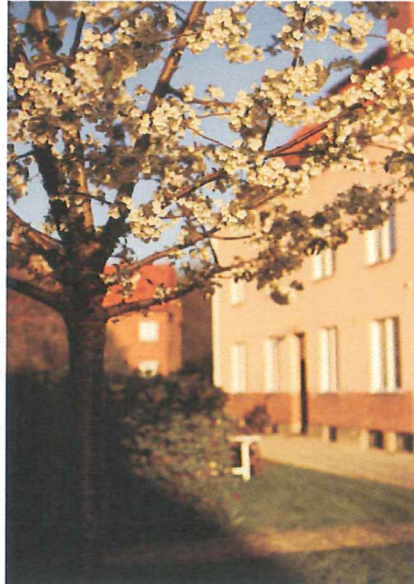




Brf Malmö Nya Egnahemsförening
Org nr 746000-7417
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*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 innehas 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	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2011

FÖRENINGSTÄMMOR

Extra föreningsstämma hölls den 20 januari 2011 på Sorgenfriskolan. Extrastämman behandlade frågor om delning av lägenheter, självhushållning av trädgårdar och trapphus, samt fyllnadsval för ledamöterna Vesna Vasiljkovic och Kristian Gottliebsen. Ordinarie årsstämma hölls den 19 maj 2011 på Sorgenfriskolan.

STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRETS SLUT

Ordförande: Mattias Thorsen

Vice ordförande: Martin Grander

Sekreterare: Linda Johnsson

Ekonomi: Stefan Berg

Ordinarie ledamöter: Ellen Arkander, Elisabeth Malmros, Philip Malmgren, Anna Johansson Ljungmark

Suppleanter: Anders Jönsson

FÖRÄNDRING I STYRELSESAMMANSTÄTTNING UNDER VERKSAMHETSÅRET

Extra stämma 20 januari 2011: Vesna Vasiljkovic och Kristian Gottliebsen ersattes av Sophie Ekberg och Martin Grander.

Ordinarie årsstämma 19 maj 2011: Anna Johansson Ljungmark valdes in som ordinarie ledamot.

Eva Persson avgick som suppleant under augusti 2011.

FIRMATECKNARE

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

MEDLEMSREGISTER

Linda Johnsson

REVISORER

Erik Zetterberg och Maria Rang

Revisorssuppleant: Lennart Stenkvist

HUSVÄRDAR

Tallen 1: Lina Cagérus och Jennie Ström, Tallen 2: Peter Jando, Tallen 3: David Lindén, Björken 3: Anna Olsén, Björken 6: Anna Sohlberg, Björken 7: Louise Thomsen och Erik Zivkovic, Björken 8: Carina Hansson

SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har haft 14 protokollförda möten inklusive extra och ordinarie årsstämma.

MEDLEMSANTAL – LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var antalet hushåll 119.

Överlåtelse

Under 2011 skedde 21 överlåtelse. Vid årets slut var antalet lägenheter 119. Föreningen genomförde en sammanslagning och en delning.

Utträde	Inträde
Tallen 1	
Magnus och Claes Olsson	Anna Remne Wikström och Marcus Remne
Helena Larsson	Anna Lindhé och Johan Nilsson
Sara Tjälldén och Leonardo Cortes	Nicholas Lawrence och Siri Andersson
Frida Thor Bergström och Emmanuel Pautrot	Jacob Ingelgren
Erika Salonen	Jonas Andersson
Tallen 2	
Fernando Dolling	Lydia Karlsson
	Johan Widerholm
Tallen 3	
Anders Lange	Lisa Wård
Maria Borgström	Hilde och Martin Andersson
Björken 3	
Desirée Holmberg	Marc Palm
Björken 6	
Lisa och Martin Kristensen	Olof och Emma Almström
	Jens, Pia och Björn Viberg
Hans och Thyra Andersson	Nasir Aziz Gill och Jamshaid Gill
Charlotta Muller och Fredrik Nilstorp	Malin och Jonas Gillberg
Björken 7	
Elisabeth Aquilonius	Anna och Tommy Rypi
Sara Dunegård och Christian Andersson	Maria och Johan Dahlbeck
Elzbieta Widuch	Elin Olofsson och Jesper Jönsson
Johan Anderberg	Johan Säre
Kyll Elinstierna	Daniel Abrahamsson
Björken 8	
Mats-Åke Ekbladh	Johan Jonasson
Johan Widerholm	Ulrike Mallach

