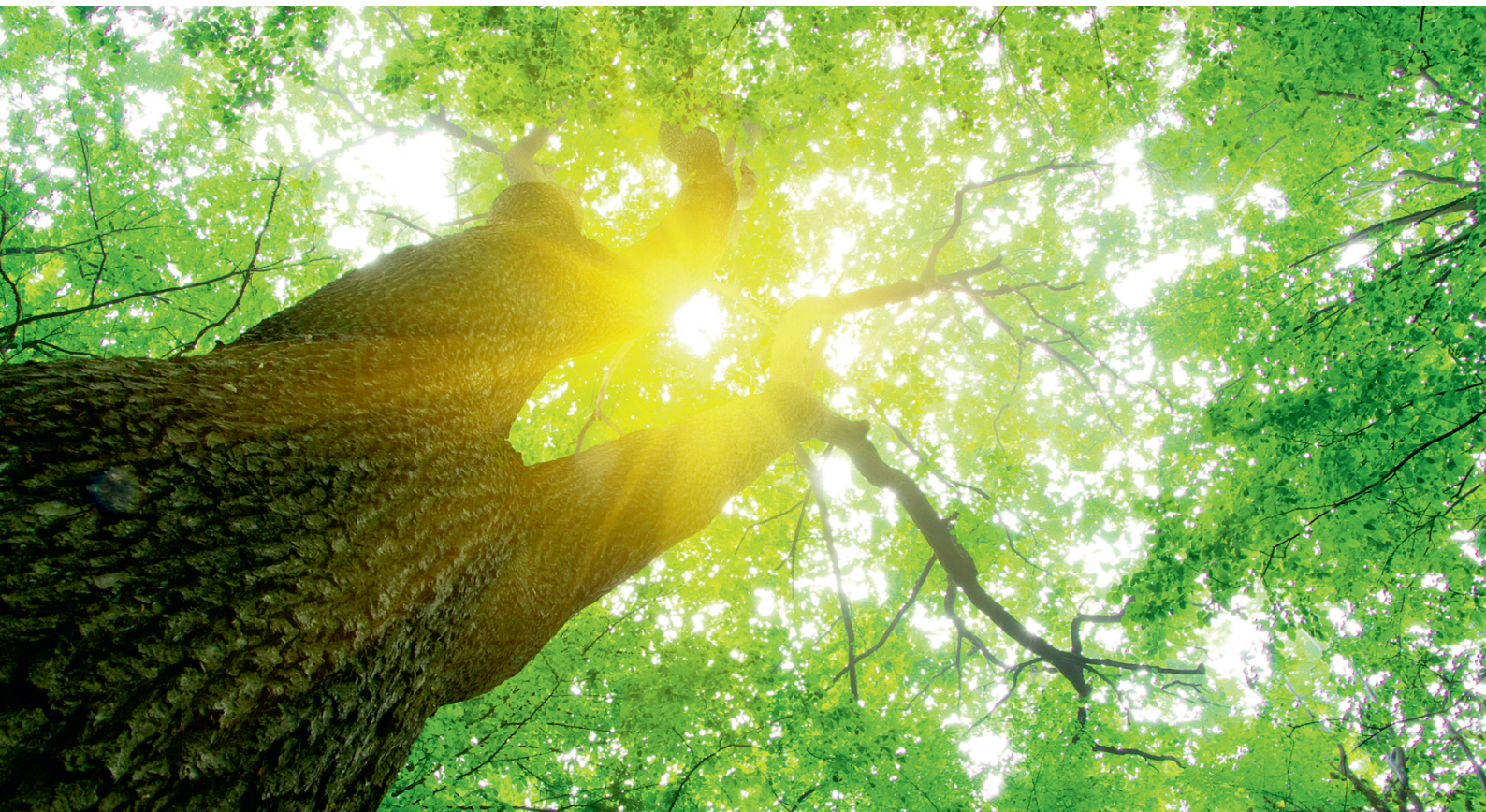




# 2021

Årsredovisning

Sv Folkbyggens Brf 1



# 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 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. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

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 2021.

---

### 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

Mahmood Flodin Barake	Ordförande
Mona Elkouhen Morssy	Ledamot
Anni Tuikka	Ledamot
Patrik Andersson	Suppleant
Anna Lethagen	Suppleant
Gunnar Ohlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Ulf Kärrman	Ordinarie Intern
Frida Hägglund	Suppleant Intern

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-14.

