

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sv Folkbyggens Brf 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Patrik Andersson	Ordförande
Anna Lethagen	Ledamot
Juri Lyyra	Ledamot
Tom Nordström Rydahl	Ledamot
Anni Tuikka	Ledamot

Michael Sigurd Möller	Suppleant
Gunnar Ohlsson	Suppleant
Jörn Stelhof	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Kärrman	Ordinarie Intern
Caroline Johansson	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyndigheten 2	1946	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

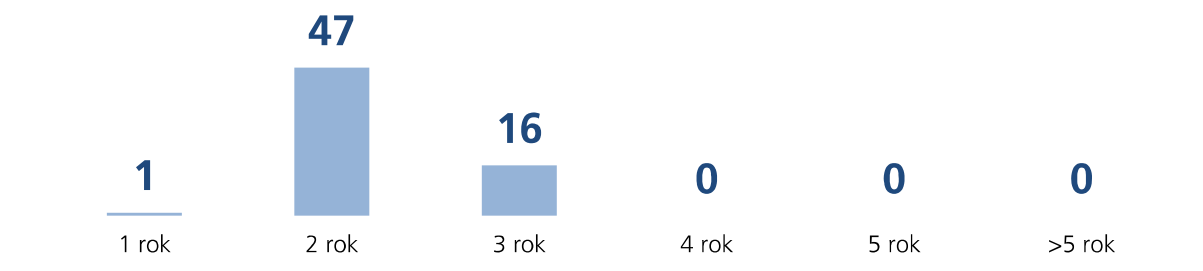
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 602 m², varav 3 602 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	utlåning till boende
Hobbyrum	Boende har tillgång

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av trapphus	2021	
Renovering av gillestuga	2021	
Byte av stuprännor	2019 - 2020	
Montering av staket mot parken	2019 - 2020	
installation av parkeringsbom	2019	
OVK-besiktning och energideklaration	2019 - 2020	
Montering av övervakningssystem i miljöhuset	2019 - 2020	
renovering av fönsterlister	2018	
övergång till gemensam el	2018 - 2019	
Renovering av ventilationsgångar	2018	Det skall utföras med start vår 2019
Åtgärd av hussockel	2017	
Miljöhus	2016	
Dränering av Fastighet	2016 - 2017	
Renovering av tvättstugor	2016 - 2017	
Nytt passersystem	2015	
Relining	2012	Åtgärd Avloppsror
Underhållsspolning/filmning av avloppsstammar	2010	
Nytt värmesystem(termostater)	2009	
Anlagt ny innergård	2006 - 2007	
Fasad, Tak och Balkonger renoverades	2005	
Passersystem(kort) källare/vind	2000	
Installation bredband	2000	
Nya säkerhetsdörrar till samtliga lgh	1999	
Målat/renoverat trapphus	1994	
Nya Fönster	1993	
Dragit ny el/nya elcentraler	1993	
Byte av vattenstammar	1990	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC, ekonomisk administrativ förvaltning	
Fastighetsjour	Securitas
klotterbekämpning fasad	Klottrensfiende nr1
Kabel tv	Com hem
Bredband	Ownit
Passersystem	Amentus AB
trappstädning	Sekant AB
Fastighetsskötare	Sekant AB

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 23 % kvinnor och 77 % män.

Föreningens ekonomi

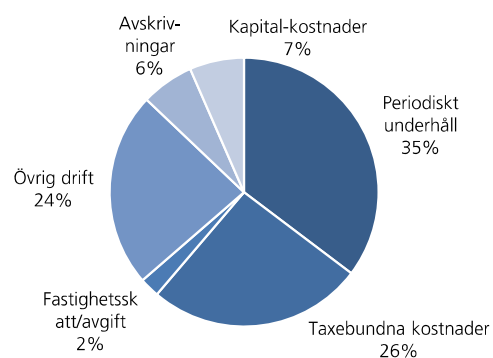
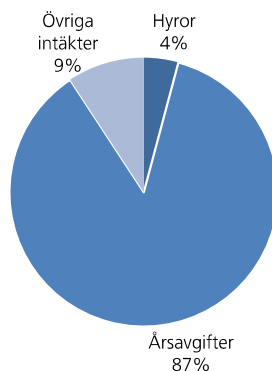
Under styrelsens budgetarbete kom man fram till att ett behov av att justerad årsavgiften med 16.83% fanns. Detta för att framför allt täcka höjda kostnader för fjärrvärme och el.

