
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Svenska Folkbyggen Brf nr 1 i Göteborg
Org nr: 757200-5739



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Sv Folkbyggens
Bostadsrättsförening 1 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 739 % till 571 %
Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 199 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 934 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lunden 36:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 72 lägenheter samt 7 lokaler uppförda. Samtliga lägenheter är 2 rum och kök. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Räntmästaregatan 25 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Proinova, RB försäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r o k	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	7
P-platser	25

Total tomtarea	2 611 m ²
Total bostadsarea	3 074 m ²
Total lokalarea	164 m ²

Årets taxeringsvärde	75 173 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 169 000 kr



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2018.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterrenovering	1997
Säkerhetsdörrar	2001
Relining stammar, uppgång B,E,G och D	1998
Relining stammar, uppgång A,C,D,F,H och I	2007
Elinstallationer	2016
Tak och fastighet	2018
Målning källardörrar	2019
Målning mm gemensamma utrymmen	2021/2022
Spolning stammar / Tvättutrustning	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Jonzon	Ordförande	2023
Ingela Käll	Sekreterare	2023
Rasmus Olsson	Vice ordförande	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adam Rheborg	Suppleant	2023
Eva Borälv	Suppleant	2024
Louise Edgren	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Emilsson BoRevison Revisionsbyrå	Extern revisor	2023
Anna Bjulemar	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikaela Bengtsson, förtroendevald revisorsuppleant	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 93 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-04-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2023-01-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 830 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årets resultat	735	279	336	508	363
Resultat exklusive avskrivningar	934	640	697	869	725
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	235	90	147	169	175
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	216	170	170	216	170
Balansomslutning	10 819	9 983	9 994	9 690	9 364
Soliditet %	15	9	6	3	-2
Likviditet %	571	739	454	35	395
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	830	818	802	757	738
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	429	425	393	391	364
Ränta, kr/m ²	40	26	27	27	25

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 766	0	0	1 945 474	-1 409 910	278 927
Disposition enl. årsstämmobeslut					278 927	-278 927
Reservering underhållsfond				698 852	-698 852	
Årets resultat						735 211
Vid årets slut	61 766	0	0	2 644 326	-1 829 835	735 211

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 130 983
Årets resultat	735 211
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-698 852
Summa	-1 094 624

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 094 624**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 631 323	2 583 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 288	48 436
Summa rörelseintäkter		2 679 611	2 631 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 390 531	-1 677 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-156 456	-148 625
Personalkostnader	Not 6	-97 737	-90 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-198 753	-361 040
Summa rörelsekostnader		-1 843 478	-2 277 677
Rörelseresultat		836 133	353 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 950	9 325
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-129 872	-84 167
Summa finansiella poster		-100 922	-74 842
Resultat efter finansiella poster		735 211	278 928
Årets resultat		735 211	278 928



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 467 795	5 666 548
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	356 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 824 045	5 666 548
Summa anläggningstillgångar		5 824 045	5 666 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 343	0
Övriga fordringar		53 873	51 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	157 535	145 699
Summa kortfristiga fordringar		214 751	197 090
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 780 303	4 119 553
Summa kassa och bank		4 780 303	4 119 553
Summa omsättningstillgångar		4 995 054	4 316 643
Summa tillgångar		10 819 099	9 983 191



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 766	61 766	
Fond för yttre underhåll	2 644 326	1 945 474	
Summa bundet eget kapital	2 706 092	2 007 240	
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	-1 829 835	-1 409 910	
Årets resultat	735 211	278 927	
Summa fritt eget kapital	-1 094 624	-1 130 983	
Summa eget kapital	1 611 468	876 257	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 642 500	0
Summa långfristiga skulder		1 642 500	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 690 000	8 522 500
Leverantörsskulder		460 665	140 784
Skatteskulder		10 448	6 671
Övriga skulder	Not 15	35 464	35 464
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	368 553	401 514
Summa kortfristiga skulder		7 565 130	9 106 933
Summa eget kapital och skulder		10 819 099	9 983 190



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	5-10
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 552 223	2 514 360
Hyror, bostäder	43 200	43 751
Hyror, lokaler	38 860	27 360
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 960	-2 460
Summa nettoomsättning	2 631 323	2 583 011

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	18 471	23 277
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-2
Övriga rörelseintäkter	29 818	25 161
Summa övriga rörelseintäkter	48 288	48 436

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-301 775
Reparationer	-106 183	-31 038
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-111 098	-106 738
Arrendeavgifter	-19 133	-18 559
Försäkringspremier	-61 239	-61 150
Kabel- och digital-TV	-167 171	-165 168
Serviceavtal	0	-1 890
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-6 188
Snö- och halkbekämpning	-8 451	-12 582
Förbrukningsinventarier	-2 245	-1 991
Vatten	-131 899	-142 570
Fastighetsel	-78 072	-59 845
Uppvärmning	-400 726	-450 816
Sophantering och återvinning	-103 387	-107 249
Förvaltningsarvode drift	-200 928	-209 513
Summa driftskostnader	-1 390 531	-1 677 072



