



# 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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sv Folkbyggens Brf 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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

Kent Patrik Andersson	Vice ordförande
Mona Elkouhen Morssy	Ledamot
Mahmood Flodin Barake	Ledamot
Joe Frans Petter Toroczky	Ledamot

Linnea Cecilia Hällgren Johnsson	Suppleant
Anna Kristina Carolina Lethagen	Suppleant
Gunnar Ohlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Ulf Kärrman	Ordinarie Intern
Ingrid Landerstam	Suppleant Intern

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyndigheten 2	1946	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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.

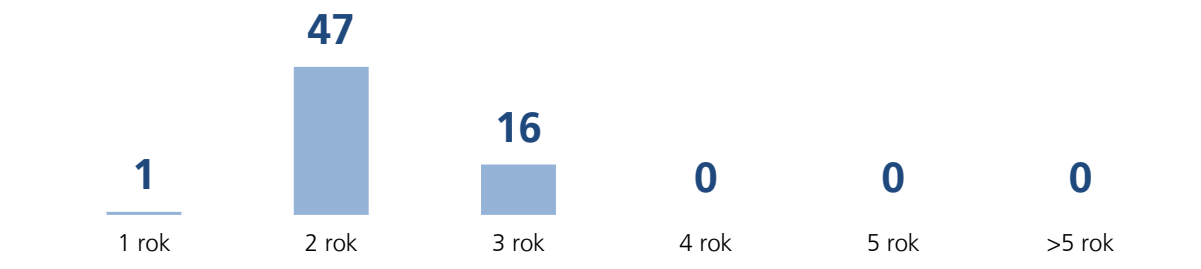
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 602 m<sup>2</sup>, varav 3 602 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

utlåning till boende

### Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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	
reovering av fönsterlister	2018	
övergång till gemensam el	2018 - 2019	
Renovering av ventilationsgångar	2018	Det skall utföras med start vår 2019
Åtgärd av hussockel	2017	
Renovering av tvättstugor	2016 - 2017	
Miljöhus	2016	
Dränering av Fastighet	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 reoverades	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	
Planerat underhåll	År	
Renovering av gillestuga	2021	
Renovering av trapphus	2021	

### 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
Fastighetskötare	Sekant AB

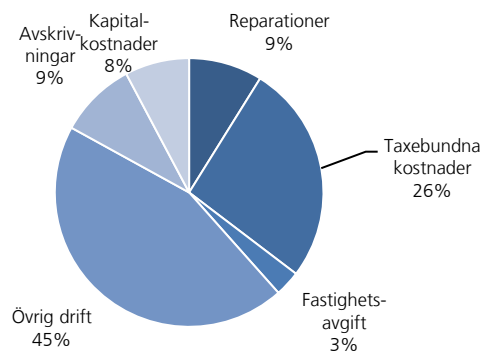
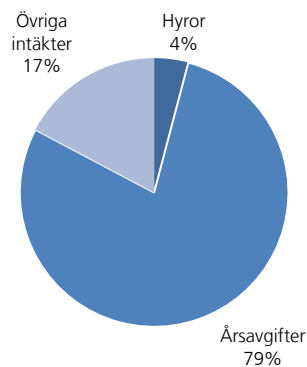
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 507 520</b>	<b>746 539</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 010 822	2 559 007
Finansiella intäkter	93	82
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 931
Ökning av långfristiga skulder	13 654 889	2 310 780
	<b>16 665 804</b>	<b>4 877 800</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 427 855	3 938 047
Finansiella kostnader	226 997	95 662
Ökning av kortfristiga fordringar	875	0
Minskning av kortfristiga skulder	55 111	83 109
	<b>2 710 838</b>	<b>4 116 818</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 954 486</b>	<b>1 507 520</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>446 966</b>	<b>760 982</b>

\*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 1 429 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

Under det gångna året har stuprännorna bytts ut då en del av de var spruckna och läckte vatten längs med fasaden.

Utemöblerna renoverades då de hade rötskador samt en ny gemensam grill med tillbehör införskaffades.

OVK-besiktning samt energideklaration har utförts.

Underhållsplanen har uppdaterats och sträcker sig numera fram till år 2050.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	657	634	634	634
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 186	2 395	1 754	1 862
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	47	24	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	115	131	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	35	38	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	63	27	20	20
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	87	-1 744	-629	-2 159
Nettoomsättning (tkr)	2 716	2 558	2 482	2 449

