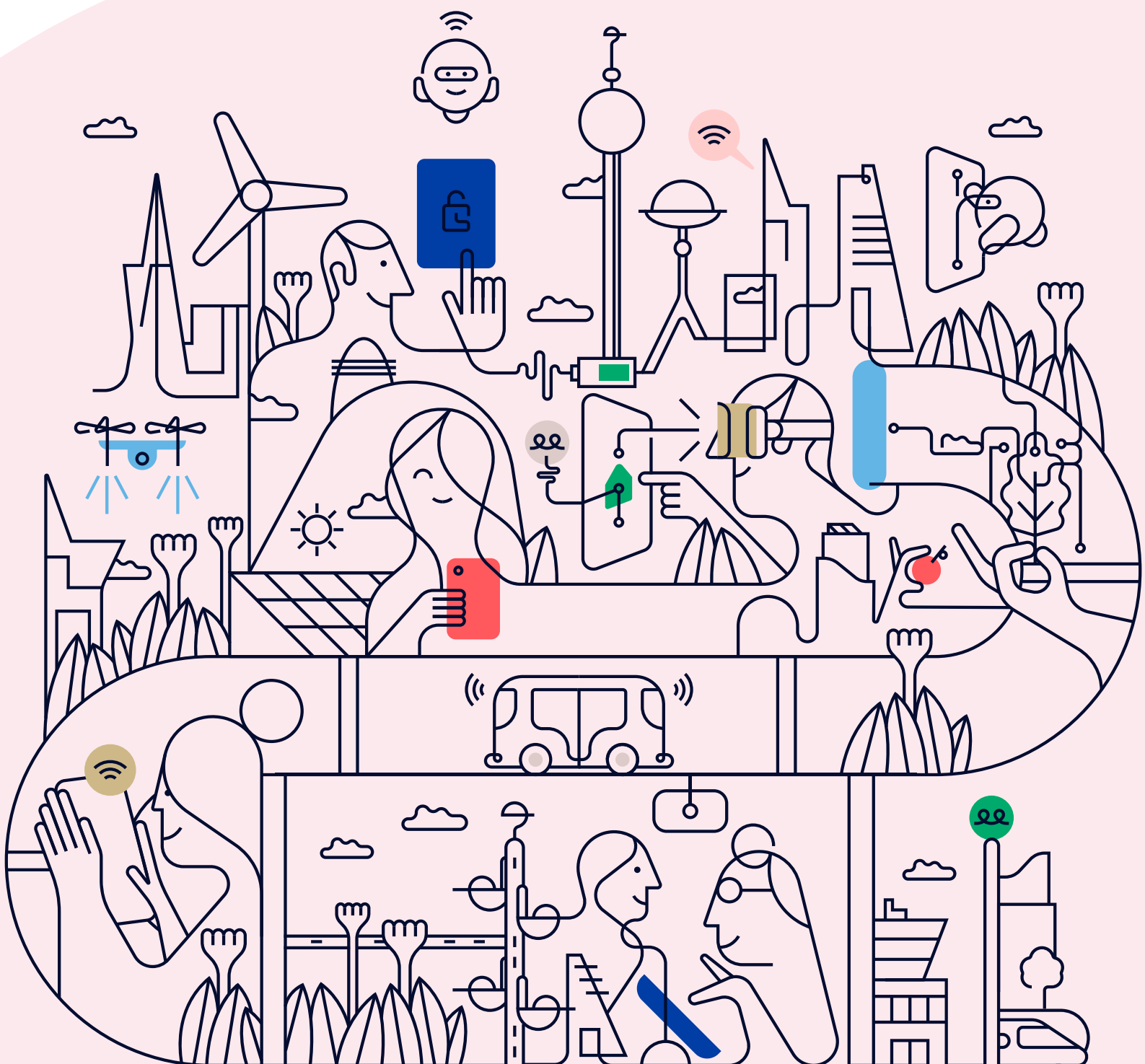




Välkommen till årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf nr 2 i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 kommit 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 sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 317:14	1943	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1943

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 2 859 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 859 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robin Holmér Johansson	Ordförande
Linn Burman	Styrelseledamot
Christophe Risenius	Styrelseledamot
Johanna Hagbard	Styrelseledamot
Lars Jakobsson	Styrelseledamot

Valberedning

Kristoffer Hilmersson
Emma Holmin Nord

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Martin Nilsson Auktoriserad revisor Moore Ranby AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Utförda historiska underhåll

