



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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sv Folkbyggens Brf 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 och 2025.
- 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 att höjas.

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	Vice ordförande
Kent Patrik Andersson	Ledamot
Karin Elin Marianne Flodin	Ledamot
Jenny Maria Thorstensson	Ledamot
Joe Frans Petter Toroczky	Ledamot

Anna Kristina Carolina Lethagen	Suppleant
Gunnar Ohlsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Kärrman	Ordinarie Intern
Ingrid Landerstam	Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

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.

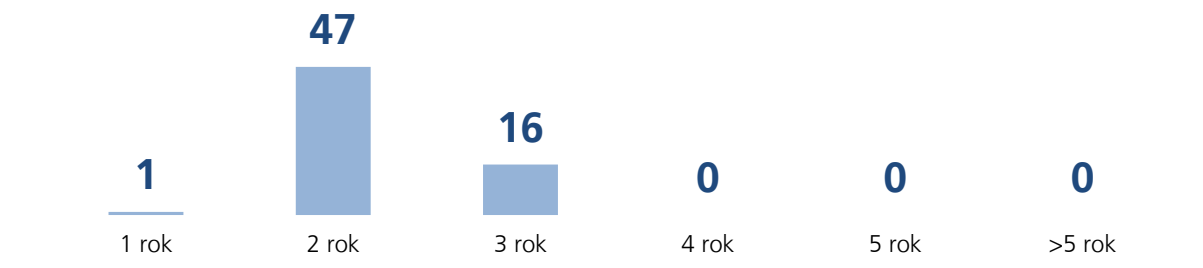
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 602 m², varav 3 602 m² 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 2015 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

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/reoverat 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
Fastighetskötare	Sekant AB

Föreningens ekonomi

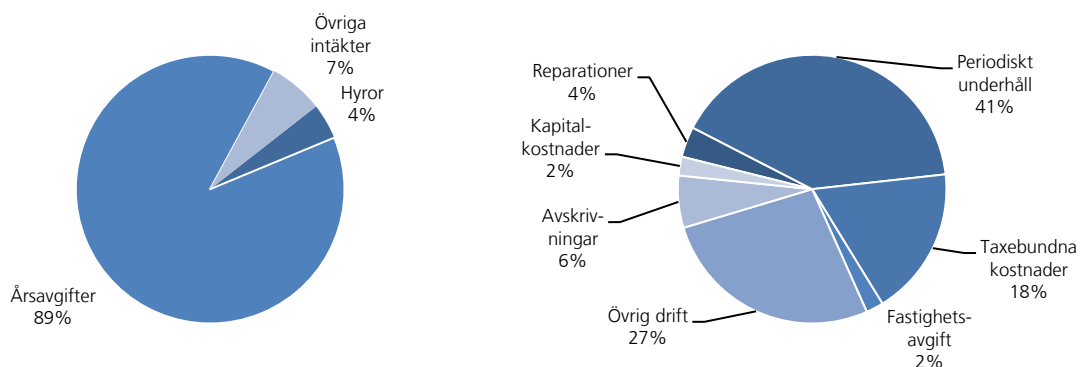
Föreningen är i stånd att köpa loss tomten från Malmö stad. För detta ändamål har vi tagit hjälp av SBAB, där vi tar lånet för tomten.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020 med 5%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	746 539	1 202 997
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 559 007	2 488 789
Finansiella intäkter	82	76
Minskning kortfristiga fordringar	7 931	5 536
Ökning av långfristiga skulder	2 310 780	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	169 981
	4 877 800	2 664 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 938 047	2 658 517
Finansiella kostnader	95 662	73 103
Minskning av långfristiga skulder	0	389 220
Minskning av kortfristiga skulder	83 109	0
	4 116 818	3 120 840
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 507 520	746 539
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	760 982	-456 458

*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 1 377 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

- Installering av parkeringsbom
- Iordningsställande av belysning på parkering och innergård
- Montering av staket mot parken
- Byte av stuprännor
- Renovering av IM-kanalerna
- Utförd OVK-besiktning
- Utförd energideklaration
- Montering och installering av övervakningssystem i miljöhuset

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	634	634	634
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 395	1 754	1 862	976
Elkostnad/m ² totalyta	47	24	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	115	131	131	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	38	34	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	20	20	12
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 744	-629	-2 159	-3 010
Nettoomsättning (tkr)	2 558	2 482	2 449	2 453

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	309 000	129 000	0	180 000
S:a bundet eget kapital	880 570	129 000	0	751 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 633 403	-129 000	-628 703	-3 875 700
Årets resultat	-1 744 126	-1 744 126	628 703	-628 703
S:a ansamlad förlust	-6 377 529	-1 873 126	0	-4 504 403
S:a eget kapital	-5 496 959	-1 744 126	0	-3 752 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 744 126
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 504 403
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-129 000</u>
summa balanserat resultat	-6 377 529

