

Årsredovisning 2022

Svenska Folkbyggens Brf nr 4 i Göteborg

757200-5788



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 4 I GÖTEBORG

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1943-07-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1947-04-21. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1993-03-02.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bagaregården 41:1. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 24 bostadsrätter. Den totala byggnadsytan uppgår till 1 164 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning

12 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsens sammansättning

John Johansson	Ordförande
Ann-Christin Dahnberg	ledamot
Håkan Hedlund	ledamot
Ingvar Torgersson	suppleant
Joel Erwing Bjelkholm	suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Mattias Hammar Revisor

Ulf Eriksson Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-27 . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Historiska underhåll

2021 Lagning, putsning samt målning av stödmur. Målning sockel samt källarfönster.

Planerade underhåll

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Underhållsplan

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad, vilken årligen uppdateras av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Denna posten påverkar inte föreningens likviditet. Om man räknar bort avskrivningarna så har föreningen ett positivt resultat.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett negativt kassaflöde.

Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2023=1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	696 589	699 605	691 275	691 275
Resultat efter fin. poster	-59 598	-10 960	-475 280	-121 087
Soliditet, %	31	31	30	38
Yttre fond	464 991	443 337	421 683	591 841
Taxeringsvärde	28 600 000	27 400 000	27 400 000	27 400 000
Bostadsyta, kvm	1 164	1 164	1 164	1 164
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	602	602	594
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 367	2 496	2 625	2 367
Genomsnittlig skuldränta, %	1,78	0,71	1,11	1,06
Belåningsgrad, %	65,96	67,23	68,42	59,77

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	25 555	-	-	25 555
Upplåtelseavgifter	174 163	-	-	174 163
Fond, yttre underhåll	443 337	-	21 654	464 991
Balanserat resultat	815 447	-10 960	-21 654	782 832
Årets resultat	-10 960	10 960	-59 598	-59 598
Eget kapital	1 447 541	0	-59 598	1 387 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	782 832
Årets resultat	-59 598
Totalt	<u>723 235</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	21 654
Balanseras i ny räkning	701 581
	<u>723 235</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		696 589	699 605
Rörelseintäkter		-1	0
Summa rörelseintäkter		696 588	699 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-431 854	-377 337
Övriga externa kostnader	7	-54 439	-64 923
Personalkostnader	8	-75 117	-102 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 360	-144 360
Summa rörelsekostnader		-705 770	-689 335
RÖRELSERESULTAT		-9 182	10 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 425	-21 231
Summa finansiella poster		-50 416	-21 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-59 598	-10 960
ÅRETS RESULTAT		-59 598	-10 960

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	4 177 310	4 321 670
Summa materiella anläggningstillgångar		4 177 310	4 321 670
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 177 310	4 321 670
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		2 687	0
Övriga fordringar	10	21 246	20 217
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 402	40 269
Summa kortfristiga fordringar		66 335	60 486
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		176 838	245 036
Summa kassa och bank		176 838	245 036
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		243 173	305 522
SUMMA TILLGÅNGAR		4 420 483	4 627 192

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 718	199 718
Fond för yttre underhåll		464 991	443 337
Summa bundet eget kapital		664 709	643 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		782 832	815 447
Årets resultat		-59 598	-10 960
Summa fritt eget kapital		723 235	804 486
SUMMA EGET KAPITAL		1 387 944	1 447 541
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	0	414 000
Summa långfristiga skulder		0	414 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	2 755 300	2 491 400
Leverantörsskulder		35 083	33 490
Skatteskulder		3 108	1 983
Övriga kortfristiga skulder		130 567	138 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	108 482	100 449
Summa kortfristiga skulder		3 032 540	2 765 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 420 483	4 627 192

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Likvida medel vid årets början	245 036	259 077
Resultat efter finansiella poster	-59 598	-10 960
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	144 360	144 360
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	84 762	133 400
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 849	2 229
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 989	431
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	81 902	136 060
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-150 100	-150 100
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 100	-150 100
Årets kassaflöde	-68 198	-14 040
Likvida medel vid årets slut	176 838	245 036

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf nr 4 i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	701 304	701 304
Övriga intäkter	-4 716	-1 699
Summa	696 588	699 605

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	16 312	15 791
Summa	16 312	15 791
Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer	51 814	6 660
Summa	51 814	6 660
Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	33 732	18 403
Sophämtning	29 770	38 195
Uppvärmning	153 259	158 888
Vatten	54 731	50 391
Summa	271 492	265 877
Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	19 253	18 515
Fastighetsskatt	36 456	35 016
Kabel-TV	36 527	35 478
Summa	92 236	89 009
Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	36 948	35 292
Förbrukningsmaterial	0	1 575
Revisionsarvoden	2 000	2 000
Övriga förvaltningskostnader	15 491	26 056
Summa	54 439	64 923
Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övriga	38 016	59 016
Sociala avgifter	10 101	16 699
Styrelsearvoden	27 000	27 000
Summa	75 117	102 715

Not 9, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 271 882	7 271 882
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 271 882</u>	<u>7 271 882</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 950 212	-2 805 852
Årets avskrivning	-144 360	-144 360
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 094 572</u>	<u>-2 950 212</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 177 310</u>	<u>4 321 670</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	53 900	53 900
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	16 400 000
Summa	28 600 000	27 400 000
Not 10, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9 576	8 547
Övriga fordringar	11 670	11 670
Summa	21 246	20 217
Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	20 120	19 253
Förutbetalda löner	1 668	1 668
Förvaltning	9 394	9 237
Kabel-TV	10 065	9 131
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 155	980
Summa	42 402	40 269

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2023-09-28	4,28 %	95 000	115 000
SEB	2023-09-28	4,36 %	1 246 300	1 304 400
SEB	2023-09-28	4,36 %	1 000 000	1 060 000
SEB	2023-03-28	4,08 %	414 000	426 000
Summa			2 755 300	2 905 400
<i>Varav kortfristig del</i>			2 755 300	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

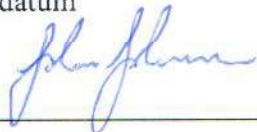
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	5 815	2 883
Förutbetalda avgifter/hyror	58 442	58 442
Uppvärmning	23 171	22 913
Utgiftsräntor	4 407	725
Vatten	9 640	8 614
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 007	6 872
Summa	108 482	100 449

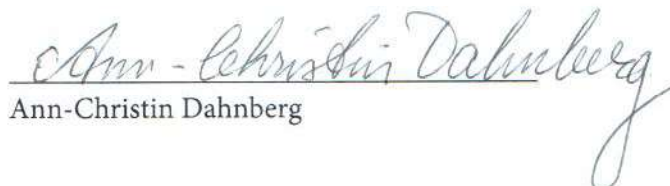
Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 970 900	4 970 900
Summa	4 970 900	4 970 900

GÖTEBORG, 2023-04-12

Ort och datum



John Johansson



Ann-Christin Dahnberg

Ordförande



Håkan Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11



Mattias Hammar

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens Brf nr 4 i Göteborg

Org.nr 757200-5788

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf nr 4 i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Svenska Folkbyggens Brf nr 4 i Göteborg för räkenskapsåret 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Mattias Hammar