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 602 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	55 525	0	0	55 525
Kapitaltillskott	516 045	0	0	516 045
Fond för yttre underhåll	223 806	223 806	-309 000	309 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>795 376</b>	<b>223 806</b>	<b>-309 000</b>	<b>880 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 292 335	-223 806	-1 435 126	-4 633 403
Årets resultat	86 557	86 557	1 744 126	-1 744 126
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 205 779</b>	<b>-137 249</b>	<b>309 000</b>	<b>-6 377 529</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-5 410 403</b>	<b>86 557</b>	<b>0</b>	<b>-5 496 959</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 557
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 068 529
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-223 806</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 205 778</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-6 205 778</b></u>
----------------------------------	--------------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 716 486	2 557 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 336	1 450
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 010 822</b>	<b>2 559 007</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 613 535	-3 470 591
Övriga externa kostnader	Not 5	-732 436	-386 529
Personalkostnader	Not 6	-81 884	-80 927
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 506	-269 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 697 361</b>	<b>-4 207 553</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>313 461</b>	<b>-1 648 546</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		93	82
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 997	-95 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-226 904</b>	<b>-95 580</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>86 557</b>	<b>-1 744 126</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>86 557</b>	<b>-1 744 126</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	15 264 266	2 025 772
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 264 266</b>	<b>2 025 772</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>15 264 266</b>	<b>2 025 772</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-1 225	-2 916
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 008 477	1 562 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 007 252</b>	<b>1 559 411</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 007 252</b>	<b>1 559 411</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 271 518</b>	<b>3 585 183</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		55 525	55 525
Kapitaltillskott		516 045	516 045
Fond för yttre underhåll	Not 11	223 806	309 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>795 376</b>	<b>880 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 292 335	-4 633 403
Årets resultat		86 557	-1 744 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 205 779</b>	<b>-6 377 529</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 410 403</b>	<b>-5 496 959</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 183 127	8 239 018
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 183 127</b>	<b>8 239 018</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	100 000	389 220
Leverantörsskulder		77 408	129 470
Övriga skulder		2 739	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	318 647	324 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>498 794</b>	<b>843 125</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 271 518</b>	<b>3 585 183</b>

## Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	2 367 808	2 282 227
Hyror parkering	105 300	96 790
Hyror förråd	18 095	13 070
Bredbandsintäkter	103 680	103 680
Elintäkter	84 448	51 659
Elintäkter moms	25 601	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 539	10 202
Öresutjämning	15	-70
	<b>2 716 486</b>	<b>2 557 557</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	190 843	0
Återbäring försäkringsbolag	3 001	0
Övriga intäkter	100 492	1 450
	<b>294 336</b>	<b>1 450</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	108 246	101 785
	Fastighetsskötsel beställning	2 966	12 838
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 971	0
	Snöröjning/sandning	1 875	1 875
	Städning entreprenad	77 610	73 728
	Städning enligt beställning	573	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Myndighetstillsyn	12 375	0
	Gemensamma utrymmen	0	651
	Gård	3 796	0
	Serviceavtal	61 325	66 324
	Förbrukningsmateriel	5 792	11 889
	Fordon	0	45
		<b>299 279</b>	<b>269 135</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 180	11 592
	Lås	288	4 318
	Installationer	2 434	0
	VVS	1 924	3 480
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 884
	Elinstallationer	4 401	46 717
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 618	0
	Fasad	0	74 733
	Fönster	3 716	0
	Mark/gård/utemiljö	38 353	9 090
	Skador/klotter/skadegörelse	0	880
	Vattenskada	183 648	7 284
		<b>257 562</b>	<b>159 978</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	0	1 469 346
	Elinstallationer	0	192 313
	Mark/gård/utemiljö	0	87 813
		<b>0</b>	<b>1 749 472</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	151 616	169 557
	Värme	404 381	412 486
	Vatten	144 424	124 559
	Sophämtning/renhållning	73 178	66 846
		<b>773 599</b>	<b>773 448</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 752	38 356
	Tomträttsavgäld	0	237 732
	Kabel-TV	48 207	47 608
	Bredband	103 680	103 680
		<b>191 639</b>	<b>427 376</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>91 456</b>	<b>91 182</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 613 535</b>	<b>3 470 591</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	149
	Medlemsinformation	704	0
	Tele- och datakommunikation	1 258	10 816
	Inkassering avgift/hyra	1 800	5 100
	Hysesförluster	81	0
	Övriga förluster	3 488	0
	Föreningskostnader	14 636	406
	Styrelseomkostnader	2 090	294
	Förvaltningsarvode	94 604	91 240
	Administration	553 447	36 250
	Konsultarvode	53 438	235 513
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		<b>732 436</b>	<b>386 529</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 000	62 000
	Sociala kostnader	18 884	18 927
		<b>81 884</b>	<b>80 927</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	11 000	11 000
	Förbättringar	175 300	175 300
	Markanläggning	83 206	83 206
		<b>269 506</b>	<b>269 506</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 835 105	6 835 105
	Nyanskaffningar	13 508 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 343 105</b>	<b>6 835 105</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 809 333	-4 539 827
	Årets avskrivningar enligt plan	-269 506	-269 506
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 078 839</b>	<b>-4 809 333</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>15 264 266</b>	<b>2 025 772</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 508 000	0
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	43 000 000	43 000 000
		<b>43 000 000</b>	<b>43 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	124 362	124 362
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>124 362</b>	<b>124 362</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-124 362	-124 362
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-124 362</b>	<b>-124 362</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	6 000	0
	Skattefordran	47 991	51 319
	Klientmedel hos SBC	1 954 486	1 507 520
	Inkasso	0	3 488
		<b>2 008 477</b>	<b>1 562 327</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	309 000	180 000
	Reservering enligt stadgar	223 806	129 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-309 000	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>223 806</b>	<b>309 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SBAB	1,050 %	13 865 000	0	2025-02-14
	Handelsbanken	1,100 %	1 625 000	1 725 000	2022-01-30
	SBAB	1,010 %	2 005 244	0	2025-05-09
	SBAB	1,020 %	763 289	0	2025-05-09
	SBAB	0,880 %	1 324 594	0	2025-08-15
	Handelsbanken	1,100 %	2 700 000	2 700 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,750 %	0	784 692	2020-03-04
	Handelsbanken	0,958 %	0	1 043 648	2020-06-11
	Handelsbanken	0,958 %	0	1 043 648	2020-06-11
	Handelsbanken	0,890 %	0	1 331 250	2020-07-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 283 127</b>	<b>8 628 238</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	-389 220	
			<b>22 183 127</b>	<b>8 239 018</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 783 127 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 509 400	7 509 400

