

# Välkommen till årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf N:r 1 i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 19</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2025-03-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 64 bostadsrätter om totalt 3 603 kvm. Byggnadens totalyta är 3603 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| Azra Mehic       | Ordförande        |
| Frida Roijer     | Sekreterare       |
| Ulf Kärrman      | Kassör            |
| Christine Olsson | Styrelseledamot   |
| Fanny Holgersson | Styrelseledamot   |
| Gunnar Ohlsson   | Styrelsesuppleant |
| Lina Eriksson    | Styrelsesuppleant |

### Valberedning

Frida Hägglund  
Pernilla Poppe  
Simon Edner

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Frida Hägglund Revisor  
Pernilla Poppe Revisorssuppleant

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-27. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-13. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1989 ● Asfaltering av bilparkering
- 1990 ● Utbyte av vattenstammar  
Nya entré- och källardörrar  
Ny värmepump
- 1993 ● Utbyte av fönster  
Dragit ny el samt nya elcentraler
- 1999 ● Säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter
- 2005 ● Renovering av fasad, tak och balkonger
- 2006-2007 ● Anlagt ny innergård och trädgård
- 2009 ● Renovering av värmesystem (nya termostater)
- 2012 ● Relining av avloppsrör
- 2015 ● Nytt passersystem med taggar
- 2016 ● Byggnation av miljöhus  
Renovering av tvättstugor och torkrum samt en ny tvättstuga

- 2016** ● Dränering av fastighet
- 2017** ● Omputsning av hussockel
- 2018** ● Utförd OVK-besiktning  
Renovering av fönsterlister
- 2018-2019** ● Installation av gemensam el
- 2019** ● Installation av parkeringsbom  
Utförd energideklaration  
Renovering av ventilationsgångar
- 2019-2020** ● Montering av staket mot parken på parkeringsplatsen  
Utbyte av stuprännor
- 2021** ● Utbyte till LED-belysning i trapphus, källare och på vind
- 2021-2022** ● Renovering av föreningslokal samt bastu
- 2022** ● Installation av LED-belysta utrymningsskyltar i källare och på vind  
Ommålning och renovering av trapphus
- 2024** ● Utbyte av dörr till miljöhuset  
Renovering av trappträcken i trapphus D  
Renovering av belysning i källarlokal
- 2025** ● Ny underhållsplan  
Renovering av källartrappor  
Renovering av metalledörrar och utbyte av dörrstängare  
Utbyte av tvättmaskin  
Utbyte av fasadbelysning

#### Planerade underhåll

- 2026** ● Målning av linjer på bilparkeringen  
OVK besiktning
- 2029** ● Uppdatering av energideklaration  
Spola avloppsstammar/avloppsrör

### Avtal med leverantörer

|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Bank - lån och sparande                         | SBAB Bank AB                   |
| Bredband  | Ownit                          |
| Ekonomisk administrativ förvaltning             | SBC                            |
| El  | Vattenfall Kundservice AB      |
| Fastighetsjour                                  | HSB Malmö ek för               |
| Fjärrvärme, el                                  | Eon Kundsupport Sverige AB     |
| Klotterbekämpning fasad                         | Klottrets Fiende No 1          |
| Passersystem och elinstallationer               | Amentus AB                     |
| Service av tvätt- och torkmaskiner              | E P-service Kyl- och Maskin AB |
| Service och övervakning av fjärrvärmeanläggning | SECON/Svensk Energi Consult AB |
| Sophantering                                    | Stena Recycling AB och VA Syd  |
| Sophantering, vatten och avlopp                 | VA Syd                         |
| Trappstädning och fastighetsskötsel             | Sekant Fastighetsservice AB    |
| TV  | Tele2 Sverige AB               |

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Föreningen har övergått från redovisning enligt K2 till K3. Övergången innebär bl a att fastigheten redovisas enligt komponentmetoden med avskrivningar baserade på respektive komponents nyttjandeperiod. Jämförelsetal har inte räknats om. Övergången till K3-regelverket och komponentavskrivning har medfört en något högre årlig avskrivningskostnad.

Under året löpte fyra av föreningens fem lån ut och omsattes till rörlig ränta med tre månaders bindningstid. Likvida medel som föreningen disponerar över har fortsatt placerats på placeringskonton hos SBAB för bättre avkastning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 6%. Någon förändring av årsavgifterna för år 2026 är inte planerad.

#### Förändringar i avtal

Avtalet med Sekant Fastighetsservice AB om fastighetsskötsel upphör i november 2026.