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>309 000</u>
-6 068 529

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 557 557	2 481 517
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 450	7 272
Summa rörelseintäkter		2 559 007	2 488 789
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 470 591	-2 144 622
Övriga externa kostnader	Not 5	-386 529	-434 269
Personalkostnader	Not 6	-80 927	-79 626
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-269 506	-385 948
Summa rörelsekostnader		-4 207 553	-3 044 465
RÖRELSERESULTAT		-1 648 546	-555 676
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 662	-73 103
Summa finansiella poster		-95 580	-73 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 744 126	-628 703
ÅRETS RESULTAT		-1 744 126	-628 703

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	2 025 772	2 295 278
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 025 772	2 295 278
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 025 772	2 295 278
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-2 916	-599
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 562 327	806 960
Summa kortfristiga fordringar		1 559 411	806 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 559 411	806 361
SUMMA TILLGÅNGAR		3 585 183	3 101 639

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 525	55 525
Kapitaltillskott		516 045	516 045
Fond för yttre underhåll	Not 11	309 000	180 000
Summa bundet eget kapital		880 570	751 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 633 403	-3 875 700
Årets resultat		-1 744 126	-628 703
Summa fritt eget kapital		-6 377 529	-4 504 403
SUMMA EGET KAPITAL		-5 496 959	-3 752 833
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 239 018	5 928 238
Summa långfristiga skulder		8 239 018	5 928 238
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	389 220	389 220
Leverantörsskulder		129 470	289 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	324 435	247 349
Summa kortfristiga skulder		843 125	926 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 585 183	3 101 639

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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	2 282 227	2 282 227
Hyror parkering	96 790	80 100
Hyror förråd	13 070	6 873
Bredbandsintäkter	103 680	103 680
Elintäkter	51 659	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 202	8 730
Öresutjämning	-70	-92
	2 557 557	2 481 517

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	2 613
Återbäring försäkringsbolag	0	3 159
Övriga intäkter	1 450	1 500
	1 450	7 272

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	101 785	154 948
	Fastighetsskötsel beställning	12 838	7 359
	Snöröjning/sandning	1 875	1 000
	Städning entreprenad	73 728	66 845
	Gemensamma utrymmen	651	0
	Garage	0	334
	Sophantering	0	2 493
	Gård	0	489
	Serviceavtal	66 324	47 408
	Förbrukningsmateriel	11 889	6 028
	Fordon	45	0
		269 135	286 904
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 620
	Tvättstuga	11 592	1 719
	Lås	4 318	1 677
	VVS	3 480	16 068
	Värmeanläggning/undercentral	1 884	0
	Elinstallationer	46 717	9 190
	Tak	0	800
	Fasad	74 733	0
	Fönster	0	1 856
	Mark/gård/utemiljö	9 090	0
	Skador/klotter/skadegörelse	880	15 981
	Vattenskada	7 284	0
		159 978	48 911
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	109 563
	Gemensamma utrymmen	0	367 000
	Värmeanläggning	0	33 875
	Ventilation	1 469 346	59 525
	Elinstallationer	192 313	0
	Fönster	0	15 663
	Mark/gård/utemiljö	87 813	63 563
		1 749 472	649 189
	Taxebundna kostnader		
	El	169 557	87 489
	Värme	412 486	472 272
	Vatten	124 559	137 155
	Sophämtning/renhållning	66 846	68 891
		773 448	765 807
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 356	37 338
	Tomträttsavgäld	237 732	120 506
	Kabel-TV	47 608	46 719
	Bredband	103 680	103 680
		427 376	308 243
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 182	85 568
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 470 591	2 144 622

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	149	0
	Tele- och datakommunikation	10 816	1 383
	Juridiska åtgärder	0	19 772
	Inkassering avgift/hyra	5 100	1 700
	Föreningskostnader	406	0
	Styrelseomkostnader	294	186
	Fritids- och trivselkostnader	0	168
	Förvaltningsarvode	91 240	84 567
	Administration	36 250	6 608
	Korttidsinventarier	0	8 008
	Konsultarvode	235 513	305 238
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 190
		386 529	434 269
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 000	62 000
	Sociala kostnader	18 927	17 626
		80 927	79 626
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	11 000	11 000
	Förbättringar	175 300	291 742
	Markanläggning	83 206	83 206
		269 506	385 948

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 835 105	6 835 105
	Utgående anskaffningsvärde	6 835 105	6 835 105
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 539 827	-4 153 879
	Årets avskrivningar enligt plan	-269 506	-385 948
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 809 333	-4 539 827
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 025 772	2 295 278
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	9 800 000
		43 000 000	30 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 000 000	30 000 000
		43 000 000	30 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattefordran	51 319	56 933
	Klientmedel hos SBC	1 507 520	746 539
	Inkasso	3 488	3 488
		1 562 327	806 960

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	180 000	90 000
	Reservering enligt stadgar	129 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	309 000	180 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,750 %	784 692	854 960	2020-03-04
	Handelsbanken	0,958 %	1 043 648	1 115 624	2020-06-11
	Handelsbanken	0,958 %	1 043 648	1 115 624	2020-06-11
	Handelsbanken	1,100 %	1 725 000	1 825 000	2022-01-30
	Handelsbanken	0,890 %	1 331 250	1 406 250	2020-07-22
	Handelsbanken	1,100 %	2 700 000	0	2020-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		8 628 238	6 317 458	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-389 220	-389 220	
			8 239 018	5 928 238	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 547 138 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 509 400	7 509 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	62 000	62 000
	Sociala avgifter	19 480	19 480
	Ränta	12 552	8 748
	Avgifter och hyror	230 403	157 121
		324 435	247 349

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Planerar att köpa loss tomten
- Planerar att renovera trappuppgångarna

Styrelsens underskrifter

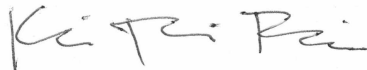
MALMÖ den / 2020



Mahmood Flodin Barake
Vice ordförande



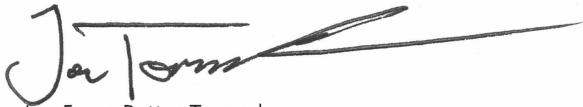
Kent Patrik Andersson
Ledamot



Karin Elin Marianne Flodin
Ledamot



Jenny Maria Thorstensson
Ledamot



Joe Frans Petter Toroczky
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 2020



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 2019-01-01–2019-12-31.

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 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 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 2020-03-13



Ulf Kärrman
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 282 000	2 282 227	2 282 000
Hyror parkering	100 800	96 790	112 000
Hyror förråd	18 000	13 070	5 000
Bredbandsintäkter	103 000	103 680	103 000
Elintäkter	0	51 659	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 202	0
Öresutjämning	0	-70	0
Övriga intäkter	0	1 450	0
	2 503 800	2 559 007	2 502 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-110 000	-101 785	-99 000
Fastighetskötsel beställning	-10 000	-12 838	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-4 000
Snöröjning/sandning	-2 000	-1 875	-5 000
Städning entreprenad	-70 000	-73 728	-59 000
Städning enligt beställning	0	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	0	-651	0
Garage	-1 000	0	0
Sopphantering	-1 000	0	0
Gård	-2 000	0	-4 000
Serviceavtal	-55 000	-66 324	-48 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-11 889	-5 000
Fordon	0	-45	0
	-257 000	-269 135	-243 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-43 000
Tvättstuga	0	-11 592	0
Lås	0	-4 318	0
VVS	0	-3 480	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 884	0
Elinstallationer	0	-46 717	0
Fasad	0	-74 733	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 090	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-880	0
Vattenskada	0	-7 284	0
	-55 000	-159 978	-43 000
Periodiskt underhåll			
Ventilation	0	-1 469 346	-1 100 000
Elinstallationer	0	-192 313	0
Mark/gård/utemiljö	0	-87 813	0
	0	-1 749 472	-1 100 000
Taxebundna kostnader			
El	-92 000	-169 557	-81 000
Värme	-492 000	-412 486	-491 000
Vatten	-138 000	-124 559	-124 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-66 846	-74 000
	-794 000	-773 448	-770 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-38 356	-38 000
Tomträttsavgäld	-121 000	-237 732	-238 000
Kabel-TV	-49 000	-47 608	-46 000
Bredband	-105 000	-103 680	-108 000
	-314 000	-427 376	-430 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 185	-88 128	-87 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-3 054	0
	-88 185	-91 182	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-149	0
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-10 816	-2 000
Inkassering avgift/hyra	0	-5 100	0
Föreningskostnader	0	-406	0
Styrelseomkostnader	-1 000	-294	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-89 000	-91 240	-86 000
Administration	-470 000	-36 250	-14 000
Konsultarvode	0	-235 513	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 310	-7 000
	-571 000	-386 529	-111 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-61 000	-59 000	-61 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	-3 000	-1 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-18 727	-25 000
FORA	-1 000	-200	-1 000
	-90 000	-80 927	-89 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-12 000	-11 000	-12 000
Förbättringar	-176 000	-175 300	-292 000
Markanläggning	-84 000	-83 206	-84 000
	-272 000	-269 506	-388 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 441 185	-4 207 553	-3 261 000
RÖRELSERESULTAT	62 615	-1 648 546	-759 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	82	0
Låneräntor	-217 350	-95 656	-108 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-217 350	-95 580	-108 000
RESULTAT	-154 735	-1 744 126	-867 000

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