



Välkommen till årsredovisningen för Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-05-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-28 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rambergssaden 38:1	1944	Göteborg
Rambergssaden 39:1	1944	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2034. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2064.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945.

Värdeåret är 1988.

Föreningen har 112 bostadsrätter om totalt 5 228 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 323 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 551 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oana Robescu	Ordförande
Alma Mohammed Basha	Styrelseledamot
Kalle Olof Kjell Henningsson	Styrelseledamot
Violeta Lazarovska	Styrelseledamot
Zara Kasum	Styrelseledamot
Amalia Johnsén	Suppleant
Najoua Ammar	Suppleant

Valberedning

Viktor Engström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Gillmert Revisor Förenade Revisorer i Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK), inklusive rengöring av frånluftskanaler, injustering
- 2023** ● Filterbyte i lägenheter med FTX-system
- 2024** ● Energideklaration
Rensning av hängrännor
Byte av VVC-pump
- 2024-2026** ● Radonmätning
- 2025** ● Ventilationsåtgärder kopplat till obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Planerade underhåll

- 2026** ● Bygga återvinningsstationer
Skyddsrum, underhållsåtgärder
- 2026-2027** ● Relining avlopp
Utbyte av ett antal entrédörrar
- 2026-2028** ● Som del i vindsbyggnation kommer underhåll göras på fasad, socklar

Avtal med leverantörer

Brandskyddskontroll	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
El och elnät	Göteborg Energi
Fågelsäkring	Anticimex
Fastighetsförsäkring	Söderberg & Partners
Internet fiber	Banhof AB
Jouravtal för tekniskt förvaltning	Låsinväst Svenska AB
Porttelefoni	Nilax Security AB
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
TV anslutning	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Ett lån löpte ut i mars och är omförhandlat till en ränta på 3,15% och bundet i tre år.

Övriga uppgifter

Radonmätning förtsätter under 2026 för vissa lägenheter.

Entreprenören som ska bygga vindslägenheter har fått ett startbesked och arbetet måste börja inom oktober 2026 enligt avtalet.

Föreningen bostadsrättslokaler övetogs under året av en ny medlem och bedrivs som restaurangverksamhet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 554 540	5 151 384	4 873 429	4 662 646
Resultat efter fin. poster	563 515	-266 430	-1 275 009	-250 956
Soliditet (%)	4	1	2	7
Yttre fond	4 366 964	3 588 367	4 087 813	3 703 959
Taxeringsvärde	99 200 000	103 222 000	103 222 000	103 222 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 006	931	943	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	92	96,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 512	4 606	4 909	5 348
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 249	4 338	4 909	5 002
Sparande / kvm totalyta, kr	268	152	221	217
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	22	20	17
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	149	139	120
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	67	74	69
Energikostnad / kvm totalyta, kr	230	238	232	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	2,14	1,91	-
Räntekänslighet (%)	4,48	4,91	5,21	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	122 669	-	-	122 669
Upplåtelseavgifter	6 131 110	-	-	6 131 110
Fond, yttre underhåll	3 588 367	-220 403	999 000	4 366 964
Balanserat resultat	-9 264 488	-46 027	-999 000	-10 309 514
Årets resultat	-266 430	266 430	563 515	563 515
Eget kapital	311 229	0	563 515	874 743

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 310 515
Årets resultat	563 515
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-999 000
Totalt	-9 745 999

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	32 520
Balanseras i ny räkning	-9 713 479

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 554 541	5 151 384
Övriga rörelseintäkter	3	0	142 356
Summa rörelseintäkter		5 554 541	5 293 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 652 930	-3 248 357
Övriga externa kostnader	9	-865 878	-827 423
Personalkostnader	10	-135 401	-116 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-891 852	-891 852
Summa rörelsekostnader		-4 546 061	-5 083 953
RÖRELSERESULTAT		1 008 479	209 787
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 112	44 219
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-462 076	-520 436
Summa finansiella poster		-444 964	-476 217
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		563 515	-266 430
ÅRETS RESULTAT		563 515	-266 430

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	20 351 512	21 243 364
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 351 512	21 243 364
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 353 012	21 244 864
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 209	110 880
Övriga fordringar	15	3 997 428	2 859 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	154 188	128 574
Summa kortfristiga fordringar		4 184 825	3 099 145
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 033 794	1 014 874
Summa kassa och bank		1 033 794	1 014 874
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 218 619	4 114 020
SUMMA TILLGÅNGAR		25 571 631	25 358 883