Föreningen har under året bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar Skåne till Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. Den nya försäkringen omfattar fastigheten med fullvärdesförsäkring, styrelseansvarsförsäkring samt kollektiv bostadsrättsförsäkring för föreningens medlemmar.

Avtal om utomhus råttbekämpning har tecknats med Anticimex AB.

#### Övriga uppgifter

Föreningen planerar fortsatt löpande underhåll av fastigheten. Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens ekonomiska ställning och bedömer likviditeten som god. Energi- och miljöåtgärder genomförs successivt. Inga andra väsentliga händelser eller risker bedöms påverka föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut.

Föreningens stadgar uppdaterades under året.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 483 138  | 3 305 418  | 3 086 128  | 2 747 759  |
| Resultat efter fin. poster                         | 299 767    | 923 386    | 835 355    | -1 330 711 |
| Soliditet (%)                                      | 0          | 0          | 0          | 0          |
| Yttre fond   | 2 253 232  | 2 195 469  | 1 148 000  | 671 418    |
| Taxeringsvärde                                     | 52 200 000 | 45 000 000 | 45 000 000 | 45 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 917        | 871        | 818        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 94,4       | 94,9       | 92,5       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 5 860      | 5 919      | 6 306      | 6 372      |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 860      | 5 921      | 6 308      | 6 372      |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 226        | 294        | 298        | 101        |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 72         | 69         | 67         | 93         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 150        | 157        | 147        | 134        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 69         | 63         | 55         | 42         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 291        | 289        | 269        | 269        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,27       | 1,10       | 1,12       | 1,14       |
| Räntekänslighet (%)                                | 6,39       | 6,79       | 7,71       | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 125 974 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|--|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 55 525            | -  | -                               | 55 525            |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 195 469         | -56 705                                      | 114 468                         | 2 253 232         |
| Kapitaltillskott         | 516 045           | -  | -                               | 516 045           |
| Balanserat resultat      | -8 518 659        | 980 091                                      | -114 468                        | -7 653 036        |
| Årets resultat           | 923 386           | -923 386                                     | 299 767                         | 299 767           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>-4 828 234</b> | <b>0</b>                                     | <b>299 767</b>                  | <b>-4 528 467</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 538 568        |
| Årets resultat   | 299 767           |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -114 468          |
| <b>Totalt</b>  | <b>-7 353 269</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 399 713           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-6 953 556</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 483 138         | 3 305 418         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 15 196            | 1 080             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 498 334</b>  | <b>3 306 498</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -2 271 635        | -1 830 413        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -253 344          | -154 440          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -126 293          | -110 835          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -114 076          | -96 180           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 765 348</b> | <b>-2 191 868</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>732 986</b>    | <b>1 114 629</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 48 774            | 52 050            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -481 993          | -243 294          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-433 219</b>   | <b>-191 244</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>299 767</b>    | <b>923 386</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>299 767</b>    | <b>923 386</b>    |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 19 | 14 302 926        | 14 332 902        |
| Markanläggningar                              | 13     | 88 254            | 171 438           |
| Maskiner och inventarier                      | 14     | 54 020            | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>14 445 199</b> | <b>14 504 339</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>14 445 199</b> | <b>14 504 339</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 9 796             | 13 385            |
| Övriga fordringar                             | 15     | 883 531           | 854 507           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 16     | 92 017            | 51 549            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>985 344</b>    | <b>919 441</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 1 780 178         | 1 737 463         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 780 178</b>  | <b>1 737 463</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>2 765 522</b>  | <b>2 656 904</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>17 210 721</b> | <b>17 161 244</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 571 570           | 571 570           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 253 232         | 2 195 469         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>2 824 802</b>  | <b>2 767 039</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -7 653 036        | -8 518 659        |
| Årets resultat                               |        | 299 767           | 923 386           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 353 269</b> | <b>-7 595 273</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>-4 528 467</b> | <b>-4 828 234</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 3 990 000         | 4 032 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>3 990 000</b>  | <b>4 032 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 17 119 447        | 17 295 583        |
