

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Svenska Folkbyggens BRF nr 7 i Göteborg

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan erhållen faktura eller skickad betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Sv.Folkbyggens BRF nr 7 i GBG, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1949-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-02 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kviberg 15:1 i Göteborgs kommun den 14 november 1944. Fastigheten består av två flerbostadshus som byggdes 1945. Totala lägenhetsytan är 3 551 kvm. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningen har skrivit nytt tomträttsavtal med Göteborgs stad i slutet på 2023 men det börjar gälla november 2024 och sträcker sig i 10 år.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 59 046 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 246 000 kr och markvärde 24 800 000 kr. Värdeår är 1946.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
51 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

<i>Gemensamhetsanläggning</i>	<i>Kommentar</i>
Bastu	
Gemensamhetslokal	Med sittplats för ca 25 personer
Övrigt	Snickerilokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som gäller från 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Omläggning tak båda fastigheterna	2022
Omläggning av gatsten	2020-2021
Dränering av båda fastigheterna	2019
Underhållspolning av stammar	2018
Målning sophus	2016-2017
Målning trapphus	2016
Ventilation på vindar. Målning plåtbeslag på tak	2015
Målning socklar samt trappräcken	2013 - 2014
Installation av mekanisk ventilation	2012 - 2014
Upprättande av uteplatser på båda gårdarna	2012
Nyasfaltering & breddning av parkeringsplatser	2009
Delvis ny brädfordring och helt ommålade sophus	2007
Dränering framsidan	2006
Byte av termostat/injustering värmesystem	2006
Dragning av bredband	2005 - 2006
Dränering baksidor	2005 - 2006
Dragning av nya elstammar fram till lägenheterna	2004 - 2005
Rörstambyte	2004 - 2005
Elstambyte	2004 - 2005
Infördring av avloppsstammar i bottenplattorna	2001
Infördring/byte av samtliga samlingsledare i källare	2000
Renovering av föreningslokal och dusch/bastu	2000 - 2001
Dränering runt för lokal och tvättstuga	1999
Fönster utbyta	1999
Renovering av balkonger	1998
Rensning samtliga ventilationskanaler	1998
Målning all plåt på tak	1996
Byte av kallvattenrör i samtliga	1994
Byggnation av två sophus	1989
Ombyggnad av tvättstuga	1989
Tilläggsisolering och ny fasad	1984

Avsättning till yttre fond

Inom föreningen finns en fond för yttre underhåll.

Till fonden ska årligen göras en avsättning enligt upprättad underhållsplan. Enligt underhållsplan bör avsättning för yttreunderhåll göras med 261 kr/ kvm och år. Årets avsättning uppgår till 121 kr/kvm.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB om ekonomisk förvaltning.

Avtal under 2023

Snöskottning	M.I.Städ
Trapphusstädning	M.I. Städ
Kabel TV	Tele2
Bredband	Telenor
Fastighetsförsäkring	Gjensidige

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 uppgår till 1 630 kr per lägenhet.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 3 juni 2024 haft följande sammansättning:

Emma Niklasson	Ledamot	Ordförande	2025
Tobias Färdig	Ledamot		2025
Ljiljana Radulovic	Ledamot		2025
Lily Trinh	Ledamot		2025
Jakob Larsson Taghizadeh	Ledamot		2025
Ellen Karlge-Nilsson	Ledamot		2025
Therese Moberg	Suppleant		2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året hållit 17 (15) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Borevision

Huvudansvarig Magnus Emilsson, revisor

Föreningsrevisorer

Mattias Hanell

Elliot Hallin

Valberedning

Heidi Furutorp

Sofia Lindström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det under 2023 ingångna tomträttsavtalet började löpa.
Ny underhållsplan antogs.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	91	93
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7	-12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	90	91

Under året har 5 (7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 10 (6) lägenheter upplåtits i andrahand. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 490	3 291	3 063	3 011
Resultat efter finansiella poster	298	142	-3 209	317
Soliditet (%)	2,35	-0,17	-1,34	23,66
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	956	904	841	831
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 054	3 265	3 365	2 600
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 054	3 265	3 365	2 600
Sparande per kvm (kr/kvm)	283	266	297	325
Räntekänslighet (%)	3,20	3,61	4,00	3,13
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	195	198	200
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,21	97,56	97,51	98,06

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.
(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Avstämning årsavgift kapitaldel och driftdel

Årsavgiften för kapitalkostnader bestäms av bostadsrättens kapitalandelstal. Bostadsrätter som deltagit i de frivilliga kapitaltillskotten under 2012 och 2014 har ett lägre andelstal för kapitalkostnaderna.