### 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.

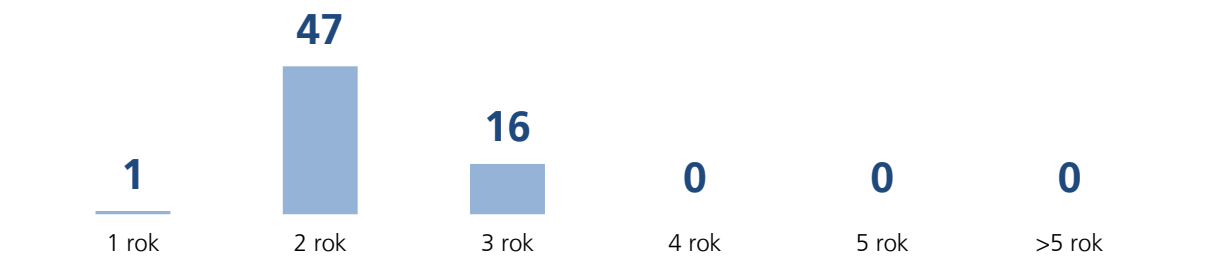
Värdeåret är 1946.

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

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 Avloppsrör
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.

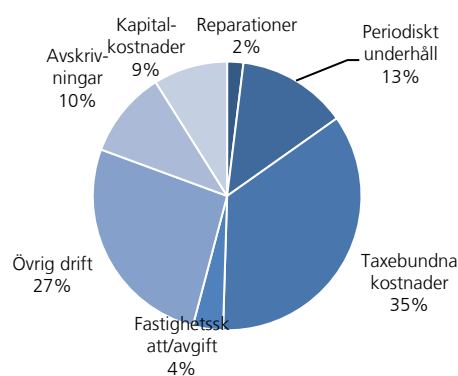
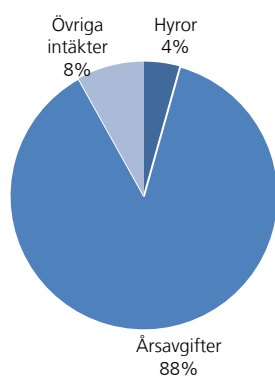
Avtal	Leverantör
SBC, ekonomisk administrativ förvaltning	
Fastighetsjour	Securitas
klotterbekämpning fasad	Klottrensiende nr1
Kabel tv	Com hem
Bredband	Ownit
Passersystem	Amentus AB
trappstädning	Sekant AB
Fastighetsskötare	Sekant AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 954 486</b>	<b>1 507 520</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 737 032	3 010 822
Finansiella intäkter	583	93
Minskning kortfristiga fordringar	2 991	0
Ökning av långfristiga skulder	0	13 654 889
Ökning av kortfristiga skulder	259 514	0
	<b>3 000 121</b>	<b>16 665 804</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 082 395	2 427 855
Finansiella kostnader	231 576	226 997
Ökning av kortfristiga fordringar	0	875
Minskning av långfristiga skulder	276 136	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	55 111
	<b>2 590 107</b>	<b>2 710 838</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 364 500</b>	<b>1 954 486</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>410 014</b>	<b>446 966</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 1 459 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

- Ownit har bytt ut våra 10 år gamla switchar och kommer att uppdatera vårt abonnemang från 100/100 mbit/s till 250/250 mbit/s.

-Vi har påbörjat renovering av trappuppgångarna, vilket kommer att avslutas under 2022

-vi har påbörjat renovering av gillestugan med tillbyggd bastu, vilket kommer färdigställas under 2022.

-vi har installerat papperskorgar på innergården med lock för att hålla ovälkommen ohyra på avstånd

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st  
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	665	657	634	634
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 110	6 186	2 395	1 754
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	42	47	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	112	115	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	40	35	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	63	27	20
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	154	87	-1 744	-629
Nettoomsättning (tkr)	2 724	2 716	2 558	2 482