| Leverantörsskulder                           |        | 111 451           | 170 079           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 518 291           | 491 816           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>17 749 189</b> | <b>17 957 478</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>17 210 721</b> | <b>17 161 244</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2025             | 2024              |
|---|------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                  |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>732 986</b>   | <b>1 114 629</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                   |
| Årets avskrivningar   | 114 076          | 96 180            |
|   | <b>847 062</b>   | <b>1 210 809</b>  |
| Erhållen ränta  | 47 360           | 49 977            |
| Erlagd ränta  | -481 993         | -243 294          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>412 429</b>   | <b>1 017 493</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                  |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -27 562          | -33 829           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -32 153          | 112 515           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>352 713</b>   | <b>1 096 179</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                  |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -54 936          | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-54 936</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                  |                   |
| Amortering av lån   | -218 136         | -1 394 136        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-218 136</b>  | <b>-1 394 136</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>79 641</b>    | <b>-297 957</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>2 546 449</b> | <b>2 844 407</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>2 626 091</b> | <b>2 546 449</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Svenska Folkbyggens Brf N:r 1 i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund    | 0,37 %  |
| Yttertak            | 5,08 %  |
| Fasader             | 1,52 %  |
| Balkonger           | 0,51 %  |
| Fönster             | 0,76 %  |
| Stamledningar VA    | 0,69 %  |
| Stamledningar Värme | 1,27 %  |
| Styr & övervakning  | 1,27 %  |
| El                  | 0,56 %  |
| Markanläggningar    | 5,86 %  |
| Maskiner            | 20,00 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 3 108 468        | 2 932 509        |
| Hysesintäkter p-plats              | 99 900           | 105 030          |
| Hysesintäkter förråd               | 37 870           | 20 960           |
| Bredband                           | 69 120           | 68 352           |
| Hyses-/avgiftsbortfall             | 0                | -900             |
| Övriga hyresintäkter ej placerbara | 610              | 360              |
| El, moms                           | 125 974          | 137 897          |
| Gemensamhetslokal                  | 5 400            | 3 300            |
| Nycklar/lås vidarefakturerering    | 370              | 0                |
| Pantsättningsavgift                | 7 923            | 5 730            |
| Överlåtelseavgift                  | 14 663           | 11 104           |
| Administrativ avgift               | 3 136            | 1 470            |
| Andrahandsuthyrning                | 9 704            | 19 607           |
| Öres- och kronutjämning            | -0               | -1               |
| <b>Summa</b>                       | <b>3 483 138</b> | <b>3 305 418</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025          | 2024         |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| Övriga intäkter             | 944           | 1 080        |
| Försäkringsersättning       | 8 194         | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 6 058         | 0            |
| <b>Summa</b>                | <b>15 196</b> | <b>1 080</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2025           | 2024           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal         | 66 116         | 64 193         |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 14 375         | 0              |
| Städning enligt avtal               | 84 817         | 82 346         |
| Städning utöver avtal               | 0              | 4 150          |
| Besiktningar                        | 11 433         | 20 626         |
| Brandskydd                          | 0              | 1 198          |
| Gårdkostnader                       | 4 772          | 9 151          |
| Gemensamma utrymmen                 | 1 282          | 7 935          |
| Serviceavtal                        | 80 638         | 100 124        |
| Förbrukningsmaterial                | 10 729         | 5 946          |
| <b>Summa</b>                        | <b>274 162</b> | <b>295 668</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Reparationer                 | 0              | 9 655         |
| Tvättstuga                   | 11 511         | 16 354        |
| Trapphus/port/entr           | 10 853         | 8 568         |
| Dörrar och lås/porttele      | 18 108         | 24 429        |
| VVS                          | 27 560         | 4 955         |
| Värmeanläggning/undercentral | 1 213          | 0             |
| Elinstallationer             | 1 375          | 26 545        |
| Fönster                      | 5 799          | 3 413         |
| Vattenskada                  | 95 691         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>172 110</b> | <b>93 919</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2025           | 2024          |
|----------------|----------------|---------------|
| Tvättstuga     | 19 627         | 0             |
| Entr/trapphus  | 64 145         | 29 080        |
| Källare        | 112 500        | 0             |
| Dörrar och lås | 187 866        | 27 625        |
| Fönster        | 15 575         | 0             |
| <b>Summa</b>   | <b>399 713</b> | <b>56 705</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 260 431          | 250 080          |
| Uppvärmning             | 540 214          | 565 722          |
| Vatten                  | 248 877          | 226 923          |
| Sophämtning/renhållning | 58 569           | 60 174           |
| Grovsopor               | 4 334            | 7 226            |
| <b>Summa</b>            | <b>1 112 425</b> | <b>1 110 125</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 68 729         | 39 205         |
| Självrisk              | 22 531         | 17 431         |
| Kabel-TV               | 59 559         | 43 944         |
| Bredband               | 52 071         | 69 096         |
| Fastighetsskatt        | 110 336        | 104 320        |
| <b>Summa</b>           | <b>313 226</b> | <b>273 996</b> |

