
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Svenska Folkbyggen
Bostadsrättsförening nr 1 i Göteborg
Org nr: 757200–5739



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Svenska Folkbyggen
Bostadsrättsförening nr 1 i Göteborg
får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 81% till 71%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras.

I resultatet ingår avskrivningar med 242 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 817 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lunden 36:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 72 lägenheter samt 7 lokaler uppförda. Samtliga lägenheter är 2 rum och kök. Byggnaderna är uppförda 1943. Fastighetens adress är Röntmästaregatan 25 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	72

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	7
Antal p-platser	25

Total tomtarea	2 611 m ²
Total bostadsarea	3 074 m ²
Totalt lokalarea	164 m ²

Årets taxeringsvärde	56 582 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 173 000 kr



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 57 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2022.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterrenovering	1997
Säkerhetsdörrar	2001
Relining stammar, uppgång B,E,G och D	1998
Relining stammar, uppgång A,C,D,F,H och I	2007
Elnstallationer	2016
Tak och fastighet	2018
Målning källardörrar	2019
Målning gemensamma utrymmen	2021/2022
Spolning stammar/Tvättutrustning	2021
Underhåll tvättutrustning	2022

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Jonzon	Ordförande	2027
Rebecca Jerkner	Sekreterare	2027
Eva Borälv	Vice ordförande	2026
Ingela Käll	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Bjulemar	Suppleant	2026
Maria Johansson	Suppleant	2027
Rasmus Olsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emil Persson, BoRevision AB	Extern revisor	2026
Boel Karlsson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rebecca Andersson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 894 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	2 878	2 836	2 734	2 650	2 606
Resultat efter finansiella poster*	575	709	437	735	279
Årets resultat	575	709	437	735	279
Resultat exkl avskrivningar	817	946	672	934	640
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	217	188	38	235	90
Balansomslutning	11 828	11 386	10 874	10 819	9 983
Soliditet %*	28	24	19	15	9
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	95	93	95	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	894	877	851	830	818
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	503	450	490	430	425
Energikostnad kr/kvm*	214	218	209	189	202
Sparande kr/kvm*	252	292	222	288	291
Ränta kr/kvm	83	108	100	40	26
Skuldsättning kr/kvm*	2 397	2 456	2 515	2 573	2 632
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 525	2 587	2 649	2 711	2 772
Räntekänslighet %*	2,8	3,0	3,1	3,3	3,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 766	3 990 118	-2 003 487	708 845
Disposition enl. årsstämmobeslut			708 845	-708 845
Reservering underhållsfond		600 000	-600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				574 718
Vid årets slut	61 766	4 590 118	-1 894 642	574 718

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 294 642
Årets resultat	574 718
Årets fondreservering enligt stadgarna	-600 000
Summa	-1 319 924

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 319 924**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 878 474	2 835 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 854	0
Summa rörelseintäkter		2 941 328	2 835 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 629 002	-1 453 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-158 163	-162 890
Personalkostnader	Not 6	-140 110	-108 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-241 845	-237 403
Summa rörelsekostnader		-2 169 120	-1 961 431
Rörelseresultat		772 208	874 152
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 297	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	66 900	185 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-269 687	-350 946
Summa finansiella poster		-197 490	-165 307
Resultat efter finansiella poster		574 718	708 845
Årets resultat		574 718	708 845



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 198 654	5 436 057
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	395 358	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 594 012	5 436 057
Summa anläggningstillgångar		5 594 012	5 436 057
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15	-25
Övriga fordringar		68 182	131 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	186 480	161 455
Summa kortfristiga fordringar		254 677	292 694
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 763 502	3 763 502
Summa kortfristiga placeringar		3 763 502	3 763 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 215 522	1 894 171
Summa kassa och bank		2 215 522	1 894 171
Summa omsättningstillgångar		6 233 700	5 950 366
Summa tillgångar		11 827 712	11 386 423



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	61 766	61 766
Fond för yttre underhåll	4 590 118	3 990 118
Summa bundet eget kapital	4 651 884	4 051 884
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 894 642	-2 003 487
Årets resultat	574 718	708 845
Summa fritt eget kapital	-1 319 924	-1 294 642
Summa eget kapital	3 331 960	2 757 242
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 262 500
Summa långfristiga skulder	0	1 262 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 690 000
Leverantörsskulder	230 837	116 205
Skatteskulder	8 842	11 136
Övriga skulder	Not 16	34 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	515 272
Summa kortfristiga skulder	8 495 752	7 366 681
Summa eget kapital och skulder	11 827 712	11 386 423