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 253 779	6 253 779
Fond för yttre underhåll		4 366 964	3 588 367
Summa bundet eget kapital		10 620 743	9 842 146
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 309 514	-9 264 488
Årets resultat		563 515	-266 430
Summa fritt eget kapital		-9 745 999	-9 530 917
SUMMA EGET KAPITAL		874 744	311 229
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 932 955	14 561 463
Summa långfristiga skulder		8 932 955	14 561 463
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 654 275	9 518 579
Leverantörsskulder		302 372	231 195
Skatteskulder		49 939	15 856
Övriga kortfristiga skulder		3 950	22 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	753 396	698 170
Summa kortfristiga skulder		15 763 932	10 486 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 571 631	25 358 883

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 008 479	209 787
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	891 852	891 852
	1 900 331	1 101 639
Erhållen ränta	17 112	44 219
Erlagd ränta	-462 802	-521 163
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 454 641	624 695
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 766	-140 798
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	142 770	260 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 648 177	744 025
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-492 812	-492 812
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-492 812	-492 812
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 155 365	251 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 854 441	3 603 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 009 806	3 854 441

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 029 380	4 656 588
Årsavgifter lokaler	232 452	215 232
Hysesintäkter garage	30	0
Hysesintäkter p-plats	187 595	165 000
Hysesintäkter övr objekt	10 074	6 750
Deb. fastighetsskatt	5 680	6 816
Gemensamhetslokal	0	2 900
Övernattnings-/gästlägenhet	13 300	11 000
Dröjsmålsränta	0	67
Pantsättningsavgift	8 820	12 033
Överlåtelseavgift	11 760	21 135
Administrativ avgift	3 528	1 176
Andrahandsuthyrning	51 922	41 606
Vidarefakturerade kostnader	0	11 081
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	5 554 541	5 151 384

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	142 356
Summa	0	142 356

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	27 800	42 609
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 950	0
Besiktningar	28 412	5 272
Energideklarationer	0	30 050
Brandskydd	38 065	0
Gårdkostnader	12 189	986
Gemensamma utrymmen	1 827	19 699
Sophantering	730	0
Snöröjning/sandning	54 202	60 335
Serviceavtal	111 670	84 497
Förbrukningsmaterial	1 526	2 727
Summa	280 371	246 175

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	260	0
Tvättstuga	8 243	31 580
Trapphus/port/entr	1 350	1 919
Källarutrymmen	7 258	2 073
Sophantering/återvinning	22 751	7 813
Dörrar och lås/porttele	36 917	62 576
VVS	43 406	75 826
Värmeanläggning/undercentral	2 588	0
Ventilation	76 102	-2 407
Elinstallationer	15 538	13 764
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 755	6 699
Balkonger/altaner	0	34 812
Vattenskada	675	495 359
Skador/klotter/skadegörelse	3	49 633
Summa	219 847	779 647

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	8 342
VVS	0	71 437
Ventilation	0	93 124
Elinstallationer	32 520	0
Tak	0	47 500
Summa	32 520	220 403

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	105 558	120 273
Uppvärmning	720 483	827 470
Vatten	449 233	371 200
Sophämtning/renhållning	175 709	159 469
Grovsopor	7 108	4 349
Summa	1 458 091	1 482 761

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 731	49 268
Skadedjursförsäkring	9 884	0
Tomträttsavgäld	224 172	168 129
Kabel-TV	77 480	58 821
Bredband	81 747	64 453
Fastighetsskatt	217 088	178 700
Summa	662 102	519 371

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	963
Tele- och datakommunikation	9 929	1 330
Juridiska åtgärder	24 469	87 832
Inkassokostnader	5 327	12 473
Revisionsarvoden extern revisor	35 000	32 500
Fritids och trivselkostnader	168	5 678
Föreningskostnader	16 186	20 682
Förvaltningsarvode enl avtal	618 574	552 494
Överlåtelsekostnad	33 513	24 072
Pantsättningskostnad	15 288	18 060
Korttidsinventarier	0	599
Administration	10 765	8 201
Konsultkostnader	71 056	62 539
Bostadsrätterna Sverige	7 810	0
Övriga externa kostnader	17 793	0
Summa	865 878	827 423