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation  | 3 397          | 8 826          |
| Inkassokostnader             | 515            | 2 058          |
| Styrelseomkostnader          | 2 423          | 800            |
| Fritids och trivselkostnader | 1 263          | 751            |
| Föreningskostnader           | 2 365          | 488            |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 107 722        | 103 261        |
| Överlåtelsekostnad           | 18 522         | 12 036         |
| Pantsättningskostnad         | 10 584         | 9 460          |
| Korttidsinventarier          | 649            | 1 925          |
| Administration               | 12 481         | 8 442          |
| Konsultkostnader             | 86 823         | 5 704          |
| Tidningar och facklitteratur | 0              | 689            |
| Bostadsrätterna Sverige      | 6 600          | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>253 344</b> | <b>154 440</b> |

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                                | 2025           | 2024           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden                | 88 800         | 82 200         |
| Revisionsarvoden internrevisor | 6 000          | 3 000          |
| Övriga arvoden                 | 2 000          | 0              |
| SPP/tjänstepension/FORA        | 1 000          | 0              |
| Arbetsgivaravgifter            | 28 493         | 25 635         |
| <b>Summa</b>                   | <b>126 293</b> | <b>110 835</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 481 993        | 243 248        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 46             |
| <b>Summa</b>                 | <b>481 993</b> | <b>243 294</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 18 923 622        | 18 923 622        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>18 923 622</b> | <b>18 923 622</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 590 720        | -4 577 724        |
| Årets avskrivning                             | -29 976           | -12 996           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 620 696</b> | <b>-4 590 720</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>14 302 926</b> | <b>14 332 902</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>13 508 000</i> | <i>13 508 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 37 000 000        | 28 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 15 200 000        | 17 000 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>52 200 000</b> | <b>45 000 000</b> |

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

|   | 2025              | 2024              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 1 419 483         | 1 419 483         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>1 419 483</b>  | <b>1 419 483</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 248 045        | -1 164 861        |
| Årets avskrivning                             | -83 184           | -83 184           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 331 229</b> | <b>-1 248 045</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>88 254</b>     | <b>171 438</b>    |

| <b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 124 362           | 124 362           |
| Årets inköp                                   | 54 936            | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>179 298</b>    | <b>124 362</b>    |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -124 362          | -124 362          |
| Årets avskrivning                             | -916              | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-125 278</b>   | <b>-124 362</b>   |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>54 020</b>     | <b>0</b>          |

| <b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                      | 8 507             | 7 975             |
| Skattefordringar                 | 29 111            | 35 127            |
| Momsavräkning                    | 0                 | 2 419             |
| Transaktionskonto                | 405 222           | 339 409           |
| Borgo räntekonto                 | 440 691           | 469 577           |
| <b>Summa</b>                     | <b>883 531</b>    | <b>854 507</b>    |

| <b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader  | 22 354            | 6 600             |
| Förutbet försäkr premier  | 23 274            | 28 003            |
| Förutbet kabel-TV   | 15 038            | 14 873            |
| Förutbet bredband   | 17 516            | 0                 |
| Upplupna intäkter   | 10 348            | 0                 |
| Upplupna ränteintäkter  | 3 487             | 2 073             |
| <b>Summa</b>  | <b>92 017</b>     | <b>51 549</b>     |

| <b>NOT 17, SKULDER TILL<br/>KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2025-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2024-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SBAB   | 2026-02-16                       | 2,58 %                          | 13 190 000                  | 13 325 000                  |
| SBAB   | 2026-05-11                       | 2,59 %                          | 1 904 484                   | 1 924 636                   |
| SBAB   | 2026-05-11                       | 2,59 %                          | 724 929                     | 732 601                     |
| SBAB   | 2026-08-17                       | 2,61 %                          | 1 258 034                   | 1 271 346                   |
| SBAB   | 2027-02-12                       | 1,53 %                          | 4 032 000                   | 4 074 000                   |
| <b>Summa</b>                                   |                                  |                                 | <b>21 109 447</b>           | <b>21 327 583</b>           |
| Varav kortfristig del                          |                                  |                                 | 17 119 447                  | 17 295 583                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 018 767 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| <b>NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna kostnader  | 417               | 409               |
| Uppl kostn el   | 24 783            | 22 801            |
| Uppl kostnad Värme  | 69 235            | 53 511            |
| Uppl kostn vatten   | 19 297            | 18 664            |
| Uppl kostnad Sophämtning  | 3 457             | 4 183             |
| Uppl kostnad arvoden  | 93 800            | 88 200            |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                                | 29 471            | 27 712            |
| Förutbet hyror/avgifter   | 277 831           | 276 336           |
| <b>Summa</b>  | <b>518 291</b>    | <b>491 816</b>    |

| <b>NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 23 182 000        | 23 182 000        |