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	772 208	874 152
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	241 845	237 403
Utdelningar	5 297	
	1 019 350	1 111 554
Erhållen ränta	724	185 639
Erlagd ränta	-283 830	-366 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	736 244	930 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	104 193	-203 085
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	70 714	8 963
Kassaflöde från den löpande verksamheten	911 151	736 698
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-399 800	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-399 800	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-190 000	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-190 000	-190 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	321 351	546 698
Likvida medel vid årets början	5 657 672	5 110 975
Likvida medel vid årets slut	5 979 023	5 657 672
Kassa och Bank BR	5 979 023	5 657 672



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 748 540	2 694 720
Hyror, bostäder	43 200	41 850
Hyror, lokaler	38 860	42 060
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 260	-2 960
Övriga ersättningar	50 136	60 719
Fakturerade kostnader	0	-800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-6
Summa nettoomsättning	2 878 474	2 835 583

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Försäkringsersättningar	62 854	0
Summa övriga rörelseintäkter	62 854	0

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-57 484	-30 028
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 948	-119 090
Arrendeavgifter	-22 948	-22 591
Försäkringspremier	-117 701	-49 968
Kabel- och digital-TV	-166 946	-153 982
Obligatoriska besiktningar	-31 125	0
Bevakningskostnader	0	-2 160
Snö- och halkbekämpning	-29 466	-21 301
Förbrukningsinventarier	0	-617
Fordons- och maskinkostnader	-1 755	-2 072
Vatten	-182 719	-171 883
Fastighetsel	-142 215	-75 125
Uppvärmning	-368 809	-458 348
Sophantering och återvinning	-113 538	-112 632
Förvaltningsarvode drift	-268 350	-233 223
Summa driftskostnader	-1 629 002	-1 453 020

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fritidsmedel	0	-2 723
Förvaltningsarvode administration	-109 746	-105 559
Arvode, yrkesrevisorer	-22 625	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	0	-3 262
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 580	-21 774
Representation	0	-406
Kontorsmateriel	-1 974	-2 533
Bankkostnader	-3 238	-3 279
Övriga externa kostnader	0	-854
Summa övriga externa kostnader	-158 163	-162 890

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-100 612	-82 270
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	0
Sociala kostnader	-33 498	-25 849
Summa personalkostnader	-140 110	-108 119

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-44 063	-44 063
Avskrivningar tillkommande utgifter	-193 340	-193 340
Avskrivning Installationer	-4 442	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-241 845	-237 403

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	66 176	184 241
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	30
Övriga ränteintäkter	724	1 368
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	66 900	185 639

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-269 687	-350 946
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-269 687	-350 946

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 158 657	1 158 657
Mark	135 000	135 000
Tillkommande utgifter	12 949 955	12 949 955
Markanläggning	440 625	440 625
	14 684 237	14 684 237
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 684 237	14 684 237

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 158 657	-1 158 657
Tillkommande utgifter	-8 008 742	-7 815 402
Markanläggningar	-80 781	-36 719
	-9 248 180	-9 010 777
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-193 340	-193 340
Årets avskrivning markanläggningar	-44 063	-44 063
	-237 403	-237 403
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 485 583	-9 248 180
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 198 654	5 436 057

Varav

Byggnader	0	0
Mark	135 000	135 000
Tillkommande utgifter	4 747 873	4 941 213
Markanläggningar	315 781	359 844

Taxeringsvärden

Bostäder	56 400 000	75 000 000
Lokaler	182 000	173 000

Totalt taxeringsvärde	56 582 000	75 173 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 582 000</i>	<i>31 173 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>32 000 000</i>	<i>44 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Installationer	399 800	
	399 800	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	399 800	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-4 442	0
	-4 442	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	395 358	0

Varav

Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	395 358	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	66 176	0
Förutbetalda försäkringspremier	58 068	54 847
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	59 360
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 077	24 300
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 159	22 948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 480	161 455

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga placeringar	3 763 502	3 763 502
Summa övriga kortfristiga placeringar	3 763 502	3 763 502

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	4 940	4 940
Transaktionskonto	2 210 582	1 889 231
Summa kassa och bank	2 215 522	1 894 171