2024	●	OVK-besiktning Underhållsspolning - Samtliga stammar Renovering av föreningslokal
2023	●	Renovering av gästlägenhet Nytt badrum till gästlägenhet
2022	●	Renovering golv i torkrum Installation av rensluckor källare - För att förhindra stopp i rörledningar och förenkla underhållsspolning Statusbesiktning av fastighet - Utförd av teknisk förvaltare från SBC Byte till energieffektiv ledbelysning med rörelsesensor - Trapphus, källare och vind Nya anslagstavlor i trapphus
2021-2022	●	Nytt gym - I tidigare mangelrum
2021	●	Nya cykelställ
2020	●	Nyinstallation grind i gångtunnel Filmning avlopp - Kontroll avlopp bottenplatta
2019	●	Byte entrépartier Byte porttelefon Målat om soprum Byte tvättmaskiner & torktumlare
2018	●	Byte torkaggregat i torkrum
2016	●	Fasadmålning
2015-2016	●	Balkongrenovering Fönsterrenovering
2013	●	Ytskikt golv trapphus - Reparation av befintliga terrazzogolv Reparation källartrappor

- 2012 ● Installation av fönsterventiler - För att ökning av tilluft
- 2011 ● Gård - nya växter, plattläggning
- 2010 ● Målning trapphus
- 2008 ● Byte till säkerhetsdörrar
- 2007 ● Byte av termostater
- 1994 ● Rörstambyte
- 1993 ● Elstambyte

Planerade underhåll

- 2024 ● Renovering av gemensamhetslokal
- 2026 ● Renovering yttertak (vid behov)
Kontroll grunddränering
Underhåll avlopp
- 2027 ● Byte termostater
- 2028 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	PS Home
Internetleverantör	Telenor & Tele 2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2 %.

Detta gjordes för att följa inflationen samt att Göteborgs Stads kostnader för vatten och sophantering har ökat markant. Vi har även omförhandlat några av lånen och bundit dem i två år.

I början av 2024 blev renoveringen av föreningens gästrum med tillhörande toalett och dusch samt föreningslokalen färdigställda.

Det var väldigt lyckosamt, vårt gästrum har varit fullbelagt, framförallt under helger.

Både gästrum och föreningslokal har fått en högre standard, och därför är det skäligt att ta ut en högre avgift för att hyra dessa utrymmen.

Markvärdet har skrivits upp med 30 MKR, i syfte att stärka föreningens soliditet, eftersom det bokförda värdet inte överensstämde med taxeringsvärdet.

Förändringar i avtal

Vi har skrivit ett nytt avtal gällande bredband med "Sappa". Från och med juni 2027 kommer tv och bredband ingå i avgiften. På stämman i maj kommer vi att rösta för att kunna använda oss av Sappa tidigare, de har ett mycket fördelaktigt pris gällande bredband.

Övriga uppgifter

Vårt nyckelsystem börjar bli till åren, för att öka säkerheten till våra cykelrum har vi anlitat ett företag som heter Aputs. När en blipp kommer bort kan vi enkelt spärra den, så ingen obehörig kan få access.

När en nyckel kommer bort blir det mer besvärligt för föreningen.

Till tvättstugan och torkrummen har vi köpt in nya vikkänkar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 101 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 102 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 530 128	2 464 123	2 380 473	2 307 940
Resultat efter fin. poster	-425 377	-60 331	-111 995	114 356
Soliditet (%)	69	neg	neg	neg
Yttre fond	1 835 039	1 330 264	921 979	541 750
Taxeringsvärde	70 000 000	70 000 000	70 000 000	66 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	858	841	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,8	97,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 374	3 400	3 425	3 624
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 374	3 400	3 425	3 624
Sparande per kvm totalyta, kr	92	159	175	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	30	35	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	205	157	149	157
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	56	48	46
Energikostnad per kvm totalyta, kr	308	244	233	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,38	2,08	-	-
Räntekänslighet (%)	3,93	4,04	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på flera saker, bland annat reparationer och planerat underhåll.

Föreningen har under året renoverat och färdigställt gemensamma utrymmen.

Andra påverkansfaktorer har varit ökade kostnader för räntor och de taxebundna kostnaderna. Främst är det kostnaden för uppvärmning som ökat markant.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	65 000	-	-	65 000
Fond, yttre underhåll	1 330 264	-280 225	785 000	1 835 039
Uppskrivningsfond	0		30 000 000	30 000 000
Balanserat resultat	-7 925 847	219 894	-785 000	-8 490 953
Årets resultat	-60 331	60 331	-425 377	-425 377
Eget kapital	-6 590 914		29 574 623	22 983 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 705 953
Årets resultat	-425 377
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-785 000
Totalt	-8 916 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	454 879
Balanseras i ny räkning	-8 461 451

