



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sv Folkbyggens Brf 1



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sv Folkbyggens Brf 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2012-05-31 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Kent Patrik Andersson            | Ledamot |
| Anna K E Bernstad Saraiva Schott | Ledamot |
| Mia Fonseca                      | Ledamot |
| Jenny Maria Thorstensson         | Ledamot |
| Joe Frans Petter Toroczky        | Ledamot |

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Anna Kristina Carolina Lethagen | Suppleant |
| Gunnar Ohlsson                  | Suppleant |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kent Patrik Andersson, Anna K E Bernstad Saraiva Schott, Mia Fonseca, Anna Kristina Carolina Lethagen, Gunnar Ohlsson, Jenny Maria Thorstensson och Joe Frans Petter Toroczky.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Ulf Kärrman  
Ingrid Landerstam

Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte  |
|----------------------|---------|-------|
| Fyndigheten 2        | 1946    | Malmö |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

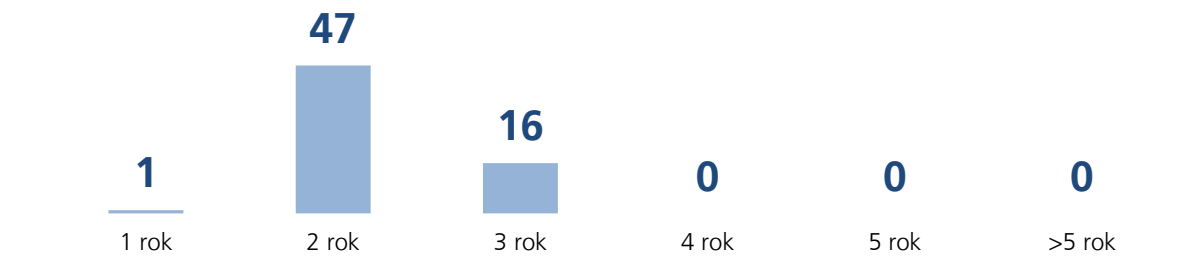
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1946.

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 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                              | År          | Kommentar         |
|---|-------------|-------------------|
| 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 renoverades          | 2005        |                   |
| Installation bredband                         | 2000        |                   |
| Passersystem(kort) källare/vind               | 2000        |                   |
| Nya säkerhetsdörrar till samtliga lgh         | 1999        |                   |
| Målat/renoverat trapphus                      | 1994        |                   |
| Nya Fönster                                   | 1993        |                   |
| Dragit ny el/nya elcentraler                  | 1993        |                   |
| Byte av vattenstammar                         | 1990        |                   |
| <b>Planerat underhåll</b>                     | <b>År</b>   |                   |
| Renovering av ventilationsgångar              | 2018        |                   |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                               | Leverantör                          |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk administrativ förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Vaktmästare                         | G.N. Fast AB                        |
| Fastighetsjour                      | Securitas                           |
| klotterbekämpning fasad             | Klottrensfiende nr1                 |
| Kabel tv                            | Com hem                             |
| Bredband                            | Ownit                               |
| Passersystem                        | Amentus AB                          |
| Trappstädning                       | Klart Rent i Malmö                  |

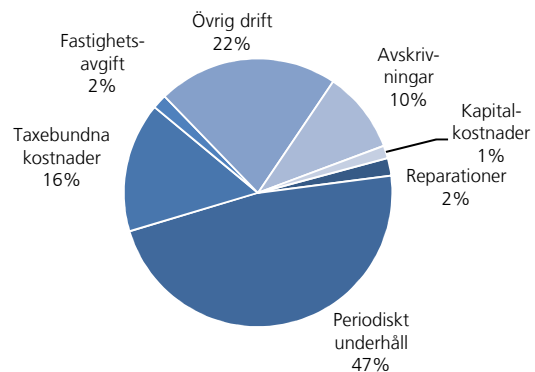
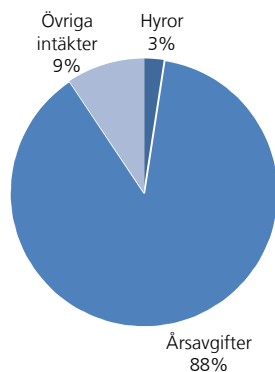


## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2017             | 2016              |
|--|------------------|-------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>128 687</b>   | <b>2 371 619</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelseintäkter                          | 2 588 573        | 2 456 063         |
| Finansiella intäkter                     | 113              | 1 128             |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 29 008           | 116 837           |
| Ökning av långfristiga skulder           | 3 192 030        | 0                 |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 382 564           |
|  | <b>5 809 724</b> | <b>2 956 592</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 4 207 921        | 4 941 911         |
| Finansiella kostnader                    | 72 071           | 43 393            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 214 220           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 455 422          | 0                 |
|  | <b>4 735 414</b> | <b>5 199 524</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 202 997</b> | <b>128 687</b>    |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>1 074 310</b> | <b>-2 242 932</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 1 315 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 verksamhetsåret har renovering av hussockel gjorts utöver det löpande underhållet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 64 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 13 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017   | 2016   | 2015  | 2014  |
|--|--------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 634    | 634    | 634   | 634   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 862  | 976    | 1 035 | 1 095 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 21     | 20     | 19    | 17    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 131    | 132    | 126   | 99    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 34     | 37     | 34    | 31    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 20     | 12     | 14    | 21    |
| Soliditet (%)                            | 0      | 0      | 27    | 29    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 159 | -3 010 | -269  | 586   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 449  | 2 453  | 2 463 | 2 462 |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>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       | 90 000                     | 90 000                   | -979 524   | 979 524                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>661 570</b>             | <b>90 000</b>            | <b>-979 524</b>  | <b>1 551 094</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 626 280                 | -90 000                  | -2 030 965   | 494 685                    |
| Årets resultat                 | -2 159 420                 | -2 159 420               | 3 010 489  | -3 010 489                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-3 785 700</b>          | <b>-2 249 420</b>        | <b>979 524</b>   | <b>-2 515 804</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-3 124 130</b>          | <b>-2 159 420</b>        | <b>0</b>   | <b>-964 710</b>            |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -2 159 420        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 536 280        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -90 000           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-3 785 700</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-3 785 700</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2017              | 2016              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 449 354         | 2 452 924         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 139 219           | 3 139             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 588 573</b>  | <b>2 456 063</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -3 623 852        | -4 227 041        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -509 391          | -616 366          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -74 678           | -98 504           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -468 114          | -482 376          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-4 676 035</b> | <b>-5 424 287</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-2 087 462</b> | <b>-2 968 224</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 113               | 1 128             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -72 071           | -43 393           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-71 958</b>    | <b>-42 265</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-2 159 420</b> | <b>-3 010 489</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-2 159 420</b> | <b>-3 010 489</b> |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2017-12-31</b>   | <b>2016-12-31</b> |
|---|---------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                     |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                     |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8<br>2 681 226  | 3 149 340         |
| Maskiner och inventarier                      | Not 9<br>0          | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>2 681 226</b>    | <b>3 149 340</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>2 681 226</b>    | <b>3 149 340</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                     |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                     |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 781                 | 24 625            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10<br>1 267 574 | 194 941           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>1 268 355</b>    | <b>219 566</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                     |                   |
| Kassa och bank                                | 0                   | 3 487             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>0</b>            | <b>3 487</b>      |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 268 355</b>    | <b>223 053</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>3 949 581</b>    | <b>3 372 393</b>  |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</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    | 90 000            | 979 524           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>661 570</b>    | <b>1 551 094</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 626 280        | 494 685           |
| Årets resultat                                 |           | -2 159 420        | -3 010 489        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-3 785 700</b> | <b>-2 515 804</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-3 124 130</b> | <b>-964 710</b>   |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 6 317 458         | 3 225 428         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>6 317 458</b>  | <b>3 225 428</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 389 220           | 289 220           |
| Leverantörsskulder                             |           | 89 457            | 482 914           |
| Skatteskulder                                  |           | 0                 | 234               |
| Övriga skulder                                 |           | 0                 | 57 007            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 277 576           | 282 300           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>756 253</b>    | <b>1 111 675</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>3 949 581</b>  | <b>3 372 393</b>  |



