

Årsredovisning

för

Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg

757200-5754

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Om inget annat anges redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 2012-04-04 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. Tomträttsavtalet skrevs om 2014. Tomträttsavgälden är oförändrad i 10 år till den 13 november 2024.

Fastigheten är försäkrad hos Vardia Försäkring AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 30 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 21 200 000 kr och markvärde 8 800 000 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:

Gemensamhetsanläggning

Bastu

Gemensamhetslokal

Övrigt

Kommentar

Med sittplats för ca 25 personer

Snickerilokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2014.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

<u>Genomförd åtgärd</u>	<u>År</u>
Målning socklar samt trapppräcken	2013 - 2014
Installation av mekanisk ventilation	2012 - 2014
Upprättande av uteplatser på båda gårdarna	2012
Nyasfaltering & breddning av parkeringsplatser	2009
Delvis ny brädföring 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
Införing av avloppsstammar i bottenplattorna	2001
Införing/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 skall årligen göras avsättning enligt upprättad underhållsplan.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Avtal under 2014

Snöskottning	B-Service AB
Trapphusstädning	Nytt avtal med JWC städ och trädgårdsservice AB
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Kabel TV	ComHem AB
Bredband	Bredbandsbolaget
Fastighetsförsäkring	Vardia Försäkring AB
Förebyggande skadedjursavtal	Nomor AB

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften år 2014 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

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. Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har ett stort fokus legat på radonsänkande åtgärder i våra fastigheter. Installation av mekanisk ventilation och brandtätning har resulterat i tillfredställande resultat i flertalet av föreningens lägenheter, men fortfarande förekommer förhöjda värden i några lägenheter. Upprepade mätningar i samband med flödesjusteringar och tätningsåtgärder har förkommit under året.

På årets städdagar har flera målningsarbeten utförts. Bland annat har fasad, trapppräcken och föreningens grillar målats med fint resultat. Trasiga insteg till entréer åtgärdades under städdagen.

Under året har föreningens nya hemsida lanserats. Här kan såväl medlemmar som mäklare och andra intressenter ta del av information om föreningen.

Styrelsen har under året erbjudit samtliga medlemmar möjligheten att genomföra ett frivilligt kapitaltillskott och därigenom få en sänkt månadsavgift. Styrelsen förhoppning är att kunna erbjuda detta alternativ årligen.

De medlemmar som inte redan tidigare hade bytt har under året fått ett erbjudande att byta till säkerhetsdörr till ett pris som styrelsen har förhandlat fram. Majoriteten har nu enhetliga säkerhetsdörrar.

Styrelsen bjöd under sommaren in till knytkalas för att uppmuntra till trevligt umgänge mellan grannar och under lättsamma former diskutera och planera föreningens grönytor m.m.

Planerade underhåll kommande år

2015: Målning trapphus, målning källargångar samt målning skorsten och plåtbeslag.

2016: Justera gatsten och kantsten.

2017: Måla dörrarna i källaren samt målning av entrédörrar.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2014</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	99
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-14</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	97

Under året har 13 (6) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 5 (8) lägenheter upplåtits i andrahand.

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

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årets resultat	507 420	275 558
Avskrivningar	<u>484 741</u>	<u>493 063</u>
Årets resultat exkl. avskrivningar	992 161	768 621
Förändring fordringar exkl. avräkningskonto förvaltare och kortfristiga skulder exkl. amorteringar	79 593	-133 562
Årets amorteringar	-503 315	-420 112
Extraamortering årets kapitaltillskott	-299 364	0
Individuella kapitaltillskott	299 364	0
Nya lån	0	0
Nya medlemsinsatser	0	0
Årets investeringar	<u>-122 974</u>	<u>-1 717 042</u>
Förändring av likvida medel	445 465	-1 502 095
Likvida medel vid årets början	1 430 631	2 932 726
Likvida medel vid årets slut	1 876 096	1 430 631

I likvida medel ingår avräkningskonto förvaltare samt kassa och bank.

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>2014</u>
Kapitaldel av årsavgiften	913 203
Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital	8 932
Ränteutgifter och övriga kostnader relaterade till fastighetslån	- 420 002
Amorteringar exkl. individuella kapitaltillskott	<u>- 503 315</u>
Resultat kapitaldel år 2014	- 1 182

<u>Resultaträkning driftdel</u>	
Driftdel av årsavgift	2 056 788
Övriga intäkter	48 780
Ränta på saldo som motsvarar ackumulerat överskott av driften	1 934
Kostnader ej hänförliga till kapitaldel (ej avskrivningar)	- 1 617 474
Avskrivningar, i den mån dessa inte motsvarar amortering	<u>18 574</u>
Resultat driftdel år 2014	508 602
Avgår: Avsättning till underhållsfond	<u>-430 000</u>
	78 602

Uppdelning av årets resultat 2014 på kapital och drift

Resultat kapitaldel	- 1 182
Resultat driftdel	<u>508 602</u>
Årets resultat	507 420

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel; (kronor):

ansamlad förlust	-1 352 116
kapitaltillskott	2 249 706
årets vinst	507 420
Totalt	1 405 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande;

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	430 000
i ny räkning överföres	975 010
Totalt	1 405 010

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 018 772	3 023 524
Summa rörelseintäkter		3 018 772	3 023 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 274 453	-1 494 050
Övriga externa kostnader	4	-229 772	-213 354
Personalkostnader	5	-113 094	-109 285
Avskrivningar	6, 7	-484 741	-493 063
Summa rörelsekostnader		-2 102 060	-2 309 752
Rörelseresultat		916 712	713 772
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 866	15 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 158	-453 358
Summa finansiella poster		-409 292	-438 214
Resultat efter finansiella poster		507 420	275 558
Årets resultat		507 420	275 558

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 027 458	11 495 089
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 016	83 126
Pågående nyanläggningar, ventilationsombyggnad		4 579 793	4 456 819
Summa materiella anläggningstillgångar		15 673 267	16 035 034
Summa anläggningstillgångar		15 673 267	16 035 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 317 369	971 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 571	131 188
Summa kortfristiga fordringar		1 440 940	1 103 139
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	560 584	551 652
Summa kassa och bank		560 584	551 652
Summa omsättningstillgångar		2 001 524	1 654 791
SUMMA TILLGÅNGAR		17 674 791	17 689 825

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		498 792	498 792
Fond för yttre underhåll		1 331 234	901 234
Summa bundet eget kapital		1 830 026	1 400 026
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 352 116	-1 197 673
Årets resultat		507 420	275 558
Kapitaltillskott		-2 249 706	-1 950 342
Summa fritt eget kapital		1 405 010	1 028 227
Summa eget kapital		3 235 036	2 428 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	13 537 485	14 340 253
Summa långfristiga skulder		13 537 485	14 340 253
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	422 000	421 911
Förskott från kunder		2 700	2 700
Leverantörsskulder		115 836	145 918
Skatteskulder		3 000	0
Övriga skulder		24 728	23 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	334 006	327 002
Summa kortfristiga skulder		902 270	921 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 674 791	17 689 825
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		18 134 000	18 134 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2) *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella 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.

Avskrivningsprincip

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	75 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år
Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar skrivs av enligt plan på 10-40 år.	

Not 2 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 969 991	2 969 337
Hyror lokaler	0	0
P-plats och garage	29 700	29 200
Övriga objekt	18 105	22 878
Elavgifter	960	2 100
Öres- och kronutjämning	16	9
	3 018 772	3 023 524

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	31 236	15 613
Trädgårdsskötsel	0	16 241
Städ	60 060	71 545
Hyra av entrémattor	9 499	7 360
Snöröjning/sandning	15 964	33 277
Reparationer	46 406	153 282
Övrigt underhåll	1 638	0
El	67 451	69 652
Värme	398 948	440 206
Vatten och avlopp	146 859	138 389
Avfallshantering	97 682	96 707
Försäkringskostnader	32 003	40 709
Tomträttsavgäld	127 541	126 700
Kabel-tv	62 875	85 267
Bredband	114 000	114 132
Förbrukningsinventarier	208	16 085
Förbrukningsmaterial	18 836	26 387
Radonmätning	32 675	28 400
Serviceavtal	10 572	14 099
	1 274 453	1 494 051

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Fastighetsavgift	90 000	88 635
Porto	4 930	5 235
Hemsida	530	250
Telefon	230	609
Revisionsarvode	15 579	18 801
Ekonomisk förvaltning	72 117	68 264
Bankkostnader	2 000	2 255
Konsultarvoden	0	0
Underhållsplan	30 750	15 000
Övriga poster	13 636	14 306
	229 772	213 355

Not 5 Personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	88 800	89 000
Sociala avgifter	24 294	20 285
	113 094	109 285

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	17 094 575	17 094 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 094 575	17 094 575
Ingående avskrivningar	-5 599 486	-5 123 932
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-447 174	-455 097
Årets avskrivningar byggnad	-20 457	-20 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 067 117	-5 599 486
Utgående redovisat värde	11 027 458	11 495 089
Taxeringsvärden byggnader	21 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	8 800 000	8 800 000
	30 000 000	30 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	263 233	263 233
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	263 233	263 233
Ingående avskrivningar	-180 106	-162 597
Årets avskrivningar	-17 110	-17 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 216	-180 106
Utgående redovisat värde	66 017	83 127

Not 8 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattefordran	0	91 500
Skattekonto	1 857	1 472
Avräkningskonto förvaltare	1 315 512	878 979
	1 317 369	971 951

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalt försäkring	9 150	13 703
Förutbetalt kabel-tv	13 852	21 319
Förutbetalt bredband	28 500	28 500
Förutbetalt tomträttsavgäld	33 285	31 675
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	22 601	19 347
Förutbetalt medlemsavgift	6 710	0
Förutbetalt serviceavtal	9 473	1 644
Förutbetald uppdatering underhåll	0	15 000
	123 571	131 188

Not 10 Kassa och bank

	2014-12-31	2013-12-31
SBAB	560 584	551 652
Kassa och bank	560 584	551 652
Kassa och bank	560 584	551 652
Avräkningskonto förvaltaren	1 315 512	878 979
Likvida medel	1 876 096	1 430 631

Not 11 Eget kapital

	Medlems insatser	Kapital tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	498 792	1 950 342	901 234	-1 197 673	275 558
Kapitaltillskott 2014		299 364			
Disposition av föregående års resultat:			430 000	-154 442	-275 558
Årets resultat					507 420
Belopp vid årets utgång	498 792	2 249 706	1 331 234	-1 352 115	507 420

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SBAB	1,81	2015-08-24	3 884 861	4 403 125
SBAB	2,97	2015-09-04	4 641 496	4 665 079
SBAB	2,01	2015-10-01	1 133 128	1 173 960
SBAB	3,10	2016-06-15	4 300 000	4 520 000
Kortfristig del av lån			-422 000	-421 911
			13 537 485	14 340 253

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	134	2 690
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupen elkostnad	5 733	5 339
Upplupen värmekostnad	59 167	55 588
Upplupen vattenkostnad	12 579	11 946
Upplupen avfallskostnad	17 240	16 084
Upplupen vinterväghållning	3 000	10 401
Förutbetalda avgifter och hyror	221 153	209 954
	334 006	327 002

Göteborg den _____ 2015

Emma Niklasson
Ordförande

Sandra Lindh

Ljiljana Radulovic

Tobias Färdig

Martin Schulz

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ 2015

Magnus Lidén
Auktoriserad revisor
Revisorscentrum i Skövde AB

Mattias Hanell
Föreningsrevisor

Carl Gustafson
Föreningsrevisor