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 530 128	2 464 123
Övriga rörelseintäkter	3	3 937	5 907
Summa rörelseintäkter		2 534 065	2 470 030
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 205 931	-1 811 154
Övriga externa kostnader	9	-151 180	-160 736
Personalkostnader	10	-151 280	-137 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-234 924	-234 924
Summa rörelsekostnader		-2 743 315	-2 344 529
RÖRELSERESULTAT		-209 250	125 501
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 761	17 105
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-230 889	-202 938
Summa finansiella poster		-216 128	-185 833
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-425 377	-60 331
ÅRETS RESULTAT		-425 377	-60 331

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17, 19	32 054 221	2 289 145
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 054 221	2 289 145
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 057 721	2 292 645
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 723	15 583
Övriga fordringar	15	1 053 826	1 376 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	128 467	23 500
Summa kortfristiga fordringar		1 199 016	1 415 207
Kassa och bank			
Kassa och bank		27 009	26 592
Summa kassa och bank		27 009	26 592
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 226 025	1 441 799
SUMMA TILLGÅNGAR		33 283 746	3 734 444

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 000	65 000
Uppskrivningsfond		30 000 000	0
Fond för yttre underhåll		1 835 039	1 330 264
Summa bundet eget kapital		31 900 039	1 395 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 490 953	-7 925 847
Årets resultat		-425 377	-60 331
Summa fritt eget kapital		-8 916 330	-7 986 178
SUMMA EGET KAPITAL		22 983 709	-6 590 914
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 17, 19	2 881 460	5 859 060
Summa långfristiga skulder		2 881 460	5 859 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 764 908	3 860 208
Leverantörsskulder		209 534	258 988
Övriga kortfristiga skulder		0	8 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	444 135	338 584
Summa kortfristiga skulder		7 418 577	4 466 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 283 746	3 734 444

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-209 250	125 501
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	234 924	234 924
	25 674	360 425
Erhållen ränta	14 761	17 105
Erlagd ränta	-237 428	-180 992
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-196 992	196 539
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 616	-10 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	54 118	100 327
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-248 490	286 290
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-72 900	-72 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-72 900	-72 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-321 390	213 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 289 048	1 075 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	967 658	1 289 048

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf nr 2 i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

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	5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 452 440	2 404 320
Hysesintäkter lokaler	4 704	4 704
Hysesintäkter förråd	1 380	1 980
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-1 076
Gemensamhetslokal	3 200	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 500	0
Övernattnings-/gästlägenhet	31 400	14 550
Pantsättningsavgift	5 730	5 208
Överlåtelseavgift	8 598	10 504
Administrativ avgift	294	0
Andrahandsuthyrning	19 885	23 933
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	2 530 128	2 464 123

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Återbäring försäkringsbolag	3 937	5 907
Summa	3 937	5 907

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	125 750	121 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 623	12 044
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 687	11 688
Städning enligt avtal	135 000	135 638
Städning utöver avtal	1 500	0
Sotning	4 469	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	35 688	0
Brandskydd	1 316	0
Gårdkostnader	17 014	18 825
Gemensamma utrymmen	707	8 500
Sophantering	4 788	0
Snöröjning/sandning	16 793	13 545
Serviceavtal	17 000	24 903
Förbrukningsmaterial	7 193	5 898
Summa	377 529	352 542

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	7 097
Tvättstuga	72 350	60 909
Trapphus/port/entr	4 500	0
Dörrar och lås/porttele	32 171	8 298
Övernattn./gästlägenhet	20 715	0
Övriga gemensamma utrymmen	7 867	0
VVS	73 566	31 199
Tele/TV/bredband/porttelefon	13 339	0
Tak	1 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	7 297	4 327
Summa	232 929	111 830

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	78 515	0
Övernattn./gästlägenhet	27 469	0
Gemensamma utrymmen	348 895	280 225
Summa	454 879	280 225

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	80 751	86 105
Uppvärmning	586 450	450 049
Vatten	212 668	160 832
Sophämtning/renhållning	72 938	96 901
Grovsopor	7 840	9 632
Summa	960 647	803 519

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	0	64 652
Kabel-TV	73 998	95 102
Fastighetsskatt	105 950	103 285
Summa	179 948	263 039

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 246	4 605
Tele- och datakommunikation	18 277	15 127
Inkassokostnader	1 540	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	26 370
Styrelseomkostnader	16 954	0
Fritids och trivselkostnader	4 812	9 685
Föreningskostnader	1 842	8 604
Förvaltningsarvode enl avtal	71 814	68 926
Överlåtelsekostnad	16 122	14 704
Pantsättningskostnad	8 600	7 659
Övriga förvaltningsarvoden	0	137
Administration	4 230	3 651
Konsultkostnader	3 744	1 269
Summa	151 180	160 736

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	103 515	104 550
Löner till kollektivanst	11 600	0
Arbetsgivaravgifter	36 165	33 164
Summa	151 280	137 714