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-3 062	-2 292
Förvaltningsarvode administration	-111 992	-80 084
Arvode, yrkesrevisorer	-22 250	-24 250
Övriga förvaltningskostnader	-4 879	-5 007
Kreditupplysningar	-423	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 564	-24 263
Kontorsmateriel	0	-2 895
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 500
Köpta tjänster	-186	-2 993
Bankkostnader	-2 100	-1 642
Övriga externa kostnader	0	-700
Summa övriga externa kostnader	-156 456	-148 625

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-70 000	-65 667
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 250
Övriga personalkostnader	-1 800	-3 000
Sociala kostnader	-22 937	-21 024
Summa personalkostnader	-97 737	-90 941

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-198 753	-361 040
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-198 753	-361 040

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	24 086	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	8 442
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 809	883
Övriga ränteintäkter	56	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 950	9 325



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-129 862	-84 167
Övriga räntekostnader	-10	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-129 872	-84 167

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 158 657	1 158 657
Mark	135 000	135 000
Tillkommande utgifter	12 949 955	12 949 955
	14 243 612	14 243 612
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 243 612	14 243 612

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 158 657	-1 158 657
Tillkommande utgifter	-7 418 408	-7 057 368
	-8 577 065	-8 216 025

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-198 753	-361 040
	-198 753	-361 040

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-8 775 818** **-8 577 065****Restvärde enligt plan vid årets slut****5 467 794** **5 666 548****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	135 000	135 000
Tillkommande utgifter	5 332 794	5 531 548

Taxeringsvärden

Bostäder	75 000 000	72 000 000
Lokaler	173 000	169 000

Totalt taxeringsvärde**75 173 000** **72 169 000***varav byggnader**31 173 000* *29 169 000**varav mark**44 000 000* *43 000 000***Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott****Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2022-12-31	2021-12-31
Elladdstolpar	356 250	0
	356 250	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 694	61 239
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 060	23 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 573	41 791
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 209	19 133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 535	145 699

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	4 940	4 940
Bankmedel	3 510 761	2 993 651
Transaktionskonto	1 264 602	1 120 962
Summa kassa och bank	4 780 303	4 119 553

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	8 332 500	8 522 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 690 000	-8 522 500
Långfristig skuld vid årets slut	1 642 500	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,93%	2023-03-30	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2024-06-01	2 022 500,00	0,00	190 000,00	1 832 500,00
Summa			8 522 500,00	0,00	190 000,00	8 332 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 190 000 kr årligen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 6 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	35 464	35 464
Summa övriga skulder	35 464	35 464



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 468	11 468
Upplupna räntekostnader	3 848	1 365
Upplupna elkostnader	10 329	5 656
Upplupna vattenavgifter	12 002	21 956
Upplupna värmekostnader	70 746	68 843
Upplupna kostnader för renhållning	3 606	11 468
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	36 500	36 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	199 054	198 008
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 553	401 514

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 615 000	9 615 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Martin Jonzon

Ingela Käll

Rasmus Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borevison AB

Magnus Emilsson
Extern revisor

Anna Bjulemar
Förtroendevald revisor





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Sv Folkbyggens BRF 1, org.nr. 757200-5739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Sv Folkbyggens BRF 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 misstag.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Sv Folkbyggens BRF 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Anna Bjulemar
Av föreningen vald revisor

Penneo

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Anna Karina Elisabeth Bjulemar

Internrevisor

Serienummer: 19821104xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-05 15:12:15 UTC



Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: 19751006xxxx

IP: 78.68.xxx.xxx

2023-05-05 15:42:34 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

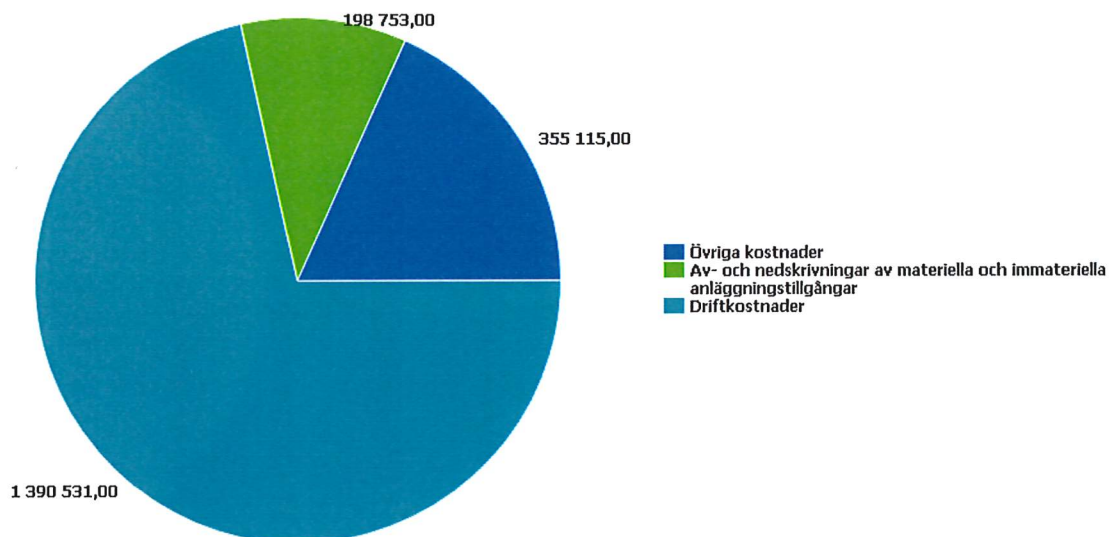
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