Ekonomi

Under 2011 gjordes en höjning av månadsavgiften med 3,5 % från och med april månad. Detta för att täcka genella kostandsökningar och ge oss viss möjlighet att göra avsättning till underhållsfond enligt föreningens underhållsplan. Avsättningen till underhållsfonden är något mindre i år än tidigare, vilket framgår av årsredovisningen.

Den gemensamma städningen och trädgårdsskötseln som infördes under året, är en åtgärd som minskar föreningens kostnader. Vi i styrelsen gör allt vi kan för att få ner våra kostnader, och på så sätt hålla avgifterna nere. Förslag på kostnadsbesparande åtgärder mottages tacksamt!

Ny sopstation Tallen

Under året färdigställdes en gemensam sopstation för tallenhusen. Från tidigare tre, har det blivit en hämtningsplats av avfall.

Fukt källare T3

Efter upprepade problem med översvämningar i källaren T3 har vi tillsammans med Tegger utvärderat och filmat alla brunnar i källaren. Filmningen utfördes av Garmtec rörinspektion.

Brunnarna såg bra ut, utan några betydande beläggningar, men man fann att grundvattennivån låg endast 70 cm ned från golvbrunnen. Man ansåg att det fanns tre möjliga orsaker till översvämningarna

- Vatten tränger in genom grunden och rinner undan dåligt i de gamla gjutjärnsbrunnarna
- Kommunens system blir fullt och då källaren är djup så kommer det upp i denna först
- Dagvattensystemet kan ha havererat

En grupp håller på att titta på lösningar, och åtgärder kommer att vidtas under 2012.

Självhushållning

För att hålla nere föreningens kostnader beslöt medlemmarna på extrastämman 2011-01-20 att vi fr.o.m. 2011-04-01 själva tar hand om trappstädning och arbetet i trädgårdarna. Arbetsredskap för städ och trädgård har köpts in och ett nytt avtal har tecknats med TrädVårdsCentrum för trädbeskärning, klippning av buskar och de Q-märkt bersåerna. Städningen har respektive hus skött trappvis och trädgårdsarbetet har delats upp enligt olika modeller.

Den 8 maj hade vi en gemensam trädgårdsdag för alla hus med korvgrillning och annan förplägnad. Under hösten har styrelsens ordförande träffat husvärdarna för att utvärdera självhushållningen, där det bl a framfördes att de flesta visat en positiv grundinställning till att överta trädgårdsarbetet men att kvaliteten sjunkit något. Önskemål framfördes också om inköp av ytterligare trädgårdsredskap.

Bredband via bredbandsuttagen

Vid årsstämman den 19 maj beslutade föreningens medlemmar om gruppanslutning till Tele2:s fibernät. Sedan den tidigare renoveringen av elen i föreningen fanns i varje lägenhet jack för bredband via fiber. Detta förarbete gjorde att en anslutning till ett fibernät kunde gå smärtfritt och inte behöva kosta så mycket.

Efter att ha jämfört fyra offerter från olika leverantörer föreslog styrelsen stämman att Tele 2 skulle anlitas för att installera bredband till föreningens lägenheter. Förslaget innebar att samtliga lägenheter gruppansluts med en hastighet av 100 Mbit/s uppströms och nedströms. Kostnaden per hushåll skulle bli 95 kr per månad som läggs på månadsavgiften. Installationskostnaderna skulle Tele2 stå för.

Förslaget från styrelsen bifölls och installationsarbetet startade efter sommaren. Strax innan nyår var nätet i drift. Tele2 lyckades emellertid inte få ut utlovad information om hur man kopplar upp sig på nätet till medlemmarna, varför de kompenserade föreningen för månadskostnaden för januari månad.