Årsavgiften för kapitalkostnader skall täcka lånekostnader samt amorteringar.

<u>Resultaträkning kapitaldel</u>	<u>2024</u>
Kapitaldel av årsavgiften	1 030 400
Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital	47 733
Ränteutgifter och övriga kostnader relaterade till fastighetslån	- 520 333
Upplupna ränteutgifter	-52 982
Amorteringar exkl. individuella kapitaltillskott	- 631 196
Resultat kapitaldel år 2024 *	-126 378

*Utan extra amortering 151.500 kr så är resultatet 25.122 kr.

Extra amortering bygger på tidigare års överskott på kapitaldelen.

Utan upplupna kostnader blir det faktiska resultatet 78.104 kr för 2024.

<u>Resultaträkning driftdel</u>	
Driftdel av årsavgift	2 362 640
Övriga intäkter	97 728
Ränta på saldo som motsvarar ackumulerat överskott av driften	3 298
Kostnader ej hänförliga till kapitaldel (ej avskrivningar)	-2 005 738
Avskrivningar, i den mån dessa inte motsvarar amortering	-33 322
Resultat driftdel år 2024	424 606
Avgår avsättning till underhållsfond	-430 000
Tidigare års underskott på driftdelen	-6 873 383
	-6 878 777

Uppdelning av årets resultat 2024 på kapital och drift

Resultat kapitaldel	-126 378
Resultat driftdel	424 606
Årets resultat	298 228

Förändringar i eget kapital

	* Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	498 792	2 249 706	0	-2 911 937	142 190	-21 249
Disposition av föregående års resultat:			71 418	70 772	-142 190	0
Årets resultat					298 228	298 228
Belopp vid årets utgång	498 792	2 249 706	71 418	-2 841 165	298 228	276 979

* Medlemsinsatser 74 265 kr och upplåtelseavgifter 424 527 kr.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 841 166
kapitaltillskott	2 249 706
årets vinst	298 228
	-293 232

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	430 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-42 422
i ny räkning överföres	-680 810
	-293 232

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 490 408	3 291 408
Övriga rörelseintäkter		360	300
Summa rörelseintäkter		3 490 768	3 291 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 550 737	-1 644 135
Övriga externa kostnader	4	-309 462	-278 415
Personalkostnader	5	-145 367	-133 413
Avskrivningar		-664 518	-651 399
Summa rörelsekostnader		-2 670 084	-2 707 362
Rörelseresultat		820 684	584 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 031	21 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 487	-463 596
Summa finansiella poster		-522 456	-442 156
Resultat efter finansiella poster		298 228	142 190
Årets resultat		298 228	142 190

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

8 986 588

9 647 494

Inventarier, verktyg och installationer

7

2 478

6 090

Summa materiella anläggningstillgångar

8 989 066

9 653 584

Summa anläggningstillgångar

8 989 066

9 653 584

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

1 049 654

1 001 354

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

193 117

135 131

Summa kortfristiga fordringar

1 242 771

1 136 485

Kassa och bank

Kassa och bank

1 549 526

1 501 793

Summa kassa och bank

1 549 526

1 501 793

Summa omsättningstillgångar

2 792 297

2 638 278

SUMMA TILLGÅNGAR

11 781 363

12 291 862

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	74 265	74 265
Upplåtelseavgifter	424 527	424 527
Kapitaltillskott	2 249 706	2 249 706
Fond för yttre underhåll	71 418	0
Summa bundet eget kapital	2 819 916	2 748 498

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 841 166	-2 911 937
Årets resultat	298 228	142 190
Summa fritt eget kapital	-2 542 938	-2 769 747
Summa eget kapital	276 978	-21 249

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	2 228 312	0
Summa långfristiga skulder		2 228 312	0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 614 696	11 593 493
Leverantörsskulder		355 006	208 919
Skatteskulder		8 790	12 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	297 581	497 725
Summa kortfristiga skulder		9 276 073	12 313 111

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 781 363

12 291 862

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	298 228	142 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	664 518	651 399
Förändring skatteskuld/fordran	-4 184	1 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	958 562	795 497

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-57 900	-2 741
Förändring av kortfristiga skulder	-50 380	314 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten	850 282	1 107 560

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-750 485	-356 423
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-750 485	-356 423

Årets kassaflöde

99 797 **751 137**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 491 507	1 740 370
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	2 591 304	2 491 507