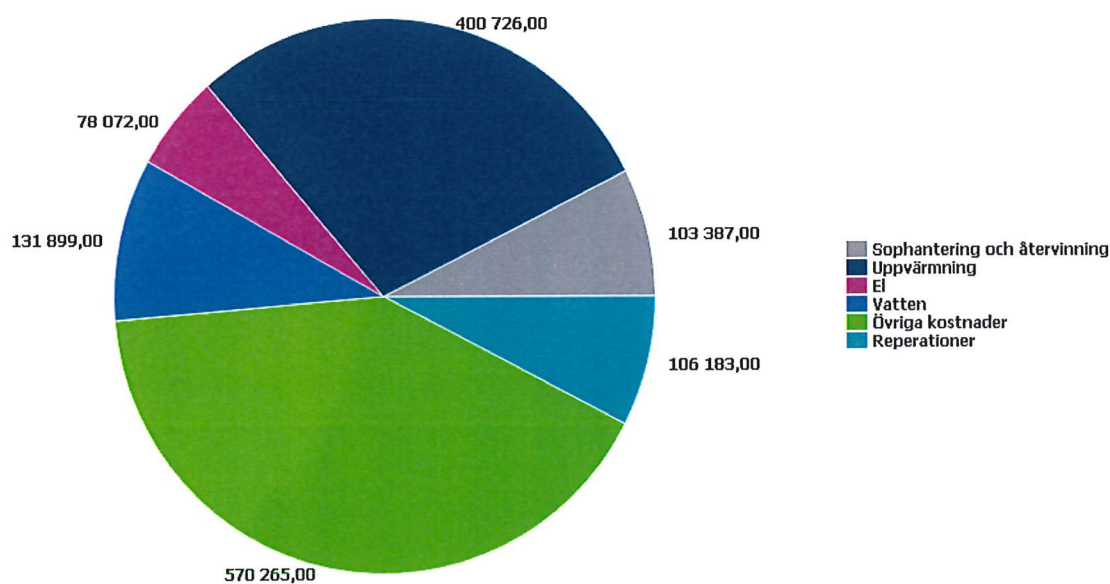
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 390 531	1 677 072
Övriga externa kostnader	156 456	148 625
Personalkostnader	97 737	90 941
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	198 753	361 040
Finansiella poster	100 922	74 842
Summa kostnader	1 944 400	2 352 519



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	1 281	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	70 786	74 460
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	5 411	2 951
Serviceavtal	0	1 890
Inre skötsel/städ grund	121 561	126 165
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	6 188
Snö- och halkbekämpning	8 451	12 582
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	909
Rep bostäder utg för köpta tj	3 855	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 972	25 157
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 932	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	1 281
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1 540	791
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	2 835	0
Rep marktytor utg för köpta tj	22 066	0
Vattenskador	61 983	2 900
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	84 275
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	217 500
Fastighetsel	78 072	59 845
Uppvärmning	400 726	107 980
Fjärrvärme	0	342 836
Vatten	131 899	142 570
Sophämtning	53 346	49 276
Extra sophämtning	50 041	57 973
Fastighetsförsäkring	61 239	61 150
Arrendeavgifter	19 133	18 559
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	167 171	165 168
Extrabiteringar teknisk förvaltning	0	5 938
Felanmälan/jour	1 890	0
Fastighetsskatt	111 098	106 738
Förbrukningsmaterial	2 245	840
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1 151
Summa driftkostnader	1 390 531	1 677 072



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	3 074 kvm	3 074 kvm
Belopp i kr	2022	2021
Arrendeavgifter	6	6
Bevakningskostnader	0	0
Bevakningskostnader jour	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	54	54
Extra sophämtning	16	19
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	2
Fastighetsel	25	19
Fastighetsförsäkring	20	20
Fastighetsskatt	36	35
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	1	0
Fjärrvärme	0	112
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	40	41
Rep bostäder utg för köpta tj	1	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	4	8
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	1	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	0
Rep installationer utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	7	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	1
Snö- och halkbekämpning	3	4
Sophämtning	17	16
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	71
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	27
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Uppvärmning	130	35
Vatten	43	46
Vattenskador	20	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	2	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	23	24
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2
Summa driftkostnader	452,35	545,57

Sv Folkbyggens BRF 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Sv Folkbyggens BRF 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860