Då räntan på ett av förenings lån ska omförhandlas under första kvartalet 2024 så kan man även räkna med att avgiften kommer behövas justeras ytterligare inför nästa år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 364 500	1 954 486
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 764 482	2 737 032
Finansiella intäkter	5 025	583
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 991
Ökning av långfristiga skulder	944 864	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	259 514
	3 714 371	3 000 121
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 573 819	2 082 395
Finansiella kostnader	268 338	231 576
Ökning av kortfristiga fordringar	9 886	0
Minskning av långfristiga skulder	0	276 136
Minskning av kortfristiga skulder	241 285	0
	4 093 329	2 590 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 985 542	2 364 500
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-378 958	410 014

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av föreningslokalen och trapphusen har färdigställts.

Det har utförts en brandtillsyn vilket resulterat i utrymningsskyltar & brandvarnare i källaren, samt brandsäkring av de gamla soprummen och de hål som funnits i väggarna på vinden.

Styrelsen har även utbildats i systematiskt brandskyddsarbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	665	665	657	634
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 372	6 110	6 186	2 395
Elkostnad/m ² totalyta	93	58	42	47
Värmekostnad/m ² totalyta	134	129	112	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	42	40	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	64	63	27
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 331	154	87	-1 744
Nettoomsättning (tkr)	2 748	2 724	2 716	2 558

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 602 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	55 525	0	0	55 525
Kapitaltillskott	516 045	0	0	516 045
Fond för yttre underhåll	671 418	223 806	0	447 612
S:a bundet eget kapital	1 242 988	223 806	0	1 019 182
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 499 252	-223 806	154 138	-6 429 585
Årets resultat	-1 330 711	-1 330 711	-154 138	154 138
S:a fritt eget kapital	-7 829 963	-1 554 517	0	-6 275 446
S:a eget kapital	-6 586 975	-1 330 711	0	-5 256 264

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 330 711
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 275 446
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 806
summa balanserat resultat	-7 829 963
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	671 418
att i ny räkning överförs	-7 158 545

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	2 747 759	2 723 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 723	13 352
Summa rörelseintäkter		2 764 482	2 737 032

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 333 599	-1 884 729
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 955	-112 672
Personalkostnader	Not 6	-87 265	-84 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-258 061	-269 506
Summa rörelsekostnader		-3 831 880	-2 351 901

RÖRELSERESULTAT

-1 067 398 **385 131**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 025	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 338	-231 576
Summa finansiella poster		-263 313	-230 993

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 330 711 **154 138**

ÅRETS RESULTAT

-1 330 711 **154 138**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	14 736 699	14 994 760
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 736 699	14 994 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 736 699	14 994 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 582	-2 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 042 621	2 417 191
Summa kortfristiga fordringar		2 045 203	2 414 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 045 203	2 414 275
SUMMA TILLGÅNGAR		16 781 903	17 409 035

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 525	55 525
Kapitaltillskott		516 045	516 045
Fond för yttre underhåll	Not 11	671 418	447 612
Summa bundet eget kapital		1 242 988	1 019 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 499 252	-6 429 585
Årets resultat		-1 330 711	154 138
Summa fritt eget kapital		-7 829 963	-6 275 446
SUMMA EGET KAPITAL		-6 586 975	-5 256 264
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 721 719	17 605 855
Summa långfristiga skulder		22 721 719	17 605 855
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	230 136	4 401 136
Leverantörsskulder		111 091	335 051
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	305 932	323 257
Summa kortfristiga skulder		647 159	5 059 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 781 903	17 409 035

