

Brf Malmö Nya Egnahemsförening
Org nr 746000-7417
Årsredovisning
1/1 2010 - 31/12 2010

*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.

Riksbyggen 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

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	X
Balansräkning	X
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	X
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	X
Nyckeltal och diagram	X

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 743 094	5 425 643
Övriga förvaltningsintäkter	2	397 879	296 602
		<u>6 140 973</u>	<u>5 722 245</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 95 131	- 79 427
Planerat underhåll	4	0	- 62 393
Fastighetsavgift/skatt		- 159 610	- 150 520
Driftskostnader	5	-3 655 658	-3 319 858
Övriga kostnader	6	- 346 777	- 139 565
Personalkostnader	7	- 95 870	- 145 423
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 003 262	- 905 005
		<u>-5 356 309</u>	<u>-4 802 191</u>
Rörelseresultat		784 664	920 054
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	2 259	3 433
Räntekostnader	10	-1 036 806	- 746 220
		<u>-1 034 548</u>	<u>- 742 786</u>
Resultat efter finansiella poster		- 249 884	177 268
Inkomstskatt		0	- 808
Årets resultat		<u>- 249 884</u>	<u>176 460</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 655 646	0
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		0	62 393
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 655 646</u>	<u>62 393</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 905 530	238 853

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	41 185 996	38 276 093
Maskiner och inventarier	12	114 917	61 814
Pågående byggnation och förskott	13	0	2 602 118
Eget lägenhetsinnehav		1 584	1 584
		<u>41 302 497</u>	<u>40 941 609</u>
Summa anläggningstillgångar		41 302 497	40 941 609
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 943	21 455
Kundfordringar		0	44 209
Skattefordringar	14	5 675	151 249
Övriga fordringar	15	27 412	2 843 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	293 289	244 429
		<u>339 319</u>	<u>3 305 295</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	17	830 848	1 150 151
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		700 539	422 354
		<u>1 531 387</u>	<u>1 572 504</u>
Summa omsättningstillgångar		1 870 706	4 877 799
SUMMA TILLGÅNGAR		43 173 203	45 819 408

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		569 870	277 419
Underhållsfond		1 886 293	1 230 647
		<u>2 456 163</u>	<u>1 508 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 780 395	1 541 542
Årets resultat		- 249 884	176 460
Avsättning till underhållsfond		- 655 646	0
lanspråktagande av underhållsfond		0	62 393
		<u>874 865</u>	<u>1 780 395</u>
<i>Summa eget kapital</i>		3 331 028	3 288 461
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	19	37 734 645	24 697 250
Byggnadskreditiv		0	14 000 000
		<u>37 734 645</u>	<u>38 697 250</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		602 000	424 000
Leverantörsskulder		231 867	85 910
Förutbetalda årsavgifter		440 463	226 364
Övriga skulder, kortfristiga	20	188 624	61 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	644 575	3 036 003
		<u>2 107 529</u>	<u>3 833 697</u>
<i>Summa skulder</i>		39 842 174	42 530 947
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 173 203	45 819 408
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		39 410 500	39 410 500
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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

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

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens har per balansdagen inget underskottsavdrag.

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.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

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
Standardförbättringar (Fönster Tallen 1 och 2, 2010)	50 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	5 743 094	5 425 643
	<u>5 743 094</u>	<u>5 425 643</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	97 974	93 600
Fastighetsavgift	151 847	144 000
Övriga ersättningar	7 490	21 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	567	- 5
Erhållna bidrag	140 000	0
Övriga rörelseintäkter	0	37 707
	<u>397 879</u>	<u>296 602</u>

Not 3 Reparationer

Material markytor	3 000	1 250
Tvättstugor	1 092	17 797
Gemensamma utrymmen	0	7 718
Vatten/Avlopp	5 843	1 210
Värme	17 193	3 790
Ventilation	0	5 160
Elinstallationer	10 158	9 147
Låssystem	22 310	3 469
Fasader och fönster	35 535	19 143
Gårdar och grönanläggningar	0	10 743
	<u>95 131</u>	<u>79 427</u>

2010-12-31 2009-12-31

Not 4 Planerat underhåll

Fönster	0	62 393
	<hr/>	<hr/>
	0	62 393

Not 5 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	439 642	439 642
Fastighetsförsäkring	38 563	30 394
Arvode förvaltning	139 911	165 454
Kabel-TV	95 297	93 952
IT-kostnader	99	99
Juridiska kostnader	300	0
Revisionsarvode, externt	15 062	21 062
Fastighetsskötsel	311 393	203 690
Trädgårdsskötsel	498 316	546 015
Städ	97 042	117 746
Snöröjning	176 258	46 025
Förbrukningsmateriel	21 404	22 417
Vatten	212 405	209 763
El	199 991	197 091
Uppvärmning	1 283 497	1 103 584
Sophantering	126 480	122 924
	<hr/>	<hr/>
	3 655 658	3 319 858

Not 6 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	44 259	1
Medlems- och föreningsavgifter	7 390	7 350
Köpta tjänster	36 124	36 296
Konsultarvoden	0	3 950
Bankkostnader	705	33 430
Advokat och rättegångskostnader	51 750	33 175
Övriga externa kostnader	206 549	25 363
	<hr/>	<hr/>
	346 777	139 565

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	54 900	92 176
Arvode vicevärd	17 500	17 500
Föreningsvald revisor	1 000	2 000
Summa	<hr/>	<hr/>
	73 400	111 676
Sociala kostnader	22 470	33 747
	<hr/>	<hr/>
	95 870	145 423

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	427 761	350 594
Standardförbättringar	523 156	523 156
Maskiner och inventarier	52 345	31 255
	<hr/>	<hr/>
	1 003 262	905 005

	2010-12-31	2009-12-31
Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 886	2 149
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	301	923
Övriga ränteintäkter	72	361
	<hr/> 2 259	<hr/> 3 433
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 036 605	739 916
Övriga finansiella kostnader	201	6 304
	<hr/> 1 036 806	<hr/> 746 220
Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Standardförbättringar	40 861 806	25 518 279
	<hr/> 42 246 089	<hr/> 26 902 562
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	3 860 820	15 343 527
	<hr/> 3 860 820	<hr/> 15 343 527
Summa anskaffningsvärden	<hr/> 46 106 909	<hr/> 42 246 089
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Standardförbättringar	-2 585 713	-1 711 963
	<hr/> -3 969 996	<hr/> -3 096 246
Årets avskrivning standardförbättringar	- 950 917	- 873 750
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/> -4 920 913	<hr/> -3 969 996
Restvärde enligt plan vid årets slut	<hr/> 41 185 996	<hr/> 38 276 093
Taxeringsvärden Tallen 1		
bostäder	10 506 000	8 955 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 10 506 000	<hr/> 8 955 000
varav byggnader	7 200 000	6 200 000
Taxeringsvärden Tallen 2		
bostäder	4 033 000	3 423 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 4 033 000	<hr/> 3 423 000
varav byggnader	2 775 000	2 375 000

	2010-12-31	2009-12-31
Taxeringsvärden Tallen 3		
bostäder	7 061 000	5 830 000
Totalt taxeringsvärde	7 061 000	5 830 000
<i>varav byggnader</i>	4 795 000	3 942 000
Taxeringsvärden Björken 3		
bostäder	7 610 000	6 561 000
Totalt taxeringsvärde	7 610 000	6 561 000
<i>varav byggnader</i>	5 200 000	4 553 000
Taxeringsvärden Björken 6		
bostäder	10 094 000	8 545 000
Totalt taxeringsvärde	10 094 000	8 545 000
<i>varav byggnader</i>	6 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden Björken 7		
bostäder	7 156 000	6 078 000
Totalt taxeringsvärde	7 156 000	6 078 000
<i>varav byggnader</i>	4 924 000	4 218 000
Taxeringsvärden Björken 8		
bostäder	6 350 000	5 392 000
Totalt taxeringsvärde	6 350 000	5 392 000
<i>varav byggnader</i>	4 370 000	3 742 000
Not 12 Maskiner och inventarier		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Maskiner	667 796	667 796
	667 796	667 796
Årets anskaffningar		
Maskiner	105 448	0
	105 448	0
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	773 244	667 796
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Maskiner	- 605 982	- 574 727
	- 605 982	- 574 727
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 52 345	- 31 255
	- 52 345	- 31 255
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	- 658 327	- 605 982
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 917	61 814

2010-12-31 2009-12-31

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation fönster	0	2 602 118
	0	2 602 118

Not 14 Skattefordringar

Skattefordringar	5 675	9 048
Skattekonto	0	142 201
	5 675	151 249

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	22 272	0
Andra kortfristiga fordringar	5 140	32 899
Byggnadskreditiv	0	2 811 054
	27 412	2 843 953

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	23 776	23 488
Förutbetald tomträttsavgäld	219 821	219 821
Övriga förutbetalda driftskostnader	7 927	1 120
Fastighetsförsäkring	39 741	0
Övrigt	2 024	0
	293 289	244 429

Not 17 Bankmedel

Bankmedel	830 848	1 150 151
	830 848	1 150 151

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	277 419	1 230 647	1 780 395
Disposition enl årsstämmobeslut			
Upplåtelse av vindsyta	292 451		
Avsättning till underhållsfond		655 646	- 655 646
Uttag ur underhållsfond			
Årets resultat			- 249 884
Vid årets slut	569 870	1 886 293	874 865

2010-12-31 2009-12-31

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	38 336 645	25 121 250
Avgår nästa års amortering	- 602 000	- 424 000
Skuld vid årets slut	37 734 645	24 697 250

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,27%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK AB	2,08		9 571 750		9 571 750	
SWEDBANK HYP	2,39		1 600 000			1 600 000
SWEDBANK HYP	2,75			9 520 750	51 000	9 469 750
SWEDBANK HYP	2,25		3 672 000		76 500	3 595 500
SWEDBANK HYP	3,36	2015-06-25		7 000 000		7 000 000
SWEDBANK HYP	3,76	2018-06-26		6 683 895	70 000	6 613 895
SWEDBANK HYP	4,45	2013-11-25	5 138 750		110 000	5 028 750
SWEDBANK HYP	4,50	2016-11-25	5 138 750		110 000	5 028 750
			25 121 250	23 204 645	9 989 250	38 336 645

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Avräkning påminnelseavgifter	1 050	0
Avräkning lån	187 574	0
Inbetalningar avseende vindsupplåtelser	0	61 420
	188 624	61 420

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	26 644	33 305
Upplupna räntekostnader	83 505	94 905
Upplupna elkostnader	21 546	16 817
Upplupna vattenavgifter	31 489	0
Upplupna värmekostnader	192 623	144 599
Upplupna kostnader för renhållning	14 213	0
Upplupna revisionsarvoden	17 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	82 800	104 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	161 000	128 428
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	13 756	2 494 949
	644 575	3 036 003

Malmö 2011-

Matthias Thorsén

Johan Widerholm

Linda Johnsson

Lotta Frostgård

Kristian Gottliebsen

Elisabeth Malmros

Ellen Arkander

Philip Malmgren

Stefan Berg

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Malmö 2011-

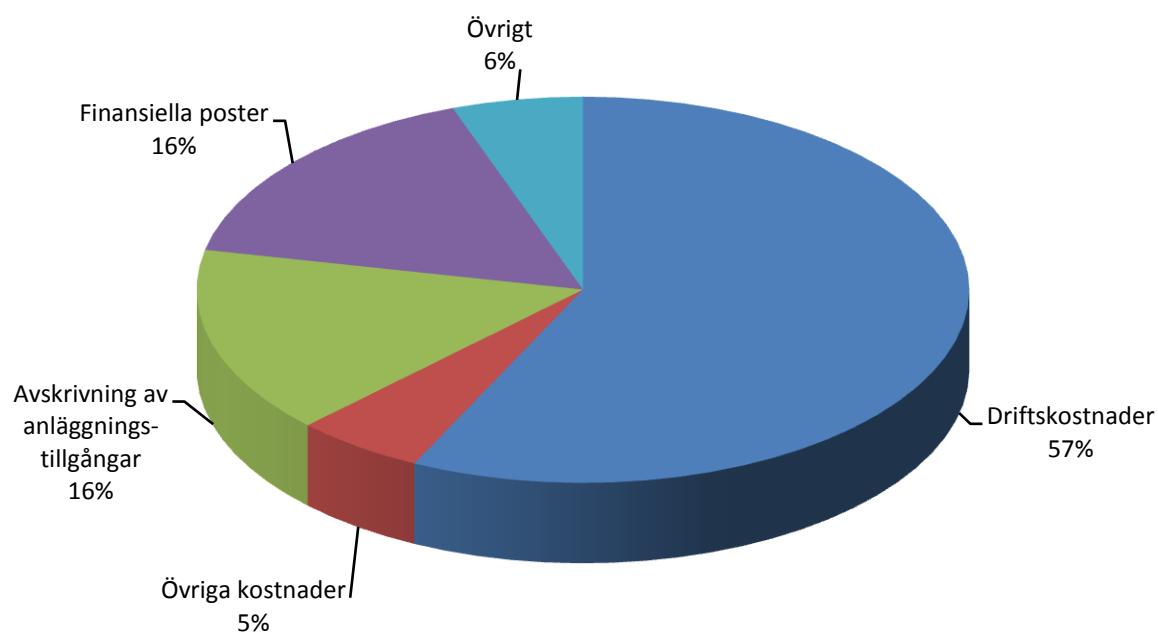
Lone Stolt

Erik Zetterberg

Harriet Axelsson

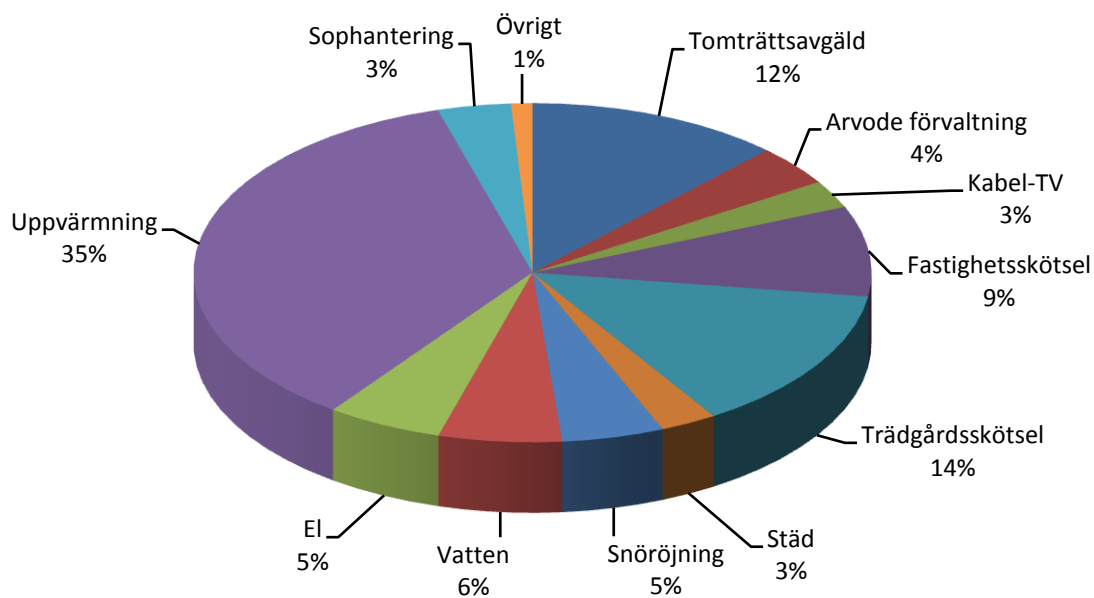
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	95 131	79 427
Planerat underhåll	0	62 393
Fastighetsavgift/skatt	159 610	150 520
Driftskostnader	3 655 658	3 319 858
Övriga kostnader	346 777	139 565
Personalkostnader	95 870	145 423
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 003 262	905 005
Finansiella poster	1 036 806	746 220
Inkomstskatt	0	808
Summa kostnader	6 393 115	5 549 218



Driftskostnadsfördelning

	2010	2009
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019)	439 642	439 642
Fastighetsförsäkring	38 563	30 394
Arvode förvaltning	139 911	165 454
Kabel-TV	95 297	93 952
IT-kostnader	99	99
Juridiska kostnader	300	0
Revisionsarvode, externt	15 062	21 062
Fastighetsskötsel	311 393	203 690
Trädgårdsskötsel	498 316	546 015
Städ	97 042	117 746
Snöröjning	176 258	46 025
Förbrukningsmateriel	21 404	22 417
Vatten	212 405	209 763
El	199 991	197 091
Uppvärmning	1 283 497	1 103 584
Sophantering	126 480	122 924
Summa driftskostnader	3 655 658	3 319 858



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

8320

8320

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019)	53	53
Fastighetsförsäkring	5	4
Arvode förvaltning	17	20
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	2	3
Fastighetsskötsel	37	24
Trädgårdsskötsel	60	66
Städ	12	14
Snöröjning	21	6
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	26	25
El	24	24
Uppvärmning	154	133
Sophantering	15	15
Summa driftskostnader	439	399