## Noter

Belopp 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           | 2017            | 2016            |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader               | 100 år          | 100 år          |
| Fastighetsförbättringar | 9 år            | 8-9 år          |
| Värmeanläggning         | 8 år            | 8 år            |
| Värme/kylanläggning     | 86 år           | 86 år           |
| Stambyte                | 14 år           | 14 år           |
| Kodlås                  | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Fönster                 | 13 år           | 13 år           |
| Tak                     | 9 år            | 9 år            |
| Maskiner                | Fullt avskrivna | 7 år            |
| Trädgård                | 17 år           | 17 år           |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2017             | 2016             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 2 282 227        | 2 282 227        |
| Hyror parkering   | 53 080           | 55 000           |
| Hyror förråd      | 10 458           | 12 108           |
| Bredbandsintäkter | 103 680          | 103 680          |
| Öresutjämnning    | -91              | -91              |
|                   | <b>2 449 354</b> | <b>2 452 924</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2017           | 2016         |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0              | 3 139        |
| Övriga intäkter             | 139 219        | 0            |
|                             | <b>139 219</b> | <b>3 139</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetskötsel entreprenad           | 144 396          | 142 192          |
|              | Fastighetskötsel beställning           | 2 100            | 19 592           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 1 500            | 3 883            |
|              | Städning entreprenad                   | 56 205           | 48 300           |
|              | Gård                                   | 3 103            | 1 607            |
|              | Serviceavtal                           | 46 056           | 45 014           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 4 690            | 5 309            |
|              | Fordon                                 | 170              | 0                |
|              |  | <b>258 219</b>   | <b>265 897</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 6 046            |
|              | Entré/trapphus                         | 2 903            | 0                |
|              | Lås                                    | 8 221            | 5 633            |
|              | VVS                                    | 3 967            | 2 931            |
|              | Elinstallationer                       | 58 279           | 0                |
|              | Bredband                               | 7 481            | 0                |
|              | Fönster                                | 7 922            | 0                |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 12 475           | 0                |
|              |  | <b>101 248</b>   | <b>14 610</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Byggnad                                | 1 560 247        | 222 941          |
|              | Tvättstuga                             | 169 619          | 1 406 008        |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 521 074          | 1 300 047        |
|              |  | <b>2 250 940</b> | <b>2 928 996</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 77 070           | 70 642           |
|              | Värme                                  | 471 256          | 475 072          |
|              | Vatten                                 | 123 098          | 131 846          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 71 031           | 71 529           |
|              |  | <b>742 455</b>   | <b>749 089</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 36 308           | 35 042           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 3 280            | 3 280            |
|              | Kabel-TV                               | 43 561           | 45 295           |
|              | Bredband                               | 103 680          | 103 680          |
|              |  | <b>186 829</b>   | <b>187 297</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>84 160</b>    | <b>81 152</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 623 852</b> | <b>4 227 041</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation                       | 90             | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation              | 1 363          | 388            |
|              | Juridiska åtgärder                       | 124 175        | 45 220         |
|              | Inkassering avgift/hyra                  | 5 950          | 9 025          |
|              | Hysesförluster                           | 0              | 405            |
|              | Övriga förluster                         | 5 533          | 0              |
|              | Föreningskostnader                       | 0              | 1 019          |
|              | Förvaltningsarvode                       | 81 500         | 79 312         |
|              | Administration                           | 9 834          | 25 127         |
|              | Konsultarvode                            | 274 688        | 449 801        |
|              | Tidningar facklitteratur                 | 189            | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För           | 6 070          | 6 070          |
|              |  | <b>509 391</b> | <b>616 366</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 56 700         | 60 500         |
|              | Löner                                    | 0              | 17 400         |
|              | Kostnadsersättningar                     | 120            | 0              |
|              | Sociala kostnader                        | 17 858         | 20 604         |
|              |  | <b>74 678</b>  | <b>98 504</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                     | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|              | Byggnad                                  | 11 000         | 11 000         |
|              | Förbättringar                            | 373 908        | 382 358        |
|              | Markanläggning                           | 83 206         | 83 206         |
|              | Maskiner                                 | 0              | 5 811          |
|              |  | <b>468 114</b> | <b>482 376</b> |



| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 6 835 105         | 6 319 060         |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 516 045           |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>6 835 105</b>  | <b>6 835 105</b>  |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -3 685 765        | -3 209 201        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -468 114          | -476 564          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-4 153 879</b> | <b>-3 685 765</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>2 681 226</b>  | <b>3 149 340</b>  |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 20 200 000        | 20 200 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 9 800 000         | 9 800 000         |
|               |  | <b>30 000 000</b> | <b>30 000 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 30 000 000        | 30 000 000        |
|               |  | <b>30 000 000</b> | <b>30 000 000</b> |
|               | Fastigheten är upplåten med tomträtt.          |                   |                   |
| <b>Not 9</b>  | <b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>                | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</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          | -118 551          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | -5 811            |
|               | 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>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|               | Skattefordran                                  | 57 713            | 60 721            |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 202 997         | 128 673           |
|               | Placeringskonto hos SBC                        | 0                 | 14                |
|               | Inkasso  | 6 864             | 0                 |
|               | Fordringar                                     | 0                 | 5 533             |
|               |  | <b>1 267 574</b>  | <b>194 941</b>    |

| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 979 524           | 1 518 318         |
|               | Reservering enligt stadgar          | 90 000            | 90 000            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -979 524          | -628 794          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>90 000</b>     | <b>979 524</b>    |

| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                                  |            |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>                    |            |
|               |  | <b>2017-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b>                |            |
|               |  |                   |                   | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |            |
|               | Handelsbanken                                  | 1,050 %           | 1 187 600         | 1 259 576                        | 2018-06-11 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,050 %           | 1 187 600         | 1 259 576                        | 2018-06-11 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,500 %           | 925 228           | 995 496                          | 2018-06-01 |
|               | Handelsbanken                                  | 0,950 %           | 1 925 000         | 0                                | 2018-01-26 |
|               | Handelsbanken                                  | 1,050 %           | 1 481 250         | 0                                | 2018-07-20 |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>6 706 678</b>  | <b>3 514 648</b>                 |            |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -389 220          | -289 220                         |            |
|               |  |                   | <b>6 317 458</b>  | <b>3 225 428</b>                 |            |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 760 578 kr.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br>EVENTUALFÖRPLIKTELSER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar                          | 7 509 400         | 6 273 400         |

| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden   | 61 000            | 62 500            |
|               | Sociala avgifter                                | 19 166            | 18 508            |
|               | Ränta   | 9 013             | 2 718             |
|               | Avgifter och hyror                              | 188 397           | 198 574           |
|               |   | <b>277 576</b>    | <b>282 300</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av ventilationsgångar beräknas att påbörjas under 2018

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 20 / 3 2018



Kent Patrik Andersson  
*Ledamot*



Anna K E Bernstad Saraiva Schott  
*Ledamot*



Mia Fonseca  
*Ledamot*

Jenny Maria Thorstensson  
*Ledamot*



Joe Frans Petter Toroczky  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 3 2018



Ulf Kärman  
*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 2017-01-01–2017-12-31.

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

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

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

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

Malmö 2018-03-07



Ulf Kärrman  
Av föreningen vald revisor

## Budget

| <b>BUDGET</b>                     | <b>Budget 2018</b> | <b>Utfall 2017</b> | <b>Budget 2017</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                       | 2 282 227          | 2 282 227          | 2 282 227          |
| Hyror parkering                   | 60 000             | 53 080             | 52 800             |
| Hyror förråd                      | 8 808              | 10 458             | 12 108             |
| Bredbandsintäkter                 | 103 680            | 103 680            | 103 680            |
| Öresutjämning                     | 0                  | -91                | 0                  |
| Övriga intäkter                   | 0                  | 139 219            | 0                  |
|                                   | <b>2 454 715</b>   | <b>2 588 573</b>   | <b>2 450 815</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>           |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad      | -147 500           | -144 396           | -147 500           |
| Fastighetskötsel beställning      | -9 000             | -2 100             | -9 000             |
| Fastighetskötsel gård beställning | -3 000             | 0                  | -3 000             |
| Snöröjning/sandning               | -5 000             | -1 500             | -7 000             |
| Städning entreprenad              | -55 000            | -56 205            | -49 000            |
| OVK Obl. Ventilationskontroll     | -60 000            | 0                  | 0                  |
| Gård                              | -3 500             | -3 103             | -5 000             |
| Serviceavtal                      | -47 000            | -46 056            | -46 500            |
| Förbrukningsmateriel              | -4 500             | -4 690             | -4 500             |
| Fordon                            | 0                  | -170               | 0                  |
|                                   | <b>-334 500</b>    | <b>-258 219</b>    | <b>-271 500</b>    |
| <b>Reparationer</b>               |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar           | -30 000            | 0                  | -12 000            |
| Entré/trapphus                    | 0                  | -2 903             | 0                  |
| Lås                               | 0                  | -8 221             | 0                  |
| VVS                               | 0                  | -3 967             | 0                  |
| Elinstallationer                  | 0                  | -58 279            | 0                  |
| Bredband                          | 0                  | -7 481             | 0                  |
| Fönster                           | 0                  | -7 922             | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse       | 0                  | -12 475            | 0                  |
|                                   | <b>-30 000</b>     | <b>-101 248</b>    | <b>-12 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>       |                    |                    |                    |
| Byggnad                           | 0                  | -1 560 247         | 0                  |
| Tvättstuga                        | 0                  | -169 619           | 0                  |
| Mark/gård/utemiljö                | 0                  | -521 074           | 0                  |
|                                   | <b>0</b>           | <b>-2 250 940</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Taxebundna kostnader</b>       |                    |                    |                    |
| El                                | -78 500            | -77 070            | -70 000            |
| Värme                             | -489 500           | -471 256           | -476 000           |
| Vatten                            | -130 500           | -123 098           | -128 500           |
| Sophämtning/renhållning           | -70 500            | -71 031            | -75 000            |
|                                   | <b>-769 000</b>    | <b>-742 455</b>    | <b>-749 500</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>     |                    |                    |                    |
| Försäkring                        | -37 500            | -36 308            | -36 000            |
| Tomträttsavgäld                   | -3 300             | -3 280             | -3 300             |
| Kabel-TV                          | -46 500            | -43 561            | -46 100            |
| Bredband                          | -106 000           | -103 680           | -106 000           |
|                                   | <b>-193 300</b>    | <b>-186 829</b>    | <b>-191 400</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>            |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.     | -87 000            | -84 160            | -84 500            |
|                                   | <b>-87 000</b>     | <b>-84 160</b>     | <b>-84 500</b>     |

| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinformation                               | 0                 | -90               | 0                 |
| Tele- och datakommunikation                      | -1 500            | -1 363            | -500              |
| Juridiska åtgärder                               | 0                 | -124 175          | 0                 |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                 | -5 950            | 0                 |
| Övriga förluster                                 | 0                 | -5 533            | 0                 |
| Föreningskostnader                               | -2 000            | 0                 | -2 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -85 000           | -81 500           | -82 500           |
| Administration                                   | -6 000            | -9 834            | -7 000            |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -274 688          | 0                 |
| Tidningar facklitteratur                         | -500              | -189              | 0                 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 500            | -6 070            | -6 500            |
|  | <b>-101 500</b>   | <b>-509 391</b>   | <b>-98 500</b>    |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Lön - lokavård                                   | 0                 | 0                 | -70 000           |
| Styrelsearvode                                   | -60 000           | -56 200           | -60 000           |
| Revisionsarvode arvoderad                        | -2 500            | -500              | -2 500            |
| Bilersättning skattefri                          | 0                 | -120              | 0                 |
| Arbetsgivaravgifter                              | -25 000           | -17 658           | -25 000           |
| FORA   | -2 000            | -200              | -2 000            |
|  | <b>-89 500</b>    | <b>-74 678</b>    | <b>-159 500</b>   |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -11 000           | -11 000           | -11 000           |
| Förbättringar                                    | -291 742          | -373 908          | -373 908          |
| Markanläggning                                   | -83 206           | -83 206           | -83 206           |
|  | <b>-385 948</b>   | <b>-468 114</b>   | <b>-468 114</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 990 748</b> | <b>-4 676 035</b> | <b>-2 035 014</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>463 967</b>    | <b>-2 087 462</b> | <b>415 801</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 109               | 0                 |
| Skatteränta ej skattepliktig                     | 0                 | 4                 | 0                 |
| Låneräntor                                       | -107 000          | -65 323           | -47 000           |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -6 748            | 0                 |
|  | <b>-107 000</b>   | <b>-71 958</b>    | <b>-47 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>356 967</b>    | <b>-2 159 420</b> | <b>368 801</b>    |