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värme/kylanläggning	86 år	86 år
Stambyte	14 år	14 år
Fönster	13 år	13 år
Trädgård	17 år	17 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 393 733	2 396 335
Hyror parkering	100 800	103 060
Hyror förråd	14 620	16 020
Bredbandsintäkter	94 759	103 680
Elintäkter moms	120 912	101 547
Överlåtelse/pantsättning	20 528	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 361	3 001
Öresutjämning	46	38
	2 747 759	2 723 681

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	-483	0
Övriga intäkter	17 206	13 352
	16 723	13 352

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	97 996	103 867
	Fastighetsskötsel beställning	14 351	2 409
	Snöröjning/sandning	0	33 650
	Städning entreprenad	79 948	77 627
	Städning enligt beställning	5 098	0
	Myndighetstillsyn	8 168	0
	Gemensamma utrymmen	25 292	0
	Gård	2 873	5 976
	Serviceavtal	65 348	72 685
	Förbrukningsmateriel	2 431	40
	Brandskydd	262 562	0
		564 067	296 254
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	585	0
	Gemensamma utrymmen	1 801	0
	Tvättstuga	2 528	14 715
	Entré/trapphus	1 145	695
	Lås	6 853	1 583
	VVS	986	2 668
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 172
	Elinstallationer	14 662	17 530
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 846
		28 560	51 209
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	216 580
	Gemensamma utrymmen	1 436 290	0
	Lås	290	0
	Elinstallationer	0	124 181
		1 436 580	340 761
	Taxebundna kostnader		
	El	334 132	209 002
	Värme	482 451	464 942
	Vatten	152 807	151 112
	Sophämtning/renhållning	87 394	81 732
	Grovsopor	0	4 144
		1 056 784	910 932
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 150	39 807
	Kabel-TV	50 907	48 710
	Bredband	57 335	103 680
		150 392	192 197
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 216	93 376
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 333 599	1 884 729

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 381	0
	Tele- och datakommunikation	2 894	2 126
	Inkassering avgift/hyra	4 660	1 388
	Föreningskostnader	450	570
	Styrelseomkostnader	3 600	0
	Fritids- och trivselkostnader	618	0
	Studieverksamhet	1 563	0
	Förvaltningsarvode	96 375	97 366
	Administration	32 126	4 271
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 600	6 500
		152 955	112 672
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 000	65 000
	Sociala kostnader	19 265	19 994
		87 265	84 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	11 000	11 000
	Förbättringar	163 855	175 300
	Markanläggning	83 206	83 206
		258 061	269 506

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 343 105	20 343 105
	Utgående anskaffningsvärde	20 343 105	20 343 105
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 348 345	-5 078 839
	Årets avskrivningar enligt plan	-258 061	-269 506
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 606 406	-5 348 345
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 736 699	14 994 760
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 508 000	13 508 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	18 000 000
		45 000 000	43 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 000 000	43 000 000
		45 000 000	43 000 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	124 362	124 362
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	124 362	124 362
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-124 362	-124 362
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-124 362	-124 362
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 066	6 000
	Skattefordran	42 231	46 071
	Momsavräkning	8 782	620
	Klientmedel hos SBC	930 814	1 314 099
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 401
		2 042 621	2 417 191

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	447 612	223 806
	Reservering enligt stadgar	223 806	223 806
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	671 418	447 612

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	1,050 %	13 595 000	13 730 000	2025-02-14
	Handelsbanken	1,100 %	0	1 525 000	2022-01-30
	SBAB	1,010 %	1 964 940	1 985 092	2025-05-09
	SBAB	1,020 %	747 945	755 617	2025-05-09
	SBAB	0,880 %	1 297 970	1 311 282	2025-08-15
	Handelsbanken	1,100 %	0	2 700 000	2022-01-30
	SBAB	1,530 %	4 158 000	0	2027-02-12
	SBAB	1,020 %	1 188 000	0	2024-02-12
	Summa skulder till kreditinstitut		22 951 855	22 006 991	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-230 136	-4 401 136	
			22 721 719	17 605 855	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 801 175 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 182 000	23 182 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	66 000	63 000
	Sociala avgifter	20 575	20 575
	Ränta	0	7 746
	Avgifter och hyror	219 357	231 936
		305 932	323 257