Avtalet med Tele2 sträcker sig över fyra år fr.o.m. den 1 januari 2012.

Medlemskort

Under året arbetade styrelsen även med att ta fram ett medlemskort som kan användas i kvarterets butiker och olika etablissemang. På mne.se och hos husvärdarna finns uppdaterad information om var kortet kan användas.

Tack!

Avslutningsvis vill vi i styrelsen rikta ett stort tack till våra husvärdar och vi hoppas på allas engagemang i vår vackra förening.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Balanserat resultat	874 865
Avsättning underhållsfond enligt stadgarna	- 262 527
Årets resultat	390 678
Summa överskott/underskott	1 003 016

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Att balansera i ny räkning	1 003 016
----------------------------	-----------

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter och hyror	1	5 973 335	5 743 094
Övriga förvaltningsintäkter	2	258 858	397 879
		<u>6 232 193</u>	<u>6 140 973</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparationer	3	- 25 189	- 95 131
Fastighetsavgift/skatt		- 158 844	- 159 610
Driftskostnader	4	-3 074 623	-3 655 658
Övriga kostnader	5	- 85 100	- 346 777
Personalkostnader	6	- 111 388	- 95 870
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-1 021 385	-1 003 262
		<u>-4 476 529</u>	<u>-5 356 309</u>
Rörelseresultat		1 755 664	784 664
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande poster	8	14 494	2 259
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 379 480	-1 036 806
		<u>-1 364 986</u>	<u>-1 034 548</u>
Resultat efter finansiella poster		390 678	- 249 884
Årets resultat		<u>390 678</u>	<u>- 249 884</u>
<i>Tillägg till resultaträkningen</i>			
Avsättning till underhållsfond		- 262 527	- 655 646
lanspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 262 527</u>	<u>- 655 646</u>
Resultat efter fondförändring		128 151	- 905 530

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	40 364 394	41 185 996
Maskiner och inventarier	11	126 248	114 917
Eget lägenhetsinnehav		1 584	1 584
		<u>40 492 226</u>	<u>41 302 497</u>
Summa anläggningstillgångar		40 492 226	41 302 497
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 580	12 943
Kundfordringar		17 430	0
Övriga fordringar	12	13 438	33 087
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	297 282	293 289
		<u>345 730</u>	<u>339 319</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	700 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		26 482	830 848
Avräkning med Swedbank		1 328 027	700 539
		<u>1 354 509</u>	<u>1 531 387</u>
Summa omsättningstillgångar		2 400 239	1 870 706
SUMMA TILLGÅNGAR		42 892 465	43 173 203

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		619 670	569 870
Underhållsfond		2 148 820	1 886 293
		<u>2 768 490</u>	<u>2 456 163</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		874 865	1 780 395
Årets resultat		390 678	- 249 884
Avsättning till underhållsfond		- 262 527	- 655 646
		<u>1 003 016</u>	<u>874 865</u>
Summa eget kapital		3 771 506	3 331 028
 Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	37 132 645	37 734 645
 Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		602 000	602 000
Leverantörsskulder		242 418	231 867
Övriga kortfristiga skulder	17	189 087	188 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	954 810	1 085 038
		<u>1 988 314</u>	<u>2 107 529</u>
Summa skulder		39 120 959	39 842 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 892 465	43 173 203
 Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningen har per balansdag inget underskottsavdrag.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

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
Miljöhus, 2011	20 år
Bredbandsinstallation, 2011	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 973 335	5 743 094
	5 973 335	5 743 094

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	98 205	97 974
Fastighetsavgift	152 298	151 847
Övriga ersättningar	6 400	7 490
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	41	567
Erhållna bidrag	0	140 000
Inkassointäkter	1 915	0
	258 858	397 879

