid årets slut	3 703 959	3 388 009

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,580 %	9 281 000	9 281 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,090 %	7 505 800	7 905 800	2026-10-30
Handelsbanken	1,070 %	8 255 663	8 255 663	2026-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		25 042 463	25 442 463	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 681 000	-400 000	
		15 361 463	25 042 463	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 042 463 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	41 757 000	41 757 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	21 000
Sociala avgifter	0	6 500
Ränta	13 636	14 362
Avgifter och hyror	0	360 694
Faktura tak restaurang	0	250 000
SBC Hemma hyror	393 369	0
	407 005	652 556

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration ska utföras efter att Radonmätning och OVK är färdigställda.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Jonas Areskog
Ordförande

Viktor Engström
Ledamot

Amalia Johnsén
Ledamot

Stefan Nyström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Gillmert
Extern revisor

Inger Johansson
Intern revisor