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffra har inte räknats om. I kassaflödesanalysen räknas dock dessa lån till förändring av långfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	119 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Tidigare aktiverade fastighetsförbättringar skrivs av på 10-40 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	3 393 040	3 210 778
P-plats och garage	75 168	64 900
Övriga objekt	17 764	12 684
Elavgifter	480	480
Övriga rörelseintäkter	3 956	2 566
	3 490 408	3 291 408

I årsavgiften ingår värme, TV, bredband, varm- och kallvatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Trädgårdsskötsel	23 139	20 575
Kostnader i samband med städdagar	2 176	3 577
Städkostnader	57 025	72 400
Snöröjning/sandning	8 051	8 363
Besiktningsskostnader	1 784	121 438
Reparationer	64 148	40 990
Planerat underhåll	42 422	150 845
Fastighetsel	77 855	84 493
Uppvärmning	452 502	406 558
Vatten och avlopp	228 087	202 565
Avfallshantering	148 774	142 147
Försäkringskostnader	68 933	61 995
Tomträttsavgäld	164 325	133 140
Kabel-tv	71 988	67 610
Bredband	112 500	112 500
Trivselåtgärder	0	7 131
Förbrukningsinventarier	22 029	2 062
Förbrukningsmaterial	4 999	5 746
	1 550 737	1 644 135

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	2 460	2 460
Fastighetsavgift	127 970	122 353
Hemsida	1 235	0
Porto	1 804	4 992
Föreningsgemensamma kostnader	0	1 027
Revisionsarvode	29 909	30 822
Ekonomisk förvaltning	95 567	95 633
Bankkostnader	799	2 072
Underhållsplan	40 188	0
Medlems-/föreningsavgifter	7 300	7 300
Övriga poster	2 230	11 756
	309 462	278 415

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	109 800	100 800
Sociala avgifter	35 567	32 613
	145 367	133 413

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 812 678	21 812 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 812 678	21 812 678
Ingående avskrivningar	-12 165 184	-11 517 397
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-404 544	-391 425
Årets avskrivningar byggnader	-256 362	-256 362
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 826 090	-12 165 184
Utgående redovisat värde	8 986 588	9 647 494
Taxeringsvärden byggnader	34 246 000	34 246 000
Taxeringsvärden mark	24 800 000	24 800 000
	59 046 000	59 046 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	349 127	349 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	349 127	349 127
Ingående avskrivningar	-343 036	-339 424
Årets avskrivningar	-3 612	-3 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 648	-343 036
Utgående redovisat värde	2 479	6 091

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 876	11 640
Avräkningskonto förvaltare	1 041 778	989 714
	1 049 654	1 001 354

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt försäkring	23 674	21 585
Förutbetalt kabel-TV	18 285	17 997
Förutbetalt bredband	28 125	28 125
Förutbetalt tomträttsavgäld	93 000	33 285
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	22 733	26 839
Övriga förutbetalda kostnader	7 300	7 300
	193 117	135 131

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,73	2024-04-16	0	3 395 000
SBAB	5,04	2024-11-25	0	2 293 927
SBAB	5,04	2024-11-25	0	4 002 096
SBAB	5,04	2024-11-25	0	1 902 470
SBAB	3,15	2026-11-09	2 018 927	0
SBAB	3,19	2025-11-25	3 937 486	0
SBAB	3,63	2025-11-25	1 764 970	0
SBAB	4,05	2025-04-16	3 173 500	0
			10 894 883	11 593 493
Kortfristig del av långfristig skuld			-8 875 956	-11 593 493

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 8 875 956 kr

varav amortering 261 260 kr

* Se förklaring under redovisningsprinciper

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	52 982	126 228
Elkostnad	6 283	7 191
Värme	56 457	58 566
Vatten	19 392	17 345
Avfall	11 138	8 528
Städning	7 500	0
Förutbetalda hyror och avgifter	143 829	279 867
	297 581	497 725

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	18 134 000	18 134 000
	18 134 000	18 134 000

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Emma Niklasson
Ordförande

Tobias Färdig

Ljiljana Radulovic

Jakob Larsson Taghizadeh

Ellen Karlge-Nilsson

Lily Trinh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
Revisor
Borevision

Mattias Hanell
Föreningsvald revisor

Elliot Hallin
Föreningsvald revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_Svenska_Folkbyggens_BRF_nr_7_i_Göteborg.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 11:58:18

Dokumentet är undertecknat av:

	Ellen Ingeborg Nilsson (19661216XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 22:26:19
	TOBIAS FÄRDIG (19880510XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 22:33:34
	Elliot Hallin (19950618XXXX) Föreningsrevisor	2025-05-14 10:17:36
	MATTIAS HANNELL (19780726XXXX) Föreningsrevisor	2025-05-13 22:58:27
	Jakob Taghizadeh (19930730XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 07:29:18
	LILY TRINH (19940918XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 22:31:32
	Emma Kristina Niklasson (19870428XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-13 22:29:54
	Ljiljana Radulovic (19640405XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-14 07:52:17
	Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor	2025-05-14 11:58:18



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_Svenska_Folkbyggens_BRF_nr_7_i_Göteborg.pdf (1159320 byte)

AD57AAD24FE0A3352250E17067AC3D981DC97DB9B6904138FA3FD704B55236F263633A65E196BE0DA478
000F5A232BDCA376F73CA63F9F36842189F036C65550

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 7 I GÖTEBORG, org.nr. 7572005754

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 7 I GÖTEBORG för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker 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.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 7 I GÖTEBORG för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 13:11:00

Dokumentet är undertecknat av:



Kurt Magnus Emilsson (19751006XXXX) Revisor

2025-05-14 13:11:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (132995 byte)

688AEC7A0F729D3049F8C956921E468835F2E7408B6AABA855FC67F13DCFFC418D2EA4E0C57A5A22637B
4A5564369C0464858832E30337935272F093AF17B0CC

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support

Till Revisorn i SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 7 I GÖTEBORG

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av rubricerade förenings finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2024 och som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi är införstådda med de villkor för revisionsuppdraget som beskrivs i vårt gemensamma uppdragsbrev samt övriga villkor som framgår av BoRevisions fastställda Allmänna villkor om revision av föreningar, <https://borevision.se/om-oss/vanliga-fragor/>.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- De metoder, data och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen med tillhörande upplysningar är lämpliga för att uppnå redovisning, värdering eller upplysningar som är rimliga inom ramen för årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser. Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi har lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privatbostadsföretag. Eller i det fall föreningen skattemässigt betraktas som en skattefri bostadsrättsförening har vi på ett riktigt sätt redovisat och lämnat upplysning i årsredovisningen.
- Vi har i förvaltningsberättelsen lämnat upplysningar om eventuella gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar som föreningens fastighet ingår i och den verksamhet som bedrivs i dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, protokoll från stämmor och styrelsemöten, väsentliga avtal och överenskommelser, dokumentation och annat,
 - upplysningar om väsentliga nya avtal eller väsentliga förändringar i befintliga avtal,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen och förvaltningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - föreningens ledning,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen,
 - föreningens förvaltare, och
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningen finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, förvaltare, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelse eller misstänkta överträdelse av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende eventuella närståendetransaktioner.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Vi är införstådda med att undertecknandet av detta uttalandebrev med Bank ID även är revisorns identitetskontroll av den behöriga företrädaren för föreningen.

Detta uttalandebrev är digitalt undertecknat av ordförande för SVENSKA FOLKBYGGENS BRF NR 7 I GÖTEBORG

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Uttalande.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-14 11:19:59

Dokumentet är undertecknat av:



Emma Kristina Niklasson (19870428XXXX) Styrelsemedlem

2025-05-14 11:19:59



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Uttalande.pdf (65761 byte)

DB6909BACC9C062368F555E5593AD9ABF2E84906E61D3F399FE79A368F4B06352F88B9533D34988CAF8F
BE1D31E254E3BE1E19BBDBDECE2C99E2313368C2F84E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support

Granskningsrapport / Internrevision

**Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg
Org.nr 757200-5754**

Vi har granskat mötesprotokoll, kvitton för utlägg och fakturor, samt funderat kring skötsel av föreningen i stort för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen, och för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att granska och uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen utifrån ett medlemsperspektiv.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen utfört sitt uppdrag på ett ansvarsfullt sätt.

Vi kommer även ge den nyvalda styrelsen synpunkter på brister och förslag på förbättringar för att förenkla arbetet för framtida styrelser.

Vi anser att granskningen ger rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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 2023.

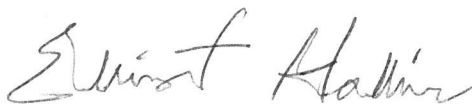
Vi tillstyrker att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen, samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 18:e maj 2025



Mattias Hanell



Elliot Hallin