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	230 817	202 900
Dröjsmålsränta	72	0
Övriga räntekostnader	0	38
Summa	230 889	202 938

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 949 487	9 949 487
Uppskrivning mark	30 000 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 949 487	9 949 487
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 660 342	-7 425 418
Årets avskrivning	-234 924	-234 924
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 895 266	-7 660 342
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 054 221	2 289 145
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 125 000</i>	<i>125 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	41 000 000
Summa	70 000 000	70 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	102 481	102 481
Utgående anskaffningsvärde	102 481	102 481
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-102 481	-102 481
Utgående avskrivning	-102 481	-102 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 330	24 156
Skattefordringar	86 847	89 512
Transaktionskonto	318 722	327 116
Borgo räntekonto	621 927	935 340
Summa	1 053 826	1 376 124

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 991	12 250
Förutbet fast skötsel	10 288	0
Förutbet städ	11 430	11 250
Förutbet försäkr premier	68 971	0
Förutbet kabel-TV	24 787	0
Summa	128 467	23 500

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2030-12-01	1,09 %	1 850 000	1 850 000
Handelsbanken	2025-06-30	0,99 %	2 940 000	2 940 000
Handelsbanken	2026-12-30	1,09 %	476 287	493 087
Handelsbanken	2026-12-30	1,09 %	592 773	613 573
Handelsbanken	2024-03-01	4,74 %		474 458
Handelsbanken	2024-03-01	4,74 %		1 573 150
Handelsbanken	2025-01-02	3,94 %	1 745 000	1 775 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,29 %	469 158	
Stadshypotek	2025-03-03	3,29 %	1 573 150	
Summa			9 646 368	9 719 268
Varav kortfristig del			6 764 908	3 860 208

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 281 868 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	399	0
Uppl kostn el	7 165	0
Uppl kostnad Värme	66 386	0
Uppl kostn räntor	21 846	28 385
Uppl kostn vatten	16 488	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 293	0
Uppl kostnad arvoden	87 615	79 050
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 529	24 838
Förutbet hyror/avgifter	211 414	206 311
Summa	444 135	338 584

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 118 148	11 118 148

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Toaletten utanför föreningslokalen blev klar våren 2025, den behövdes fräschas upp och det behövdes gjuta nytt golv bakom toaletten för att vi haft problem med råttor.

Föreningen har, tillsammans med SBC tagit fram en ny underhållsplan i det digitala verktyget Planima, som sträcker sig i 50 år fram i tiden. Den kommer att underlätta underhållsarbetet för framtida styrelser.

Föreningens stadgar är uppdaterade 2025-01-17.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Christophe Risenius
Styrelseledamot

Johanna Hagbard
Styrelseledamot

Lars Jakobsson
Styrelseledamot

Linn Burman
Styrelseledamot

Robin Holmér Johansson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Moore Ranby AB
Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 13:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 10:59

DOCUMENT ID:

rkQCbXHAAJl

ENVELOPE ID:

HygA-XHAAJe-rkQCbXHAAJl

DOCUMENT NAME:

Svenska Folkbyggens Brf nr 2 i Göteborg, 757202-1322 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linn Mai Christina Burman linn.burman@saggatan35.se	Signed Authenticated	17.04.2025 11:12 17.04.2025 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.45.135
2. LARS JAKOBSSON lars.jacobsson@saggatan35.se	Signed Authenticated	17.04.2025 12:02 17.04.2025 12:01	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.86
3. JOHANNA HAGBARD johanna.hagbard@saggatan35.se	Signed Authenticated	17.04.2025 14:09 17.04.2025 14:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.252
4. CHRISTOPHE RISENIUS christophe.risenius@saggatan35.se	Signed Authenticated	17.04.2025 21:27 17.04.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.14.204
5. HANS ROBIN HOLMÉR JOHANSSON robin.holmer@saggatan35.se	Signed Authenticated	22.04.2025 12:46 22.04.2025 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.35
6. Erik Martin Nilsson martin.nilsson@mooresweden.se	Signed Authenticated	22.04.2025 13:29 22.04.2025 13:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.101.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggens Brf Nr 2 i Göteborg

Org.nr 757202-1322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf Nr 2 i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Folkbyggs Brf Nr 2 i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Moore Ranby AB

Martin Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 13:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 17.04.2025 10:59

DOCUMENT ID:

BJZ0-XSR0yg

ENVELOPE ID:

rkC-7B0RJL-BJZ0-XSR0yg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Svenska Folkbyggens Brf.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Martin Nilsson	 Signed	22.04.2025 13:28	eID	Swedish BankID
martin.nilsson@mooresweden.se	Authenticated	22.04.2025 13:27	Low	IP: 212.247.101.234

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed