

**Brf Malmö Nya Egnahemsförening**  
**Org nr 746000-7417**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2009 - 31/12 2009**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med bank.*

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende

## Innehåll

Verksamhetsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 425 643	3 874 744
Värmeavgifter		0	1 012 654
Vattenavgifter		0	85 024
Övriga förvaltningsintäkter	2	296 602	251 359
		<u>5 722 245</u>	<u>5 223 781</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 79 427	- 52 496
Planerat underhåll	4	- 62 393	- 27 239
Fastighetsavgift/skatt		- 150 520	- 146 920
Driftskostnader	5	-3 319 858	-3 060 154
Övriga kostnader	6	- 139 565	- 218 483
Personalkostnader	7	- 145 423	- 113 285
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 905 005	- 609 830
		<u>-4 802 191</u>	<u>-4 228 407</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>920 054</b>	<b>995 374</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	3 434	77 565
Räntekostnader	10	- 746 220	-1 031 412
		<u>- 742 786</u>	<u>- 953 847</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>177 268</b>	<b>41 527</b>
Inkomstskatt		- 808	- 21 226
<b>Årets resultat</b>		<b><u>176 460</u></b>	<b><u>20 301</u></b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	38 276 093	23 806 316
Maskiner och inventarier	12	61 814	93 069
Pågående byggnation och förskott	13	2 602 118	5 900 945
Eget lägenhetsinnehav		1 584	1 584
		<u>40 941 609</u>	<u>29 801 915</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 941 609</b>	<b>29 801 915</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		21 455	5 788
Kundfordringar		44 209	50 041
Skattefordringar	14	151 249	131 493
Övriga fordringar	15	2 843 953	4 831 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	244 429	244 466
		<u>3 305 295</u>	<u>5 263 478</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	17		
Kassa och bank		1 572 504	1 280 769
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 877 799</b>	<b>6 544 247</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 819 408</b>	<b>36 346 162</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-12-31</i>	<i>2008-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		277 419	277 419
Underhållsfond		1 230 647	1 293 040
		<u>1 508 066</u>	<u>1 570 459</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 603 935	1 521 241
Årets resultat		176 460	20 301
		<u>1 780 395</u>	<u>1 541 542</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>3 288 461</b>	<b>3 112 001</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	19	24 697 250	23 521 250
Byggnadskreditiv		14 000 000	7 000 000
		<u>38 697 250</u>	<u>30 521 250</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		424 000	369 000
Leverantörsskulder		85 910	1 344 982
Skatteskulder		0	39 462
Förutbetalda årsavgifter		226 364	330 245
Övriga skulder, kortfristiga	20	61 420	56 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 036 003	572 936
		<u>3 833 697</u>	<u>2 712 911</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>42 530 947</b>	<b>33 234 161</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 819 408</b>	<b>36 346 162</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		39 410 500	30 972 500
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

**Brf Malmö Nya Egnahemsförening**

746000-7417

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar*

Standardförbättringar (1998)	20 år
Standardförbättringar (Vattenstammar Björken 7, 2003)	50 år
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 2 och Björken 7, 2004)	50 år
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 3 och Björken 6, 2005)	50 år
Standardförbättringar (Vattenstammar Tallen 1 och 2 samt Björken 3 och 8, 2005)	50 år
Standardförbättringar (Fönster Björken 7, 2003)	50 år
Standardförbättringar (Fönster Björken 3 och 8, 2006)	50 år
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 1, Björken 3 och 8, 2007)	50 år
Standardförbättringar (Fjärrvärmeinstallation samt vattenstammar Tallen 3 och Björken 6, 2007)	50 år
Standardförbättringar (Fönster Björken 6, 2008)	50 år
Standardförbättringar (Fönster Tallen 3, 2009)	50 år
Standardförbättringar (Tak, 2009)	50 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

**2009-12-31    2008-12-31****Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	5 425 643	3 874 744
	<u>5 425 643</u>	<u>3 874 744</u>

**Not 2    Övriga förvaltningsintäkter**

Kabel-tv-avgifter	93 600	56 255
Fastighetsavgift	144 000	24 200
Trappstädningsavgifter	0	50 935
Övriga ersättningar	21 300	23 750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 5	43
Övriga rörelseintäkter	37 707	96 176
	<u>296 602</u>	<u>251 359</u>

**Not 3    Reparationer**

Material markytor	1 250	0
Tvättstugor	17 797	3 736
Gemensamma utrymmen	7 718	6 564
Vatten/Avlopp	1 210	2 063
Värme	3 790	2 209
Ventilation	5 160	13 762
Elinstallationer	9 147	4 834
Övriga installationer	3 469	3 650
Huskropp	19 143	5 833
Gårdar och grönanläggningar	10 743	9 845
	<u>79 427</u>	<u>52 496</u>



2009-12-31 2008-12-31

**Not 4 Planerat underhåll**

Huskroppar	62 393	27 239
	<hr/>	<hr/>
	62 393	27 239

**Not 5 Driftskostnader**

Tomträtsavgäld	439 642	222 467
Fastighetsförsäkring	30 394	28 016
Arvode förvaltning	165 454	166 134
Kabel-TV	93 952	92 617
IT-kostnader	99	0
Juridiska kostnader	0	375
Revisionsarvode, externt	21 062	15 719
Övriga förvaltningskostnader	0	54 575
Fastighetsskötsel	203 690	300 172
Trädgårdsskötsel	546 015	463 661
Städ	117 746	85 505
Snöröjning	46 025	19 312
Förbrukningsmateriel	22 417	22 142
Vatten	209 763	209 748
El	197 091	215 532
Uppvärmning	1 103 584	1 031 135
Sophantering	122 924	133 044
	<hr/>	<hr/>
	3 319 858	3 060 154

**Not 6 Övriga kostnader**

Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	11
Medlems- och föreningsavgifter	7 350	7 350
Köpta tjänster	36 296	137 493
Konsultarvoden	3 950	0
Bankkostnader	33 430	0
Advokat och rättegångskostnader	33 175	45 000
Övriga externa kostnader	25 363	28 629
	<hr/>	<hr/>
	139 565	218 483

**Not 7 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	92 176	66 050
Arvode vicevärd	17 500	17 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	111 676	85 550
Sociala kostnader	33 747	27 735
	<hr/>	<hr/>
	145 423	113 285

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Avskrivning om- och tillbyggnader	350 594	316 317
Standardförbättringar	523 156	250 462
Maskiner och inventarier	31 255	43 051
	905 005	609 830
<b>Not 9 Ränteintäkter</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	2 149	75 808
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	923	492
Övriga ränteintäkter	361	1 265
	3 434	77 565
<b>Not 10 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	739 916	1 029 893
Övriga finansiella kostnader	6 304	1 519
	746 220	1 031 412
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Standardförbättringar	25 518 279	23 426 688
	26 902 562	24 810 971
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	15 343 527	2 091 591
	15 343 527	2 091 591
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>42 246 089</b>	<b>26 902 562</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Standardförbättringar	-1 711 963	-1 145 184
	-3 096 246	-2 529 467
Årets avskrivning standardförbättringar	- 873 750	- 566 779
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 969 996</b>	<b>-3 096 246</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 276 093</b>	<b>23 806 316</b>
<b>Taxeringsvärden Tallen 1</b>		
bostäder	8 955 000	8 955 000
Totalt taxeringsvärde	8 955 000	8 955 000
varav byggnader	6 200 000	6 200 000

2009-12-31 2008-12-31

**Taxeringsvärden Tallen 2**

bostäder	3 423 000	3 423 000
Totalt taxeringsvärde	3 423 000	3 423 000
varav byggnader	2 375 000	2 375 000

**Taxeringsvärden Tallen 3**

bostäder	5 830 000	5 830 000
Totalt taxeringsvärde	5 830 000	5 830 000
varav byggnader	3 942 000	3 942 000

**Taxeringsvärden Björken 3**

bostäder	6 561 000	6 561 000
Totalt taxeringsvärde	6 561 000	6 561 000
varav byggnader	4 553 000	4 553 000

**Taxeringsvärden Björken 6**

bostäder	8 545 000	8 545 000
Totalt taxeringsvärde	8 545 000	8 545 000
varav byggnader	5 800 000	5 800 000

**Taxeringsvärden Björken 7**

bostäder	6 078 000	6 078 000
Totalt taxeringsvärde	6 078 000	6 078 000
varav byggnader	4 218 000	4 218 000

**Taxeringsvärden Björken 8**

bostäder	5 392 000	5 392 000
Totalt taxeringsvärde	5 392 000	5 392 000
varav byggnader	3 742 000	3 742 000

2009-12-31 2008-12-31

**Not 12 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Maskiner

667 796 637 658

667 796 637 658

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier

0 30 138

0 30 138

**Summa anskaffningsvärden**

**667 796 667 796**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Maskiner

- 574 727 - 531 676

- 574 727 - 531 676

Årets avskrivningar

Maskiner

- 31 255 - 43 051

- 31 255 - 43 051

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 605 982 - 574 727**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**61 814 93 069**

**Not 13 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation tak

0 3 812 872

Pågående byggnation fönster

2 602 118 2 088 073

2 602 118 5 900 945

**Not 14 Skattefordringar**

Skattefordringar

9 048 0

Skattekonto

142 201 131 493

151 249 131 493

**Not 15 Övriga fordringar**

Andra kortfristiga fordringar

32 899 31 690

Byggnadskreditiv

2 811 054 4 800 000

2 843 953 4 831 690

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

23 488 24 645

Förutbetald tomträttsavgäld

219 821 0

Övriga förutbetalda driftskostnader

1 120 219 821

244 429 244 466

2009-12-31 2008-12-31

**Not 17 Kassa och bank**

Bankmedel	1 150 151	271 247
Avräkning med Swedbank	422 354	1 009 522
	<u>1 572 504</u>	<u>1 280 769</u>

**Not 18 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>277 419</b>	<b>1 293 040</b>	<b>1 521 241</b>	<b>20 301</b>
Disposition enl årsstämlobeslut			20 301	- 20 301
Uttag ur underhållsfond		- 62 393	62 393	
Årets resultat				176 460
<b>Vid årets slut</b>	<b>277 419</b>	<b>1 230 647</b>	<b>1 603 935</b>	<b>176 460</b>

**Not 19 Fastighetslån**

Fastighetslån	25 121 250	23 890 250
Avgår nästa års amortering	- 424 000	- 369 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>24 697 250</b>	<b>23 521 250</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK AB	1,46		9 673 750		102 000	9 571 750
SWEDBANK HYP	4,62	2009-01-26	55 000		55 000	
SWEDBANK HYP	1,24			1 600 000		1 600 000
SWEDBANK HYP	3,49	2010-09-10	3 774 000		102 000	3 672 000
SWEDBANK HYP	4,45	2013-11-25	5 193 750		55 000	5 138 750
SWEDBANK HYP	4,50	2016-11-25	5 193 750		55 000	5 138 750
			<b>23 890 250</b>	<b>1 600 000</b>	<b>369 000</b>	<b>25 121 250</b>

**Not 20 Övriga skulder, kortfristiga**

Aviserad lånebetalningar	0	56 286
Inbetalningar avseende vindsupplåtelser	61 420	0
	<u>61 420</u>	<u>56 286</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	33 305	27 735
Upplupna räntekostnader	94 905	94 454
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 876
Upplupna elkostnader	16 817	22 146
Upplupna vattenavgifter	0	30 945
Upplupna värmekostnader	144 599	136 560
Upplupna kostnader för renhållning	0	13 914
Upplupna revisionsarvoden	19 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	104 000	83 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 428	142 756
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 494 949	0
	<u>3 036 003</u>	<u>572 936</u>

Malmö 2010-

---

Jessica Håkansson

---

Philip Malmgren

---

Linda Johnsson

---

Stefan Berg

---

Kristian Gottliebsen

---

Tommy Vati

---

Vesna Vasiljkovic

---

Johan Widerholm

---

Fernando Aguiar Dolling

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2010-

---

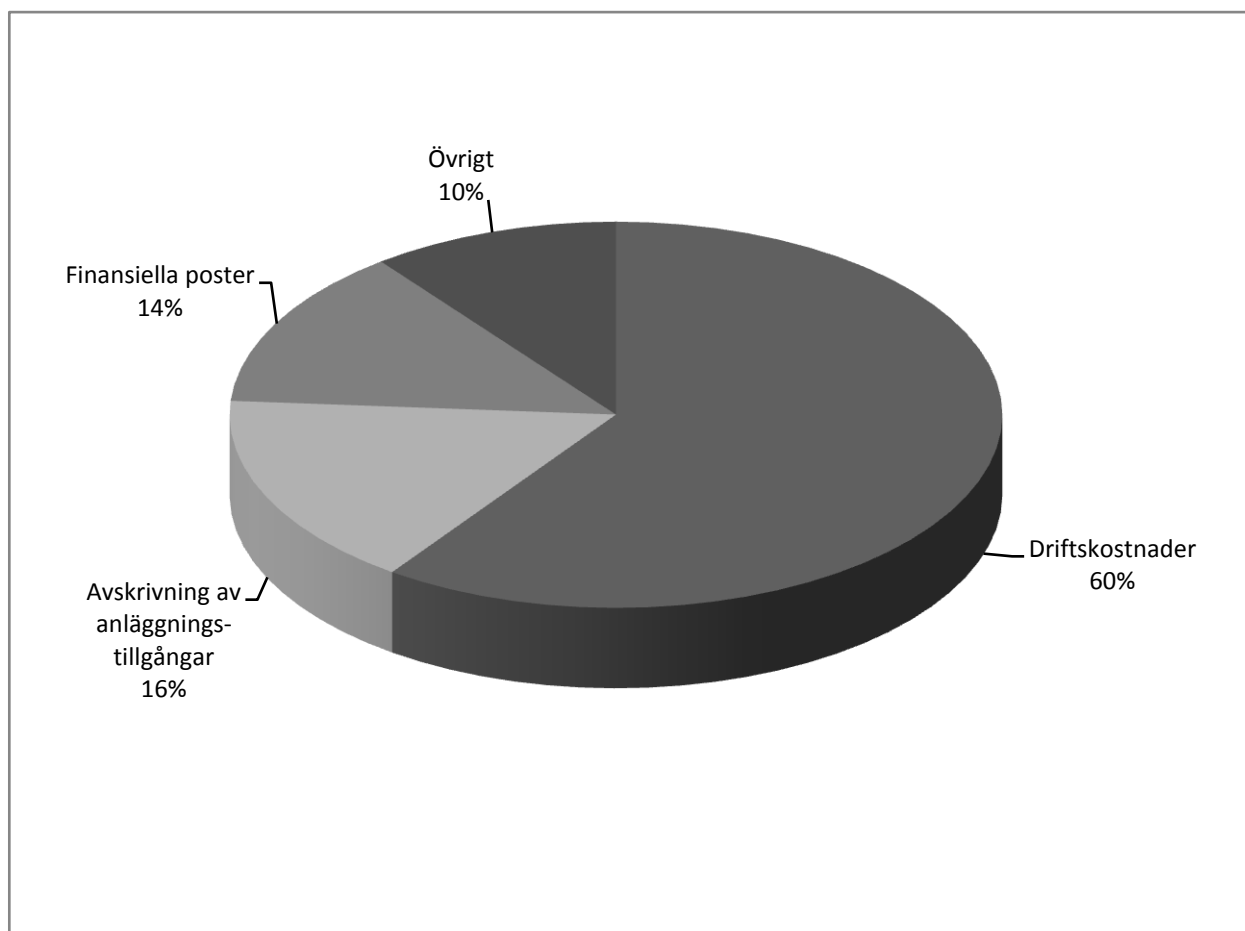
Harriet Axelsson

---

Erik Zetterberg

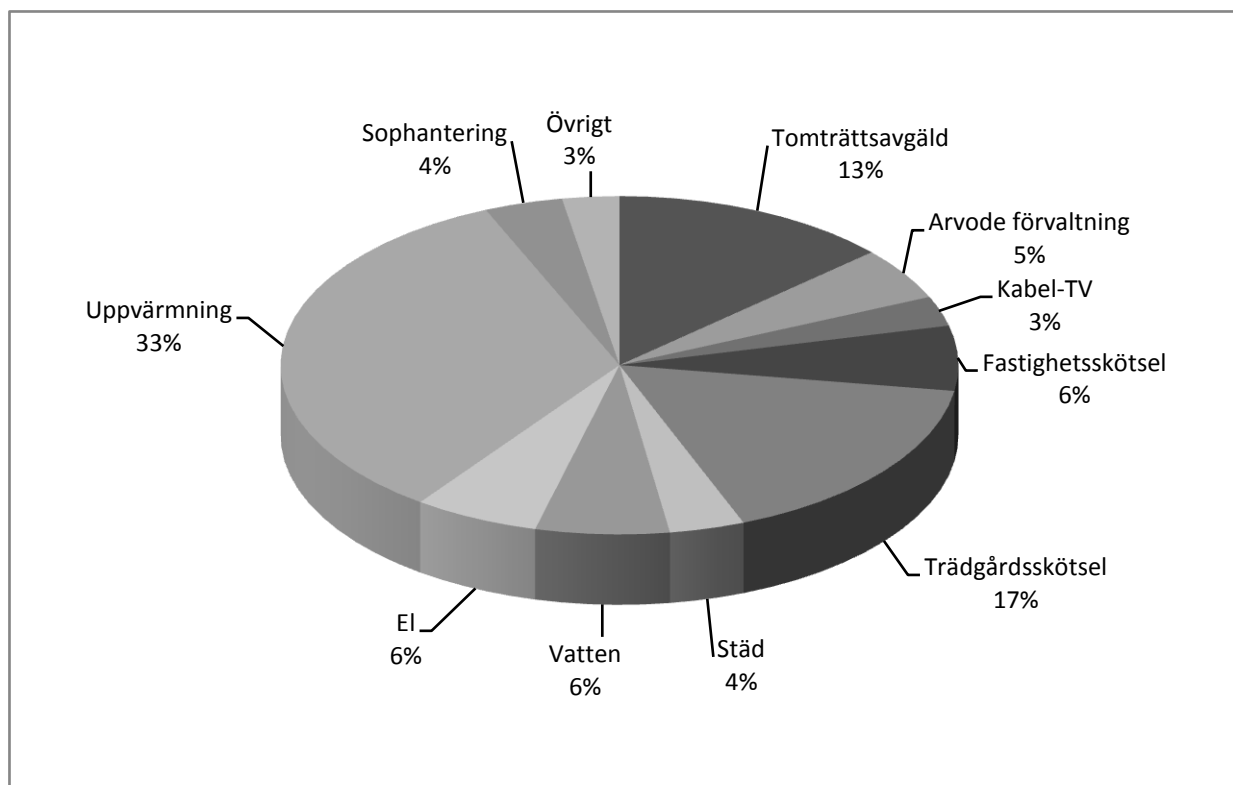
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	79 427	52 496
Planerat underhåll	62 393	27 239
Fastighetsavgift/skatt	150 520	146 920
Driftskostnader	3 319 858	3 060 154
Övriga kostnader	139 565	218 483
Personalkostnader	145 423	113 285
Avskrivning av anläggningstillgångar	905 005	609 830
Finansiella poster	746 220	1 031 412
Inkomstskatt	808	21 226
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 549 218</b>	<b>5 281 045</b>



## Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Tomträtsavgäld	439 642	222 467
Fastighetsförsäkring	30 394	28 016
Arvode förvaltning	165 454	166 134
Kabel-TV	93 952	92 617
IT-kostnader	99	0
Juridiska kostnader	0	375
Revisionsarvode, externt	21 062	15 719
Övriga förvaltningskostnader	0	54 575
Fastighetsskötsel	203 690	300 172
Trädgårdsskötsel	546 015	463 661
Städ	117 746	85 505
Snöröjning	46 025	19 312
Förbrukningsmateriel	22 417	22 142
Vatten	209 763	209 748
El	197 091	215 532
Uppvärmning	1 103 584	1 031 135
Soppantering	122 924	133 044
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 319 858</b>	<b>3 060 154</b>





**Nyckeltalsanalys för driftskostnader**

**2009**

**2008**

**BOA (kvm):**

8320	8320
Kr / kvm	Kr / kvm

Tomträttsavgäld	53	27
Fastighetsförsäkring	4	3
Arvode förvaltning	20	20
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	2
Övriga förvaltningskostnader	0	7
Fastighetskötsel	24	36
Trädgårdsskötsel	66	56
Städ	14	10
Snöröjning	6	2
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	25	25
El	24	26
Uppvärmning	133	124
Sophantering	15	16
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>399</b>	<b>368</b>