

**Årsredovisning**  
för  
**Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening**  
**nr 7 i Göteborg**

757200-5754

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## 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 37 400 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 200 000 kr och markvärde 14 200 000 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 upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

### Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
Ventilation på vindar. Målning plåtbeslag på tak	2015
Målning socklar samt trappträcken	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. Enligt underhållsplan bör avsättning för yttre underhåll göras med 192 kr/kvm och år. Årets avsättning uppgår till 121 kr/kvm.

### Ekonomisk förvaltning

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

### Avtal under 2016

Snöskottning	AMB-Service AB
Trapphusstädning	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.

#### Fastighetsskatt

För hyreshus är fastighetsavgiften år 2016 1 268 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.

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 5 september 2016 haft följande sammansättning:

Emma Niklasson	Ledamot	Ordförande
Tobias Färdig	Ledamot	
Martin Aronsson	Ledamot	Kassör
Ljiljana Radulovic	Ledamot	
Frida Lindh	Ledamot	Sekreterare
Elin Hammar	Ledamot	
Helena Karlsson Björk	Suppleant	
Daniela Bergek	Suppleant	
Micaela Nyström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 16 (16) protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Martin Johansson                      Ordinarie  
Auktoriserad revisor  
Revisorscentrum i Skövde AB

#### Föreningsrevisorer

Mattias Hanell  
Carl Gustafson

#### Valberedning

Arezo Hesami  
Annika Edlund

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Fortsatt fokus har legat på att hitta en lösning för de lägenheter som fortfarande inte har godkända resultat.

Föreningens medlemmar har påbörjat målning av källargångar samt börjat måla föreningens sophus.

Inköp av ny torkmaskin till ett av föreningens torkrum har gjorts.

Målning av återstående trappuppgångar har utförts.

Brytskydd har monterats på dörrar till källare för bättre inbrottskydd.

Lagning av betongklackar vid portdörrar har utförts av föreningens medlemmar under årets städdagar.

En större klippning och sänkning av bokhäcken har gjorts.

**Medlemsinformation**

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	95	96
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	13
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-6</u>	<u>-14</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	95	95

Under året har 5 (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 3 (6) lägenheter upplåtits i andrahand.

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

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift /kvm, kr	831	831	836	836
Lån/kvm, kr	3 669	3 812	3 931	4 157
Elkostnader/kvm, kr	18	18	19	20
Värmekostnader/kvm, kr	123	113	112	124
Vattenkostnader/kvm, kr	48	41	41	39
Kapitalkostnader/kvm, kr	53	87	118	128
Nettoomsättning	2 990	2 992	3 019	3 024
Resultat efter finansiella poster	246	81	507	276
Soliditet (%)	20,72	18,83	18,00	14,00

#### 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.

### **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.

#### Resultaträkning kapitaldel

	<u>2016</u>
Kapitaldel av årsavgiften	895 812
Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital	3 101
Ränteutgifter och övriga kostnader relaterade till fastighetslån	-189 589
Amorteringar exkl. individuella kapitaltillskott	<u>-507 052</u>
Resultat kapitaldel år 2016	202 272
Tidigare års överskott på kapitaldel	<u>247 135</u>
	449 407

#### Resultaträkning driftdel

Driftdel av årsavgift	2 055 338
Övriga intäkter	39 312
Ränta på saldo som motsvarar ackumulerat överskott av driften	449
Kostnader ej hänförliga till kapitaldel (ej avskrivningar)	-1 851 666
Avskrivningar, i den mån dessa inte motsvarar amortering	<u>-199 432</u>
Resultat driftdel år 2016	44 001
Avgår: Avsättning till underhållsfond (se sid 6, eget kapital)	-430 000
Tidigare års underskott på driftdelen	<u>-258 997</u>
	-644 996

#### Uppdelning av årets resultat 2016 på kapital och drift

Resultat kapitaldel	202 272
Resultat driftdel	<u>44 001</u>
Årets resultat	246 273

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	2 055 338	2 055 338
Hyror och övriga intäkter	938 674	942 869
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 041 255	-2 190 091
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>952 757</b>	<b>808 116</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-169 798	284 819
Årets amorteringar	-507 052	-423 867
Investeringar	0	-174 435
Förändring likvida medel	275 907	494 633
Likvida medel vid årets början	2 370 729	1 876 096
Likvida medel vid årets slut	2 646 636	2 370 729

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser *	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	498 792	2 249 706	1 761 234	-1 274 695	81 073	<b>3 316 110</b>
Disposition av föregående års resultat:			430 000	-37 315	-392 685	<b>0</b>
			-311 612		311 612	<b>0</b>
Årets resultat					246 273	<b>246 273</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>498 792</b>	<b>2 249 706</b>	<b>1 879 622</b>	<b>-1 312 010</b>	<b>246 273</b>	<b>3 562 383</b>

\* Medlemsinsatser 74 265 kr, upplåtelseavgifter 424 527 kr

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 312 012
kapitaltillskott	2 249 706
årets vinst	246 273
	<b>1 183 967</b>
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	430 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-123 829
i ny räkning överföres	877 796
	<b>1 183 967</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2016-12-31</b>	<b>-2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 990 462	2 992 257
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 990 462</b>	<b>2 992 257</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 502 788	-1 525 929
Övriga externa kostnader	4	-230 450	-242 693
Personalkostnader	5	-118 428	-113 561
Avskrivningar	6, 7	-706 484	-727 043
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 558 150</b>	<b>-2 609 226</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>432 312</b>	<b>383 031</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 550	5 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 589	-307 907
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-186 039</b>	<b>-301 958</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>246 273</b>	<b>81 073</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>246 273</b>	<b>81 073</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	14 347 777	15 034 656
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 399	86 003
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 414 176</b>	<b>15 120 659</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 414 176</b>	<b>15 120 659</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 080 396	1 807 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	128 254	122 173
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 208 650</b>	<b>1 929 726</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		568 144	565 043
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>568 144</b>	<b>565 043</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 776 794</b>	<b>2 494 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 190 970</b>	<b>17 615 428</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		498 792	498 792
Fond för yttre underhåll		1 879 622	1 761 234
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 378 414</b>	<b>2 260 026</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		937 694	975 010
Årets resultat		246 273	81 073
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 183 967</b>	<b>1 056 083</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 562 381</b>	<b>3 316 109</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	12 601 186	13 110 458
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 601 186</b>	<b>13 110 458</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	427 380	425 160
Förskott från kunder		4 950	2 700
Leverantörsskulder		233 376	392 538
Skatteskulder		6 511	3 375
Övriga skulder		27 208	25 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	327 978	339 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 027 403</b>	<b>1 188 861</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 190 970</b>	<b>17 615 428</b>

## 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.

#### 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.

#### 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.

Tillämpade avskrivningstider:

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

Tidigare aktiverade avskrivningar på fastighetsförbättringar skrivs av på 10-40 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 951 150	2 949 569
P-plats och garage	28 900	30 200
Övriga objekt	17 493	14 388
Hysesbortfall	-7 770	-2 880
Elavgifter	600	960
Öres- och kronutjämning	89	20
	<b>2 990 462</b>	<b>2 992 257</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	33 949	29 807
Kostnader i samband med städdagar	4 488	5 548
Städkostnader	58 468	47 946
Hyra av entrémattor	11 619	10 022
Snöröjning/sandning	7 366	8 625
Serviceavtal	18 412	18 408
Besiktningkostnader	6 290	18 315
Reparationer	109 069	21 849
Planerat underhåll	123 829	311 612
Fastighetsel	64 070	64 067
Uppvärmning	437 019	399 865
Vatten och avlopp	170 269	144 324
Avfallshantering	114 371	103 357
Försäkringskostnader	34 413	29 303
Tomträttsavgäld	133 140	133 141
Kabel-tv	55 440	55 408
Bredband	114 000	114 000
Förbrukningsinventarier	0	6 492
Förbrukningsmaterial	6 576	3 840
	<b>1 502 788</b>	<b>1 525 929</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	97 636	90 000
Telefoni	103	0
Hemsida	570	644
Porto	4 440	4 440
Revisionsarvode	18 580	18 275
Ekonomisk förvaltning	78 366	79 809
Bankkostnader	2 000	2 000
Konsultarvoden	0	18 750
Underhållsplan	19 144	17 365
Medlems-/föreningsavgifter	6 710	6 710
Övriga poster	2 901	4 700
	<b>230 450</b>	<b>242 693</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	88 800	89 000
Sociala avgifter	29 628	24 561
	<b>118 428</b>	<b>113 561</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	21 812 678	17 094 575
Inköp		4 718 103
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 812 678</b>	<b>21 812 678</b>
Ingående avskrivningar	-6 778 022	-6 067 117
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-430 059	-455 000
Årets byggnad	-256 820	-255 905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 464 901</b>	<b>-6 778 022</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 347 777</b>	<b>15 034 656</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	21 200 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	8 800 000
	<b>37 400 000</b>	<b>30 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	299 358	263 233
Inköp	0	36 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>299 358</b>	<b>299 358</b>
Ingående avskrivningar	-213 850	-197 216
Årets avskrivningar	-19 605	-16 138
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-233 455</b>	<b>-213 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 903</b>	<b>86 004</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	1 904	1 867
Avräkningskonto förvaltare	2 078 492	1 805 686
	<b>2 080 396</b>	<b>1 807 553</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalt försäkring	12 168	10 076
Förutbetalt kabel-tv	13 985	13 860
Förutbetalt bredband	28 500	28 500
Förutbetalt tomträttsavgäld	33 285	33 285
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	24 130	20 266
Förutbetalt medlemsavgift	6 710	6 710
Förutbetalt serviceavtal	9 476	9 476
	<b>128 254</b>	<b>122 173</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	1,06	2017-09-18	3 609 861	3 747 361
SBAB	1,24	2018-09-18	4 588 314	4 615 961
SBAB	1,11	2017-01-03	1 051 464	1 092 296
SBAB	0,9	2017-03-15	3 778 927	4 080 000
Kortfristig del av lån			-427 380	-425 160
			<b>12 601 186</b>	<b>13 110 458</b>

Amorteringsbelopp år 2018-2020 är 1 709 520 kr

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	885	819
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Upplupen elkostnad	6 313	6 236
Upplupen värmekostnad	59 206	52 801
Upplupen vattenkostnad	14 224	12 645
Upplupen avfallskostnad	18 623	17 370
Upplupen vinterväghållning	2 916	5 625
Förutbetalda avgifter och hyror	208 811	227 385
	<b>327 978</b>	<b>339 881</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	18 134 000	18 134 000
	<b>18 134 000</b>	<b>18 134 000</b>



Emma Niklasson  
Ordförande



Ljiljana Radulovic



Tobias Färdig



Frida Lindh



Martin Aronsson



Elin Hammar

Min revisionsberättelse har lämnats **2017-06-12**



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den **2017-06-13**



Mattias Hanell  
Föreningsrevisor



Carl Gustafsson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

##### 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.

##### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 17 juni 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

##### 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

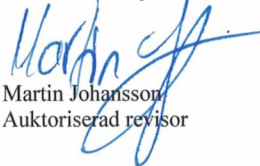
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 räkenskaper. 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 överträdelser 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 (vårt) uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 12 juni 2017



Martin Johansson  
Auktoriserad revisor

## 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 2016-01-01 – 2016-12-31.

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.

Vid vår granskning har vi planerat och utfört denna för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vi har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

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

Vi har även gett styrelsen synpunkter på brister och förslag på förbättringar för att förenkla arbetet för framtida styrelser.

Vi anser att vår granskning ger oss 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 2016.

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 13 juni 2016



Mattias Hanell



Carl Gustafsson