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	62 000	62 000
	Sociala avgifter	19 480	19 480
	Ränta	7 929	12 552
	Avgifter och hyror	229 238	230 403
		<b>318 647</b>	<b>324 435</b>



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Kommande år planeras renovering av trappuppgångar samt belysning av både trappuppgångar och andra gemensamma utrymmen som källare och vind. Styrelsen planerar att se över den gemensamma gillestugan som inte kunnat brukas pga gammal vattenskada.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 28/3 2021



Kent Patrik Andersson  
Vice ordförande



Mona Elkouhen Morssy  
Ledamot

Mahmood Flodin Barake  
Ledamot



Joe Frans Petter Toroczky  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2021



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 2020-01-01–2020-12-31.

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 revisionssed i Sverige. Det innebär att den planerats och genomförs 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 revisionssed 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 2021-03-31



Ulf Kärman  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 396 000	2 367 808	2 282 000
Hyror parkering	105 000	105 300	100 800
Hyror förråd	18 000	18 095	18 000
Bredbandsintäkter	103 000	103 680	103 000
Elintäkter	0	84 448	0
Elintäkter moms	0	25 601	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 539	0
Öresutjämning	0	15	0
Försäkringersättning	0	190 843	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 001	0
Övriga intäkter	0	100 492	0
	<b>2 622 000</b>	<b>3 010 822</b>	<b>2 503 800</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-106 000	-108 246	-110 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-2 966	-10 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-5 971	0
Snöröjning/sandning	-3 000	-1 875	-2 000
Städning entreprenad	-77 000	-77 610	-70 000
Städning enligt beställning	0	-573	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-18 750	0
Myndighetstillsyn	0	-12 375	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-3 796	-2 000
Serviceavtal	-70 000	-61 325	-55 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-5 792	-6 000
	<b>-277 000</b>	<b>-299 279</b>	<b>-257 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-101 000	0	-55 000
Tvättstuga	0	-11 180	0
Lås	0	-288	0
Installationer	0	-2 434	0
VVS	0	-1 924	0
Elinstallationer	0	-4 401	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-11 618	0
Fönster	0	-3 716	0
Mark/gård/utemiljö	0	-38 353	0
Vattenskada	0	-183 648	0
	<b>-101 000</b>	<b>-257 562</b>	<b>-55 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	800 000	0	0
	<b>800 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-177 000	-151 616	-92 000
Värme	-430 000	-404 381	-492 000
Vatten	-125 000	-144 424	-138 000
Sophämtning/renhållning	-70 000	-73 178	-72 000
	<b>-802 000</b>	<b>-773 599</b>	<b>-794 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-39 752	-39 000
Tomträttsavgäld	0	0	-121 000
Kabel-TV	-50 000	-48 207	-49 000
Bredband	-108 000	-103 680	-105 000
	<b>-198 000</b>	<b>-191 639</b>	<b>-314 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-89 000	-91 456	-88 185
	<b>-89 000</b>	<b>-91 456</b>	<b>-88 185</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	0	0
Medlemsinformation	0	-704	0
Tele- och datakommunikation	-12 000	-1 258	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 800	0
Hysesförluster	0	-81	0
Övriga förluster	0	-3 488	0
Föreningskostnader	-1 000	-14 636	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-2 090	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-96 000	-94 604	-89 000
Administration	-18 000	-553 447	-470 000
Konsultarvode	0	-53 438	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 440	-7 000
	<b>-137 000</b>	<b>-732 436</b>	<b>-571 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-63 000	-60 000	-61 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-18 684	-25 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	<b>-92 000</b>	<b>-81 884</b>	<b>-90 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-12 000	-11 000	-12 000
Förbättringar	-176 000	-175 300	-176 000
Markanläggning	-84 000	-83 206	-84 000
	<b>-272 000</b>	<b>-269 506</b>	<b>-272 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 168 000</b>	<b>-2 697 361</b>	<b>-2 441 185</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 454 000</b>	<b>313 461</b>	<b>62 615</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	93	0
Låneräntor	-218 000	-226 997	-217 350
	<b>-218 000</b>	<b>-226 904</b>	<b>-217 350</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 236 000</b>	<b>86 557</b>	<b>-154 735</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)