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	103 149	88 515
Arbetsgivaravgifter	32 252	27 805
Summa	135 401	116 320

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	462 076	520 396
Ränta checkräkning	0	-34
Dröjsmålsränta	0	74
Summa	462 076	520 436

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 792 051	46 792 051
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 792 051	46 792 051
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 548 687	-24 656 835
Årets avskrivning	-891 852	-891 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 440 539	-25 548 687
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 351 512	21 243 364
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>280 583</i>	<i>280 583</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 896 000	62 679 000
Taxeringsvärde mark	34 304 000	40 543 000
Summa	99 200 000	103 222 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 438	203 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 438	203 438
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-203 438	-203 438
Utgående ackumulerad avskrivning	-203 438	-203 438
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 500	1 500
Summa	1 500	1 500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 416	20 125
Transaktionskonto	2 917 621	1 769 266
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 997 428	2 859 691

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	60 977	28 869
Förutbet kabel-TV	19 695	19 370
Förutbet tomträttsavgäld	56 043	56 043
Förutbet bredband	17 473	24 292
Summa	154 188	128 574

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	1,09 %	6 305 800	6 705 800
Handelsbanken	2026-12-30	1,07 %	8 255 663	8 255 663
Stadshypotek	2028-03-30	3,15 %	9 025 767	9 118 579
Summa			23 587 230	24 080 042
Varav kortfristig del			14 554 275	9 518 579

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 123 170 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	1 385	57 916
Uppl kostn el	9 118	15 044
Uppl kostnad Värme	93 334	93 332
Uppl kostn räntor	11 456	12 182
Uppl kostn vatten	37 668	27 682
Uppl kostnad Sophämtning	15 604	11 694
Uppl kostnad arvoden	66 675	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 945	0
Förutbet hyror/avgifter	497 211	480 320
Summa	753 396	698 170

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

41 757 000

2024-12-31

41 757 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Göteborg

Alma Mohammed Basha
Styrelseledamot

Kalle Olof Kjell Henningsson
Styrelseledamot

Oana Robescu
Ordförande

Violeta Lazarovska
Styrelseledamot

Zara Kasum
Styrelseledamot

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

Förenade Revisorer i Göteborg AB
Per Gillmert
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 21:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 20.03.2026 14:11

DOCUMENT ID:

BkUKD65cWl

ENVELOPE ID:

BkrKDa9qZe-BkUKD65cWl

DOCUMENT NAME:

Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg, 757200-5770 -
Årsredovisning 2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

15e192f4bb65f0bc5fc4147d216a2951bec6a24dd46eed
4d4fc6aeb05dc387e83fc0a455e210a3f6b9ef7e6b5c2de
242b2b7aa2969a25418ca273ef88a64effc

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OANA ROBESCU oana.robescu86@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:05 07.04.2026 12:58	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.155
2. ZARA KASUM zarakasum98@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 13:31 24.03.2026 22:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.71.215
3. Kalle Olof Kjell Henningsson kallehenningsson8@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:27 08.04.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.106
4. ALMA MOHAMMED BASHA alma.basha2@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:30 08.04.2026 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.62.106
5. VIOLETA LAZAROVSKA violetta.lazarovska@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 20:31 07.04.2026 13:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.229.191.119
6. PER GILLMERT per@forrev.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 21:54 08.04.2026 21:53	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.66.28

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg
Org.nr. 757200-5770

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Svenska folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg för år 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 upphöra med 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 misstag, 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 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.

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 folkbyggen Brf Nr 8 i Göteborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 21:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 20.03.2026 14:11

DOCUMENT ID:

BygSKDp99Wl

ENVELOPE ID:

SyHtvTcq-e-BygSKDp99Wl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

4a7a29d19303291c10fe5ee8dda6ac4a27a15aef3042c4
ae6617c9e9d485ca9ee64aa51e85ffd45add3381bbd480
80b338c2d16c9c159181c1e2d1048397ec2b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER GILLMERT	 Signed	08.04.2026 21:55	eID	Swedish BankID
per@forrev.se	Authenticated	08.04.2026 21:54	Low	IP: 188.151.66.28

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed