

Årsredovisning

för

Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg

757200-5754

Räkenskapsåret

2017 

Styrelsen för Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 7 i Göteborg, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. 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:

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

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som gäller från 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförd åtgärd	År
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
Dragnig av bredband	2005 - 2006
Dränering baksidor	2005 - 2006
Dragnig av nya elstammar fram till lägenheterna	2004 - 2005
Rörstambyte	2004 - 2005
Elstambyte	2004 - 2005
Infordring av avloppsstammar i bottenplattorna	2001
Infordring/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 föras med 211 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 2017

Snöskottning	AMB-Service AB
Trapphusstädning	AMB-Service
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 2017 1 315 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 26 juni 2017 haft följande sammansättning:

Emma Niklasson	Ledamot	Ordförande
Tobias Färdig	Ledamot	
Martin Aronsson	Ledamot	
Ljiljana Radulovic	Ledamot	
Otto Ehde	Ledamot	
Jannike Engelin Grawem	Ledamot	
Elin Hammar	Suppleant	
Suzana Jonic	Suppleant	
Said Namazi	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 15 (16) protokollförda sammanträden.


Revisorer

Martin Johansson Ordinarie
Auktoriserad revisor
Revisorscentrum i Skövde AB

Föreningsrevisorer

Mattias Hanell
Carl Gustafson

Valberedning

Arezo Hesami
Johan Svartholm 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stort fokus legat på att undersöka vilka delar av husen som behöver dräneras.

Undersökning och filmning av befintlig dränering samt alla dagvattenbrunnar har utförts, detta för att se vad som bör göras i samband med dräneringen.

Vi har också gjort ytterligare justeringar av luftflöden samt nya mätningar i de få lägenheter som ännu inte uppnått godkänt årsmedelvärden av radonhalt.

Under året har vi också haft översvämning vid två tillfällen i ett av husen där åtgärder har behövt göras.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	95	95
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	23	6
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-22</u>	<u>-6</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	96	95

Under året har 16 (5) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 8 (3) lägenheter upplåtits i andrahand.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Årsavgift /kvm, kr	831	831	831	836
Lån/kvm, kr	3 576	3 669	3 812	3 931
Elkostnader/kvm, kr	21	18	18	19
Värmekostnader/kvm, kr	116	123	113	112
Vattenkostnader/kvm, kr	40	48	41	41
Kapitalkostnader/kvm, kr	50	53	87	118
Nettoomsättning	3 130	2 990	2 992	3 019
Resultat efter finansiella poster	325	246	81	507
Soliditet (%)	22,28	20,72	18,83	18,00


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.

<u>Resultaträkning kapitaldel</u>	<u>2017</u>
Kapitaldel av årsavgiften	895 812
Ränta på saldo som motsvarar överskott av kapital	2 273
Ränteutgifter och övriga kostnader relaterade till fastighetslån	- 144 460
Amorteringar exkl. individuella kapitaltillskott	<u>- 331 184</u>
Resultat kapitaldel år 2017	422 441
Tidigare års överskott på kapitaldel	<u>449 407</u>
	871 848

<u>Resultaträkning driftdel</u>	
Driftdel av årsavgift	2 055 338
Övriga intäkter	179 145
Ränta på saldo som motsvarar ackumulerat överskott av driften	0
Kostnader ej hänförliga till kapitaldel (ej avskrivningar)	-1 945 585
Avskrivningar, i den mån dessa inte motsvarar amortering	<u>-385 926</u>
Resultat driftdel år 2017	-97 028
Avgår: Avsättning till underhållsfond (se s 6, förändring eget kapital)	-430 000
Tidigare års underskott på driftdelen	<u>-644 996</u>
	-1 172 024

<u>Uppdelning av årets resultat 2017 på kapital och drift</u>	
Resultat kapitaldel	387 996
Resultat driftdel	<u>-97 028</u>
Årets resultat	290 968

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 055 338	2 055 338
Hyror och övriga intäkter	1 077 230	938 674
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 090 045	-2 041 255
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 042 523	952 757
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	169 337	-169 798
Årets amorteringar	-331 184	-507 052
Investeringar		
Förändring likvida medel	880 676	275 907
Likvida medel vid årets början	2 646 636	2 370 729
Likvida medel vid årets slut	3 527 312	2 646 636

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	1 879 622	-1 312 010	246 273	3 562 383
Disposition av föregående års resultat:			430 000	-59 898	-370 102	0
			-123 829		123 829	0
Årets resultat					325 413	325 413
Belopp vid årets utgång	498 792	2 249 706	2 185 793	-1 371 908	325 413	3 887 796

* Medlemsinsatser 74 265 kr och upplåtelseavgifter 424 527 kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-1 371 910
kapitaltillskott	2 249 706
årets vinst	325 413
	1 203 209

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	430 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-42 798
i ny räkning överföres	816 007
	1 203 209

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

y

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 130 295	2 990 462
Summa rörelseintäkter		3 130 295	2 990 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 570 070	-1 502 788
Övriga externa kostnader	4	-257 776	-230 450
Personalkostnader	5	-117 739	-118 428
Avskrivningar	6, 7	-717 110	-706 484
Summa rörelsekostnader		-2 662 695	-2 558 150
Rörelseresultat		467 600	432 312
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 273	3 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 460	-189 589
Summa finansiella poster		-142 187	-186 039
Resultat efter finansiella poster		325 413	246 273
Årets resultat		325 413	246 273

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 649 775	14 347 777
Inventarier, verktyg och installationer	7	47 291	66 399
Summa materiella anläggningstillgångar		13 697 066	14 414 176
Summa anläggningstillgångar		13 697 066	14 414 176
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 960 299	2 080 396
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	223 623	128 254
Summa kortfristiga fordringar		3 183 922	2 208 650
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		570 417	568 144
Summa kassa och bank		570 417	568 144
Summa omsättningstillgångar		3 754 339	2 776 794
SUMMA TILLGÅNGAR		17 451 405	17 190 970

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

498 792

498 792

Fond för yttre underhåll

2 185 793

1 879 622

Summa bundet eget kapital

2 684 585

2 378 414

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

877 796

937 694

Årets resultat

325 413

246 273

Summa fritt eget kapital

1 203 209

1 183 967

Summa eget kapital

3 887 794

3 562 381

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

12 172 918

12 601 186

Summa långfristiga skulder

12 172 918

12 601 186

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

524 464

427 380

Förskott från kunder

2 700

4 950

Leverantörsskulder

474 798

233 376

Skatteskulder

17 766

6 511

Övriga skulder

27 508

27 208

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

343 457

327 978

Summa kortfristiga skulder

1 390 693

1 027 403

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 451 405

17 190 970

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.

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

	2017	2016
Årsavgifter	2 951 150	2 951 150
P-plats och garage	28 700	28 900
Övriga objekt	21 998	17 493
Hysesbortfall	-7 020	-7 770
Elavgifter	480	600
Övriga rörelseintäkter	134 987	89
	3 130 295	2 990 462

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	11 723	33 949
Kostnader i samband med städdagar	7 066	4 488
Städkostnader	59 694	58 468
Hyra av entrémattor	11 633	11 619
Snöröjning/sandning	3 542	7 366
Serviceavtal	17 650	18 412
Besiktningsskostnader	6 049	6 290
Reparationer	321 355	109 069
Planerat underhåll	42 798	123 829
Fastighetsel	73 172	64 070
Uppvärmning	413 183	437 019
Vatten och avlopp	143 483	170 269
Avfallshantering	108 445	114 371
Försäkringskostnader	38 942	34 413
Tomträttsavgäld	133 140	133 140
Kabel-tv	55 949	55 440
Bredband	114 000	114 000
Förbrukningsinventarier	1 299	0
Förbrukningsmaterial	6 946	6 576
	1 570 069	1 502 788

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsavgift	101 255	97 636
Telefoni	0	103
Hemsida	575	570
Porto	4 440	4 440
Revisionsarvode	21 172	18 580
Ekonomisk förvaltning	81 065	78 366
Bankkostnader	2 000	2 000
Underhållsplan	20 101	19 144
Medlems-/föreningsavgifter	24 965	6 710
Övriga poster	2 203	2 901
	257 776	230 450

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	89 590	88 800
Sociala avgifter	28 149	29 628
	117 739	118 428

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	21 812 678	21 812 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 812 678	21 812 678
Ingående avskrivningar	-7 464 901	-6 778 022
Årets avskrivningar fastighetsförbättringar	-441 640	-430 059
Årets avskrivningar byggnader	-256 362	-256 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 162 903	-7 464 901
Utgående redovisat värde	13 649 775	14 347 777
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	37 400 000	37 400 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	299 358	299 358
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 358	299 358
Ingående avskrivningar	-233 455	-213 850
Korr fg år	496	0
Årets avskrivningar	-19 108	-19 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 067	-233 455
Utgående redovisat värde	47 291	65 903

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 404	1 904
Avräkningskonto förvaltare	2 956 895	2 078 492
	2 960 299	2 080 396

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalt försäkring	12 831	12 168
Förutbetalt kabel-tv	14 281	13 985
Förutbetalt bredband	28 500	28 500
Förutbetalt tomträttsavgäld	33 285	33 285
Förutbetalt ekonomisk förvaltning	21 281	24 130
Förutbetalt medlemsavgift	6 710	6 710
Förutbetalt serviceavtal	9 651	9 476
Amorteringar betalda jan-18	97 084	0
	223 623	128 254

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB	0,99	2018-03-19	3 506 736	3 609 861
SBAB	1,24	2018-09-18	4 566 087	4 588 314
SBAB	1,08	2018-01-03	1 010 632	1 051 464
SBAB	0,99	2018-03-15	3 613 927	3 778 927
Kortfristig del av lån			-524 464	-427 380
			12 172 918	12 601 186

Amorteringsbelopp år 2018-2020 är 1 709 520 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	910	885
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Upplupen elkostnad	5 404	6 313
Upplupen värmekostnad	58 755	59 206
Upplupen vattenkostnad	12 674	14 224
Upplupen avfallskostnad	18 654	18 623
Upplupen vinterväghållning	2 083	2 916
Upplupen städkostnad	2 600	0
Förutbetalda hyror och avgifter	225 377	208 811
	343 457	327 978

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	18 134 000	18 134 000
	18 134 000	18 134 000

Göteborg 30/5 2018

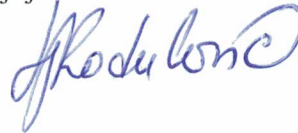
Emma Niklasson
Ordförande



Tobias Färdig



Ljiljana Radulovic



Otto Ehde



Martin Aronsson



Jannike Grawem



Min revisionsberättelse har lämnats 4/6 2018



Martin Johansson
Auktoriserad revisor
Revisorscentrum i Skövde AB

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 2017.

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 2017 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 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.

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 eventuella 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 2017, 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, 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 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 uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde den 4 juni 2018



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 2017-01-01 – 2017-12-31.

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 2017.

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 4:e juni 2017

Mattias Hanell

Carl Gustafsson