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	447 612	223 806	0	223 806
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 019 182</b>	<b>223 806</b>	<b>0</b>	<b>795 376</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-6 429 585	-223 806	86 557	-6 292 335
Årets resultat	154 138	154 138	-86 557	86 557
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 275 446</b>	<b>-69 668</b>	<b>0</b>	<b>-6 205 779</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-5 256 264</b>	<b>154 138</b>	<b>0</b>	<b>-5 410 403</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	154 138
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 205 778
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 806
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 275 446</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 275 446</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 723 681	2 716 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 352	294 336
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 737 032</b>	<b>3 010 822</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 884 729	-1 613 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 672	-732 436
Personalkostnader	Not 6	-84 994	-81 884
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 506	-269 506
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 351 901</b>	<b>-2 697 361</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>385 131</b>	<b>313 461</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		583	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 576	-226 997
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-230 993</b>	<b>-226 904</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>154 138</b>	<b>86 557</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>154 138</b>	<b>86 557</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	14 994 760	15 264 266
Maskiner	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 994 760</b>	<b>15 264 266</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 994 760</b>	<b>15 264 266</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-2 916	-1 225
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 417 191	2 008 477
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 414 275</b>	<b>2 007 252</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 414 275</b>	<b>2 007 252</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 409 035</b>	<b>17 271 518</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	447 612	223 806
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 019 182</b>	<b>795 376</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-6 429 585	-6 292 335
Årets resultat		154 138	86 557
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-6 275 446</b>	<b>-6 205 779</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-5 256 264</b>	<b>-5 410 403</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 605 855	22 183 127
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 605 855</b>	<b>22 183 127</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 401 136	100 000
Leverantörsskulder		335 051	77 408
Övriga skulder		0	2 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	323 257	318 647
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 059 444</b>	<b>498 794</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 409 035</b>	<b>17 271 518</b>

## 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	2 396 335	2 367 808
Hyror parkering	103 060	105 300
Hyror förråd	16 020	18 095
Bredbandsintäkter	103 680	103 680
Elintäkter	0	84 448
Elintäkter moms	101 547	25 601
Avgift andrahandsuthyrning	3 001	11 539
Öresutjämning	38	15
	<b>2 723 681</b>	<b>2 716 486</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Försäkringsersättning	0	190 843
	Återbäring försäkringsbolag	0	3 001
	Övriga intäkter	13 352	100 492
		<b>13 352</b>	<b>294 336</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 867	108 246
	Fastighetsskötsel beställning	2 409	2 966
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 971
	Snöröjning/sandning	33 650	1 875
	Städning entreprenad	77 627	77 610
	Städning enligt beställning	0	573
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 750
	Myndighetstillsyn	0	12 375
	Gård	5 976	3 796
	Serviceavtal	72 685	61 325
	Förbrukningsmateriel	40	5 792
		<b>296 254</b>	<b>299 279</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	14 715	11 180
	Entré/trapphus	695	0
	Lås	1 583	288
	Installationer	0	2 434
	VVS	2 668	1 924
	Värmeanläggning/undercentral	5 172	0
	Elinstallationer	17 530	4 401
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 846	11 618
	Fönster	0	3 716
	Mark/gård/utemiljö	0	38 353
	Vattenskada	0	183 648
		<b>51 209</b>	<b>257 562</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	216 580	0
	Elinstallationer	124 181	0
		<b>340 761</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	209 002	151 616
	Värme	464 942	404 381
	Vatten	151 112	144 424
	Sophämtning/renhållning	81 732	73 178
	Grovsopor	4 144	0
		<b>910 932</b>	<b>773 599</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 807	39 752
	Kabel-TV	48 710	48 207
	Bredband	103 680	103 680
		<b>192 197</b>	<b>191 639</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 376</b>	<b>91 456</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 884 729</b>	<b>1 613 535</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Medlemsinformation	0	704
	Tele- och datakommunikation	2 126	1 258
	Inkassering avgift/hyra	1 388	1 800
	Hysesförluster	0	81
	Övriga förluster	0	3 488
	Föreningskostnader	570	14 636
	Styrelseomkostnader	0	2 090
	Förvaltningsarvode	97 366	94 604
	Administration	4 271	553 447
	Konsultarvode	0	53 438
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 440
		<b>112 672</b>	<b>732 436</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	65 000	63 000
	Sociala kostnader	19 994	18 884
		<b>84 994</b>	<b>81 884</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	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>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	20 343 105	6 835 105
	Nyanskaffningar	0	13 508 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 343 105</b>	<b>20 343 105</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 078 839	-4 809 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-269 506	-269 506
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 348 345</b>	<b>-5 078 839</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 994 760</b>	<b>15 264 266</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 508 000	13 508 000
	<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>	MASKINER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade 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>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	6 000	6 000
	Skattefordran	46 071	47 991
	Momsavräkning	620	0
	Klientmedel hos SBC	1 314 099	1 954 486
	Räntekonto hos SBC	1 050 401	0
		<b>2 417 191</b>	<b>2 008 477</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	223 806	309 000
	Reservering enligt stadgar	223 806	223 806
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-309 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>447 612</b>	<b>223 806</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsda g</b>	
	SBAB	1,050 %	13 730 000	13 865 000	2025-02-14
	Handelsbanken	1,100 %	1 525 000	1 625 000	2022-01-30
	SBAB	1,010 %	1 985 092	2 005 244	2025-05-09
	SBAB	1,020 %	755 617	763 289	2025-05-09
	SBAB	0,880 %	1 311 282	1 324 594	2025-08-15
	Handelsbanken	1,100 %	2 700 000	2 700 000	2022-01-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 006 991</b>	<b>22 283 127</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 401 136	-100 000	
			<b>17 605 855</b>	<b>22 183 127</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 126 311 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.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 509 400	7 509 400