Not 3 Reparationer

Material markytor	0	3 000
Vattenskador	2 295	0
Tvättstugor	2 419	1 092
Vatten/Avlopp	12 250	5 843
Värme	0	17 193
Ventilation	869	0
Elinstallationer	3 856	10 158
Övriga installationer	0	22 310
Huskropp	0	35 535
Gårdar och grönanläggningar	3 500	0
	25 189	95 131

Not 4 Driftskostnader

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	439 642	439 642
Fastighetsförsäkring	39 741	38 563
Arvode förvaltning	143 230	139 911
Kabel-TV	96 694	95 297
IT-kostnader	99	99
Juridiska kostnader	1 240	300
Revisionsarvode, externt	28 125	15 062
Fastighetsskötsel	342 343	311 393
Trädgårdsskötsel	175 625	498 316
Städ	26 969	97 042
Snöröjning	62 510	176 258
Förbrukningsmateriel	28 954	21 404
Vatten	232 685	212 405
El	186 338	199 991
Uppvärmning	1 142 598	1 283 497
Sophantering	127 830	126 480
	3 074 623	3 655 658

2011-12-31 2010-12-31

Not 5 Övriga kostnader

Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	44 259
Medlems- och föreningsavgifter	7 390	7 390
Köpta tjänster	49 196	36 124
Bankkostnader	1 242	705
Advokat och rättegångskostnader	12 500	51 750
Övriga externa kostnader	14 772	206 549
	85 100	346 777

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	65 900	54 900
Arvode vicevärd	17 500	17 500
Föreningsvald revisor	4 000	1 000
Summa	87 400	73 400
Sociala kostnader	23 988	22 470
	111 388	95 870

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Avskrivning om- och tillbyggnader	431 142	427 761
Avskrivning bredbandsinstallation	7 230	0
Standardförbättringar	523 156	523 156
Maskiner och inventarier	59 857	52 345
	1 021 385	1 003 262

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	5 975	1 886
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	6 983	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 224	301
Övriga ränteintäkter	311	72
	14 494	2 259

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 379 480	1 036 605
Övriga finansiella kostnader	0	201
	1 379 480	1 036 806

2011-12-31 2010-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	1 384 283	1 384 283
Standardförbättringar	44 722 626	40 861 806
	46 106 909	42 246 089

Årets anskaffningar

Anslutningsavgifter, Bredband	72 300	0
Standardförbättringar, miljöhus 2011	67 626	3 860 820
	139 926	3 860 820

Summa anskaffningsvärden

46 246 835 46 106 909

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Standardförbättringar	-3 536 630	-2 585 713
	-4 920 913	-3 969 996

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 7 230 0

Årets avskrivning standardförbättringar

- 954 298 - 950 917

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-5 882 441 -4 920 913

Restvärde enligt plan vid årets slut

40 364 394 41 185 996

Taxeringsvärden Tallen 1

bostäder	10 506 000	10 506 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	10 506 000	10 506 000
varav byggnader	7 200 000	7 200 000

Taxeringsvärden Tallen 2

bostäder	4 033 000	4 033 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	4 033 000	4 033 000
varav byggnader	2 775 000	2 775 000

Taxeringsvärden Tallen 3

bostäder	7 061 000	7 061 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	7 061 000	7 061 000
varav byggnader	4 795 000	4 795 000

Taxeringsvärden Björken 3

bostäder	7 610 000	7 610 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	7 610 000	7 610 000
varav byggnader	5 200 000	5 200 000

	2011-12-31	2010-12-31
Taxeringsvärden Björken 6		
bostäder	10 094 000	10 094 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	10 094 000	10 094 000
varav byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden Björken 7		
bostäder	7 156 000	7 156 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	7 156 000	7 156 000
varav byggnader	4 924 000	4 924 000
Taxeringsvärden Björken 8		
bostäder	6 350 000	6 350 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	6 350 000	6 350 000
varav byggnader	4 370 000	4 370 000
Not 11 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	773 244	667 796
	773 244	667 796
Årets anskaffningar		
Maskiner	71 188	105 448
	71 188	105 448
Summa anskaffningsvärden	844 432	773 244
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 658 327	- 605 982
	- 658 327	- 605 982
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 59 857	- 52 345
	- 59 857	- 52 345
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 718 184	- 658 327
Restvärde enligt plan vid årets slut	126 248	114 917
Not 12 Övriga fordringar		
Skattefordringar	8 298	27 947
Andra kortfristiga fordringar	5 140	5 140
	13 438	33 087

2011-12-31 2010-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	24 780	23 776
Förutbetald tomträttsavgäld	219 821	219 821
Övriga förutbetalda driftskostnader	1 199	7 927
Upplupna ränteintäkter	4 483	0
Förutbetalda försäkringspremier	43 032	39 741
Övrigt	3 967	2 024
	297 282	293 289

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	0
-------------------------------------	---------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	700 000	2,65	2012-01-03

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	568 286	1 886 293	874 865
Förändring av underhållsfond			- 262 527
Avsättning till underhållsfond		262 527	
Årets resultat			390 678
Vid årets slut	568 286	2 148 820	1 003 016

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	37 734 645	38 336 645
Avgår nästa års amortering	- 602 000	- 602 000
Skuld vid årets slut	37 132 645	37 734 645

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	3,26		3 595 500			3 595 500
SWEDBANK	3,40		1 600 000			1 600 000
SWEDBANK	3,42		9 469 750		102 000	9 367 750
SWEDBANK	3,36	2015-06-25	7 000 000			7 000 000
SWEDBANK	3,76	2018-06-26	6 613 895		280 000	6 333 895
SWEDBANK	4,45	2013-11-25	5 028 750		110 000	4 918 750
SWEDBANK	4,50	2016-11-25	5 028 750		110 000	4 918 750
			38 336 645		602 000	37 734 645

2011-12-31 2010-12-31

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS	0	1 050
Avräkning LÅN	189 087	187 574
	189 087	188 624

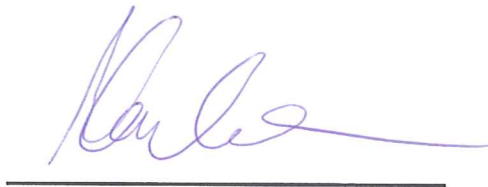
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	26 895	26 644
Upplupna räntekostnader	86 399	83 505
Upplupna elkostnader	16 045	21 546
Upplupna vattenavgifter	34 756	31 489
Upplupna värmekostnader	142 031	192 623
Upplupna kostnader för renhållning	11 794	14 213
Upplupna revisionsarvoden	23 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	82 600	82 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 948	161 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 756
Förutbetalda hyror och avgifter	477 342	440 463
	954 810	1 085 038

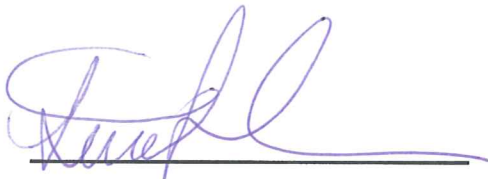
Malmö 2012- 04-27



Mattias Thorsén



Martin Grander



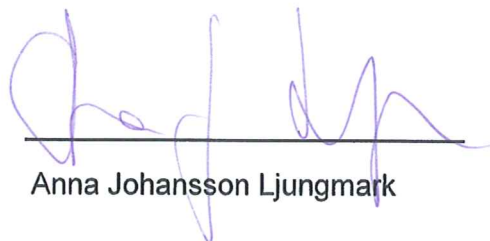
Linda Johnsson



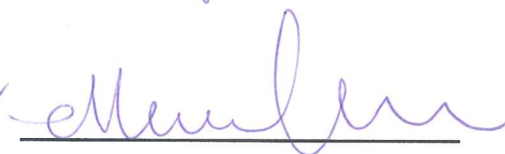
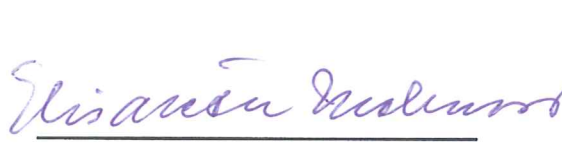
Stefan Berg



Philip Malmgren

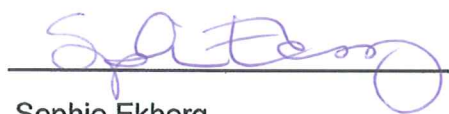


Anna Johansson Ljungmark



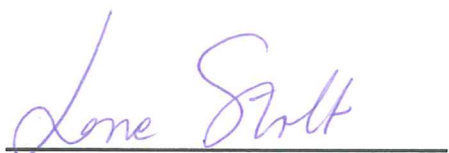
Elisabeth Malmros

Ellen Arkander

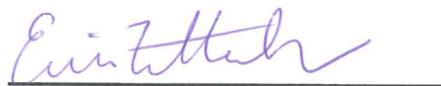


Sophie Ekberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012- 04-29



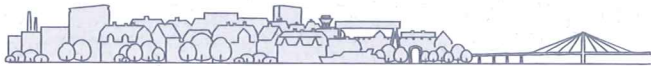
Lone Stolt



Erik Zetterberg



Maria Rang



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Malmö Nya Egnahemsförening

Org nr 746000-7417

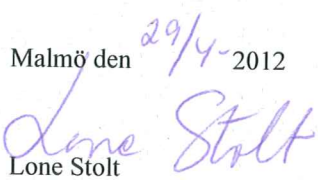
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Malmö Nya Egnahemsförening för tiden 110101-111231. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 bedöma redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Malmö den 29/4-2012


Lone Stolt

Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Malmö Nya Egnahemsförening

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Malmö Nya Egnahemsförening för att för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revisor.

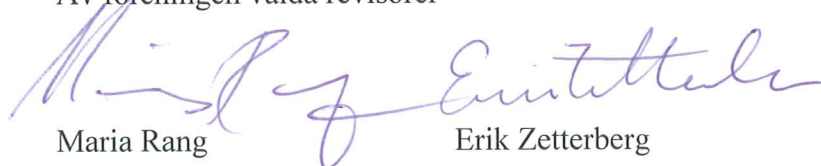
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innerhåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av den samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

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

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

Malmö, 2012-04-29

Av föreningen valda revisorer

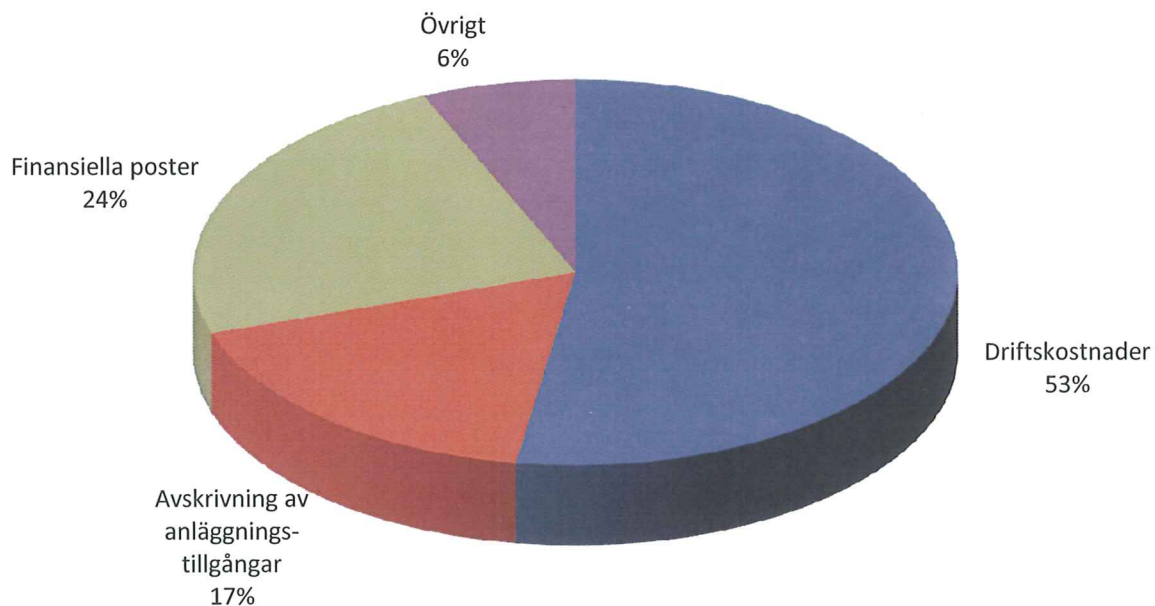


Maria Rang

Erik Zetterberg

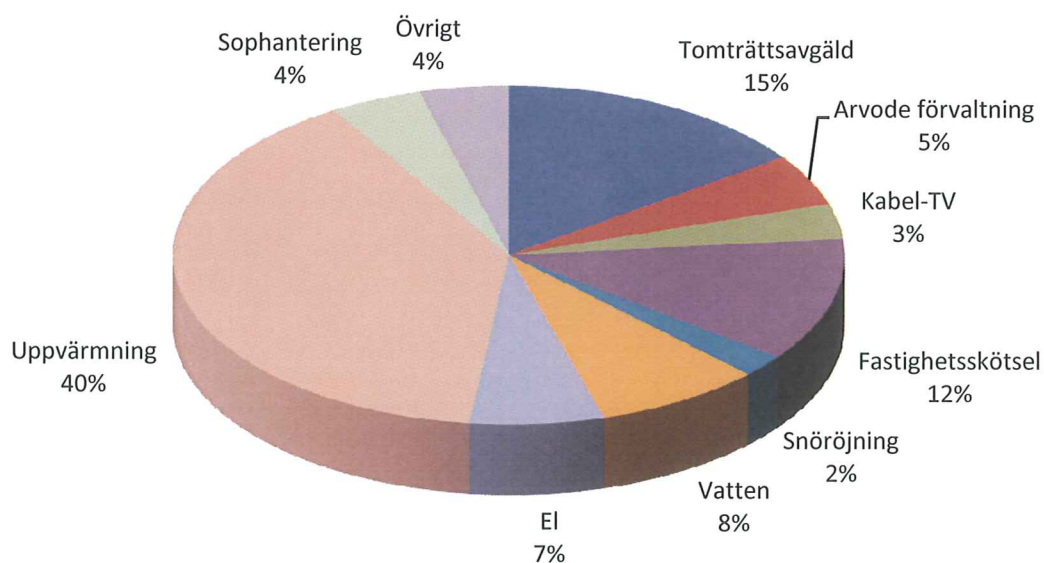
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	25 189	95 131
Fastighetsavgift/skatt	158 844	159 610
Driftskostnader	3 074 623	3 655 658
Övriga kostnader	85 100	346 777
Personalkostnader	111 388	95 870
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 021 385	1 003 262
Finansiella poster	1 379 480	1 036 806
Summa kostnader	5 856 009	6 393 115



Driftskostnadsfördelning

	2011	2010
Tomträttsavgäld	439 642	439 642
Fastighetsförsäkring	39 741	38 563
Arvode förvaltning	143 230	139 911
Kabel-TV	96 694	95 297
IT-kostnader	99	99
Juridiska kostnader	1 240	300
Revisionsarvode, externt	28 125	15 062
Fastighetsskötsel	342 343	311 393
Städ	26 969	97 042
Snöröjning	62 510	176 258
Förbrukningsmateriel	28 954	21 404
Vatten	232 685	212 405
El	186 338	199 991
Uppvärmning	1 142 598	1 283 497
Sophantering	127 830	126 480
Summa driftskostnader	2 898 998	3 157 343



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2011	2010
BOA (kvm):	8463	8463
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld	52	52
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	17	17
Kabel-TV	11	11
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	3	2
Fastighetsskötsel	40	37
Trädgårdsskötsel	21	59
Städ	3	11
Snöröjning	7	21
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	27	25
El	22	24
Uppvärmning	135	152
Sophantering	15	15
Summa driftskostnader	363	432

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Malmö Nya Egnahemsförening
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se