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 762 500	7 952 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 762 500	-6 690 000
Långfristig skuld vid årets slut	0	1 262 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,02%	2026-06-01	1 452 500,00	0,00	190 000,00	1 262 500,00
STADSHYPOTEK	3,15%	2026-06-30	6 500 000,00	0,00	0,00	6 500 000,00
Summa			7 952 500,00	0,00	190 000,00	7 762 500,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 190 000 kr årligen

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi STADSHYPOTEK lån om 7 762 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	34 069	34 069
Skuld sociala avgifter och skatter	1	0
Clearing	7 283	0
Summa övriga skulder	41 353	34 069

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	11 468	37 317
Upplupna räntekostnader	54 279	68 422
Upplupna elkostnader	9 313	8 111
Upplupna vattenavgifter	17 077	13 877
Upplupna värmekostnader	56 560	57 766
Upplupna kostnader för renhållning	4 917	9 691
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	36 500	118 770
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	240 606	179 818
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 220	515 272

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	9 615 000	9 615 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-18.

Göteborg datum enligt elektronisk underskrift

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Martin Jonzon,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Rebecca Jerkner,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Eva Borälv,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ingela Käll,

Vår revisionsberättelse har lämnats datum enligt elektronisk underskrift
BoRevision AB

Emil Persson,
Extern revisor

Boel Karlsson,
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska Folkbyggen Brf nr 1 i Göteborg, org.nr. 757200–5739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska Folkbyggen Brf nr 1 i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Svenska Folkbyggen Brf nr 1 i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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

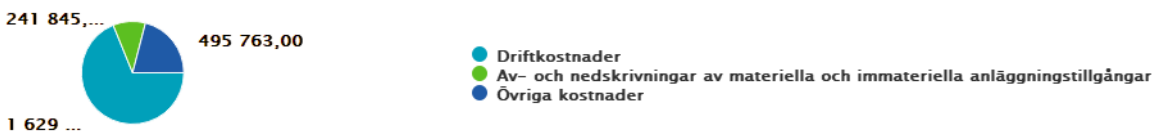
Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Boel Karlsson
Av föreningen vald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 629 002	1 453 020
Övriga externa kostnader	158 163	162 890
Personalkostnader	140 110	108 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	241 845	237 403
Finansiella poster	197 490	165 307
Summa kostnader	2 366 610	2 126 738



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetsskötsel grund	126 339	87 921
Utemiljö extra	32 665	1 190
Städ grund	109 346	144 112
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	31 125	0
Bevakningskostnader jour	2 160	0
Snö- och halkbekämpning	29 466	21 301
Rep bostäder utg för köpta tj	15 855	8 953
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	8 149	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	8 500	6 250
Rep installationer utg för köpta tj	0	2 427
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	19 355	11 760
Rep install utg för köpta tj El	0	638
Rep markytor utg för köpta tj	5 625	0
Fastighetsel	142 215	75 125
Uppvärmning	368 809	458 348
Vatten	182 719	171 883
Avfallshantering	113 538	112 632
Fastighetsförsäkring	117 701	49 968
Arrendeavgifter	22 948	22 591
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	166 946	153 982
Fastighetsskatt	125 948	119 090
Förbrukningsmaterial	0	617
Övriga kostnader för transportmedel	1 755	2 072
Summa driftkostnader	1 629 002	1 453 020



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	3 074 kr/kvm	3 074 kr/kvm
Belopp i kr	2025	2024
Arrendeavgifter	7	7
Avfallshantering	37	37
Bevakningskostnader	-1	1
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	54	50
Extra sophämtning	0	0
Extradebiteringar teknisk förvaltning	0	0
Fastighetsel	46	24
Fastighetsförsäkring	38	16
Fastighetsskatt	41	39
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	41	29
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Felanmälan/jour	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Försäkringsskador	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	10	0
Rep bostäder utg för köpta tj	5	3
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	3	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	6	4
Rep installationer utg för köpta tj	0	1
Rep markytor utg för köpta tj	2	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Serviceavtal	0	0
Snö- och halkbekämpning	10	7
Städ grund	36	47
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Uppvärmning	120	149
Utemiljö extra	11	0
Vandalisering	0	0
Vatten	59	56
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	1	1
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	529,93	472,68

Sv Folkbyggens BRF 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Sv Folkbyggens BRF 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860