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	63 000	62 000
	Sociala avgifter	20 575	19 480
	Ränta	7 746	7 929
	Avgifter och hyror	231 936	229 238
		<b>323 257</b>	<b>318 647</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Vi följer den uppdaterade underhållsplanen som gäller fram till år 2050



---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2022

Mahmood Flodin Barake  
Ordförande

Mona Elkouhen Morssy  
Ledamot

Anni Tuikka  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021-01-01–2021-12-31.

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 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 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 2022-04-09



Ulf Kärrman  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 396 000	2 396 335	2 396 000
Hyror parkering	105 000	103 060	105 000
Hyror förråd	13 000	16 020	18 000
Bredbandsintäkter	103 000	103 680	103 000
Elintäkter moms	0	101 547	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 001	0
Öresutjämning	0	38	0
Övriga intäkter	0	13 352	0
	<b>2 617 000</b>	<b>2 737 032</b>	<b>2 622 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-113 000	-103 867	-106 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-2 409	-8 000
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	0
Snöröjning/sandning	-3 000	-33 650	-3 000
Städning entreprenad	-81 000	-77 627	-77 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Myndighetstillsyn	-13 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Garage/parkering	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	-5 976	-2 000
Serviceavtal	-64 000	-72 685	-70 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-40	-8 000
	<b>-298 000</b>	<b>-296 254</b>	<b>-277 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-500 000	0	-101 000
Tvättstuga	0	-14 715	0
Entré/trapphus	-1 100 000	-695	0
Lås	0	-1 583	0
VVS	0	-2 668	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 172	0
Elinstallationer	0	-17 530	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-8 846	0
	<b>-1 600 000</b>	<b>-51 209</b>	<b>-101 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-216 580	800 000
Elinstallationer	0	-124 181	0
	<b>0</b>	<b>-340 761</b>	<b>800 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-158 000	-209 002	-177 000
Värme	-421 000	-464 942	-430 000
Vatten	-145 000	-151 112	-125 000
Sophämtning/renhållning	-77 000	-81 732	-70 000
Grovsopor	0	-4 144	0
	<b>-801 000</b>	<b>-910 932</b>	<b>-802 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-42 000	-39 807	-40 000
Kabel-TV	-51 000	-48 710	-50 000
Bredband	-108 000	-103 680	-108 000
	<b>-201 000</b>	<b>-192 197</b>	<b>-198 000</b>

<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-90 000	-93 376	-89 000
	<b>-90 000</b>	<b>-93 376</b>	<b>-89 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-2 126	-12 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 388	0
Föreningskostnader	-15 000	-570	-1 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-97 366	-96 000
Administration	-199 000	-4 271	-18 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 500	-7 000
	<b>-328 000</b>	<b>-112 672</b>	<b>-137 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-65 000	-62 000	-63 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-19 794	-25 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	<b>-94 000</b>	<b>-84 994</b>	<b>-92 000</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>-3 684 000</b>	<b>-2 351 901</b>	<b>-1 168 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 067 000</b>	<b>385 131</b>	<b>1 454 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	401	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	182	0
Låneräntor	-219 000	-231 576	-218 000
	<b>-219 000</b>	<b>-230 993</b>	<b>-218 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 286 000</b>	<b>154 138</b>	<b>1 236 000</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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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