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Patrik Andersson
Ordförande

Anna Lethagen
Ledamot

Juri Lyyra
Ledamot

Tom Nordström Rydahl
Ledamot

Anni Tuikka
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ulf Kärrman
Intern revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i bostadsrättsförening Svenska Folkbyggens
Bostadsrättsförening nr 1 i Malmö, Organisationsnummer 746000-9280.**

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsförening Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 1 i Malmö för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna, förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Revisorns ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av utförd revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att den planerats och genomförts för att i rimlig grad ge en försäkran om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för utlåtande om ansvarsfrihet har väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen granskats. Granskning har även gjorts av om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen bedöms ha upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvis bild av föreningens resultat och ställningar i enlighet med god revisions sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Härmed tillstyrks att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2023-03-28



Ulf Kärrman
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 396 000	2 393 733	2 396 000
Hyror parkering	105 000	100 800	105 000
Hyror förråd	14 000	14 620	13 000
Bredbandsintäkter	75 000	94 759	103 000
Elintäkter moms	0	120 912	0
Överlåtelse/pantsättning	0	20 528	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 361	0
Öresutjämning	0	46	0
Återbäring försäkringsbolag	0	-483	0
Övriga intäkter	0	17 206	0
	2 590 000	2 764 482	2 617 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-115 000	-97 996	-113 000
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-14 351	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-86 000	-79 948	-81 000
Städning enligt beställning	-1 000	-5 098	-1 000
Myndighetstillsyn	0	-8 168	-13 000
Gemensamma utrymmen	0	-25 292	-1 000
Garage/parkering	0	0	-1 000
Sophantering	0	0	-1 000
Gård	-7 000	-2 873	-2 000
Serviceavtal	-81 000	-65 348	-64 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-2 431	-8 000
Brandskydd	0	-262 562	0
	-299 000	-564 067	-298 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-93 000	0	-500 000
Hyseslägenheter	0	-585	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 801	0
Tvättstuga	0	-2 528	0
Entré/trapphus	0	-1 145	-1 100 000
Lås	0	-6 853	0
VVS	0	-986	0
Elinstallationer	0	-14 662	0
	-93 000	-28 560	-1 600 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-1 436 290	0
Lås	0	-290	0
	0	-1 436 580	0
Taxebundna kostnader			
El	-320 000	-334 132	-158 000
Värme	-513 000	-482 451	-421 000
Vatten	-167 000	-152 807	-145 000
Sophämtning/renhållning	-91 000	-87 394	-77 000
Grovsopor	-5 000	0	0
	-1 096 000	-1 056 784	-801 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-42 150	-42 000
Kabel-TV	-54 000	-50 907	-51 000
Bredband	-75 000	-57 335	-108 000
	-173 000	-150 392	-201 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 185	-97 216	-90 000
	-88 185	-97 216	-90 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 381	0
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-3 000	-2 894	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 660	0
Föreningskostnader	-1 000	-450	-15 000
Styrelseomkostnader	0	-3 600	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-618	0
Studieverksamhet	0	-1 563	0
Förvaltningsarvode	-108 000	-96 375	-100 000
Administration	-198 000	-32 126	-199 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-689	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 600	-7 000
	-318 000	-152 955	-328 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-63 000	-65 000	-65 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-2 500	-3 000
Övriga arvoden	0	-500	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-19 065	-25 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-92 000	-87 265	-94 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-12 000	-11 000	-12 000
Förbättringar	-164 000	-163 855	-176 000
Markanläggning	-84 000	-83 206	-84 000
	-260 000	-258 061	-272 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 419 185	-3 831 880	-3 684 000
RÖRELSERESULTAT	170 815	-1 067 398	-1 067 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	231	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	66	0
Låneräntor	-219 000	-256 049	-219 000
Övriga räntekostnader	0	-474	0
Övriga finansiella kostnader	0	-11 815	0
	-219 000	-263 313	-219 000
RESULTAT	-48 185	-1 330 711	-1 286 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se