## **NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Azra Mehic  
Ordförande

---

Christine Olsson  
Styrelseledamot

---

Fanny Holgersson  
Styrelseledamot

---

Frida Roijer  
Sekreterare

---

Ulf Kärrman  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Pernilla Poppe  
Revisorssuppleant



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 08:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.03.2026 19:11

**DOCUMENT ID:**

S1-LI804qbx

**ENVELOPE ID:**

HyBL80V5Ze-S1-LI804qbx

**DOCUMENT NAME:**

Svenska Folkbyggens Brf N:r 1 i Malmö, 746000-9280 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

ba52eae7a0ac5a30da4b1ddeb64a248a50d81ea9ffca1a772d8cc86c084151c32209827bb9cc5ba13ea8d016da8444650075870a0c3d3b2dfdb82a09fa8a7d10

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Activity log

| RECIPIENT   | ACTION*   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---|---|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Ulf Peter Kärrman<br>ulf.karrman@ownit.nu                            |  Signed<br>Authenticated   | 15.03.2026 19:42<br>15.03.2026 19:41 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.55.108.22    |
| 2. FANNY MADONNA EVELI<br>NA HOLGERSSON<br>fanny.holgersson@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 16.03.2026 09:08<br>16.03.2026 09:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.55.108.42    |
| 3. FRIDA KRISTINA ROIJER<br>fridaroijer@gmail.com                       |  Signed<br>Authenticated   | 16.03.2026 20:02<br>16.03.2026 20:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.55.108.17    |
| 4. INGER EMMA CHRISTINE<br>OLSSON<br>olsson.christine@gmail.com         |  Signed<br>Authenticated   | 17.03.2026 19:17<br>17.03.2026 19:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 212.107.156.196 |
| 5. AZRA MEHIC<br>mehic@live.se  |  Signed<br>Authenticated   | 18.03.2026 06:06<br>18.03.2026 06:03 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.55.108.10    |
| 6. Pernilla Sofie Poppe<br>pernilpoppe@hotmail.com                      |  Signed<br>Authenticated | 18.03.2026 08:15<br>18.03.2026 08:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.55.108.18    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening N:r 1 i Malmö  
Organisationsnummer 746000-9280

## Uppdrag och ansvar

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Svenska Folkbyggens Bostadsrättsförening nr 1 i Malmö för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltningen samt för att årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen. Revisorns ansvar är att uttala sig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

## Notering om ordinarie revisors jäv

Ordinarie revisor Frida Hägglund har tidigare varit styrelseledamot under räkenskapsåret 2024 och satt även med i styrelsen under delar av 2025. För att säkerställa oberoende har revisionen av räkenskapsåret 2025 istället utförts av revisorssuppleant Pernilla Poppe.

## Granskning och revisionsmetod

Revisionen har utförts enligt god revisionsmetod i Sverige. Det innebär att revisionen har planerats och genomförts för att i rimlig grad säkerställa att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision omfattar granskning av ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår även att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar och bedömningar som styrelsen gjort och den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskning har även skett 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.

## Revisionsuttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och ger i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 samt av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö, Med hänvisning till datum för digital signering

.....  
Pernilla Poppe  
Av föreningen vald revisorssuppleant



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

18.03.2026 08:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 15.03.2026 19:11

**DOCUMENT ID:**

HkUI8dEcbx

**ENVELOPE ID:**

H1r8LdV9-l-HkUI8dEcbx

**DOCUMENT NAME:**

revbrf2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

b4126f1980174c654b30ba769c0229a6ecba4c083aea5d  
d36fb0d078d49a50593528a6e1e50fc9ae8d0a22535c3d  
72e2aaa58f981eea217f4c1e452213702b7c

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS          |
|-------------------------|---------------|------------------|--------|------------------|
| 1. Pernilla Sofie Poppe | Signed        | 18.03.2026 08:16 | eID    | Swedish BankID   |
| pernilpoppe@hotmail.com | Authenticated | 18.03.2026 08:16 | Low    | IP: 84.55.108.18 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAeS  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed