
Årsredovisning

**BRF MALMÖ NYA
EGNAHEMSFÖRENING
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-7417**

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



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2015

Föreningens aktiviteter

Vi har under året haft flera aktiviteter tack vare fantastiskt engagerade medlemmar. I slutet på sommaren anordnades traditionsenligt en kräftskiva i trädgården mellan Tallenhusen. Inför julen bjöd föreningen på glögg och pepparkaka i samband med vår tradition att själva resa trädgårdarnas julgranar. Vi har också under året genomfört två gemensamma trädgårdsdagar där alla gick man ur huse och efteråt bjöd föreningen på fika och korvgrillning.

Våra hus

Vi har under året arbetat med att utreda kvaliteten på såväl avloppsstammar som dagvattenledningar. De sistnämndas brister orsakar sannolikt en del av den fuktproblematik vi upplevt i husens källare. Vi har också målat fönster utvändigt i Björken 7.

Våra trädgårdar

Vi har genomfört ett stort beskärningsarbete där föreningens samtliga bersåhäckar har klippts ner och smalnats av.

Administration

Vi har lagt om ett par av våra lån samt gjort en engångsamortering. Vi har också upphandlat en ny internetleverantör.

Tack!

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

MEDLEMSANTAL – LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Vid årets slut var antalet hushåll 118. Under 2015 skedde 17 överlåtelser och vi fick 24 nya medlemmar.

Våra nya medlemmar i Björken 3 är Sara Borggren, Annie Amylon (tillsammans med Marc Palm, redan medlem), Molly Svensson, samt Caroline och Karl-Johan Hjärtström. Nya medlemmar i Björken 6 är Sven van Hardeveld och Julia Wesley Ferreira samt Lina Andersson och Mathias Pettersson. Nya i Björken 7 sedan 2015 är Mariette och Fredrik Johnsen, Jessica Skargren, Tommy Lindstedt, Stefan Bie och Sara Nilsson, samt Håkon Garpestad. Nya medlemmar i Björken 8 är Josefin Iziomo, samt Maria och Erik Adlers. Karl Magnusson samt Veronica Eklöf är nya medlemmar i Tallen 1, och Roger Budil samt Hanne Posselt är nya i Tallen 3.

Alla nya medlemmar hälsas varmt välkomna!

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MALMÖ NYA
EGNAHEMSFÖRENING får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen disponerar med tomträtt kv Tallen 1,2 och 3 samt Björken 3,6,7 och 8 i Malmö kommun med därpå uppförda bostadsbebyggelse med följande fördelning:

Total bostadsarea:	8 463 m ²
Årets taxeringsvärde	75 643 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	75 643 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
Fastighetsteamet AB	Fastighetsskötsel
Klottrets fiende No 1 AB	Klottersanering
Com hem AB	Kabel-TV
B2 Bredband AB	Bredband

Efter den senaste stämman 2015-05-28 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Mattias Thorsén	Ordförande	Stämman	2016
Martin Gagner	Sekreterare	Stämman	2016
Mattias Haraldsson	Ledamot	Stämman	2017
Ulrika Gustavsson	Ledamot	Stämman	2016
Amanda Johnsson	Ledamot	Stämman	2017
Karin Bergkvist	Ledamot	Stämman	2016
Tord Nilsson	Ledamot	Stämman	2016
Martin Andersson	Ledamot	Stämman	2017
Sven van Hardeveld	Ledamot	Stämman	2017

Styrelsesuppleanter

Henrik Johansson	Stämman	2016
Malin Gillberg	Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
Nils Möllerberg	Revisor	Stämman	2016
Lena Skinnar	Revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Mikael Ringman	Stämman	2016
----------------	---------	------

Valberedning

Ann-Christine Buch (sammankallande)	Stämman
Jonas Gillberg	Stämman
Linda Johnsson	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 2,5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 247 tkr och planerat underhåll för 473 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 11 357 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 961 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 961 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Byte tappvattenledningar	2005-2007	
Renovering fönster	2005-2010	Inkl löpande årligt planerat underhåll
Byte elstammar	2005-2007	
Installation fjärrvärme	2007	2 hus saknade fjärrvärme
Takrenovering	2009	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer (spolning avlopp)	185
Huskropp utvändigt (delar av fönster och fasad)	288

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining avloppsstammar	2016	
Renovering av dagvatteledningar (stuprör)	2016	Delar av
Obligatorisk ventilationskontroll	2016	

Föreningens likviditet har under året förändrats från 239% till 250%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 004 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 473 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 174 personer.

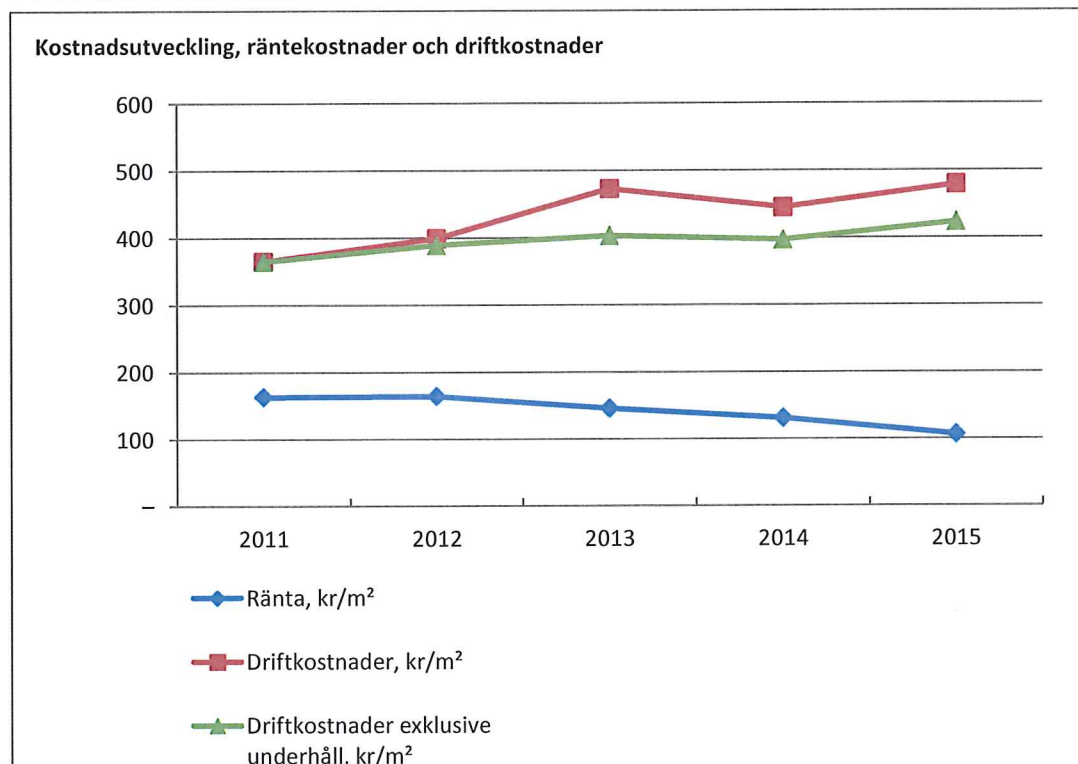
Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 172 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	6 441	6 200	6 150	6 118	5 973
Resultat efter finansiella poster	469	234	- 189	261	391
Årets resultat	469	234	- 189	261	391
Resultat före avskrivningar	1 473	1 250	820	1 264	1 412
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	512	289	- 92	1 003	1 150
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	114	114	108	31	31
Balansomslutning	39 487	41 787	41 705	42 396	42 421
Kassaflöde, indirekt metod	-1 313	1 033	- 120	854	—
Soliditet	12%	10%	9%	10%	9%
Likviditet	250%	239%	238%	236%	210%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	761	733	729	725	708
Driftkostnader, kr/m ²	479	445	473	399	365
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	423	397	403	389	365
Ränta, kr/m ²	107	131	146	164	163
Underhållsfond, kr/m ²	436	378	313	275	254
Lån, kr/m ²	3 988	4 247	4 317	4 388	4 459

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	257 539
Årets resultat före fondförändring	468 904
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-960 907
Årets ianspråktagande av underhållsfond	472 947
Summa överskott	238 483

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	238 483
----------------------------	---------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

u

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 441 049	6 200 461
Övriga rörelseintäkter	2	432 438	358 580
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 873 487	6 559 041
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 054 115	-3 765 022
Övriga externa kostnader	4	- 342 217	- 349 870
Personalkostnader	5	- 115 437	- 114 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 003 800	-1 016 489
Summa rörelsekostnader		-5 515 569	-5 245 560
Rörelseresultat		1 357 918	1 313 481
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 566	27 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 901 580	-1 107 414
Summa finansiella poster		- 889 014	-1 079 652
Resultat efter finansiella poster		468 904	233 828
Årets resultat	16	468 904	233 828

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	36 518 632	37 479 810
Inventarier, verktyg och installationer	10	82 128	81 000
Övriga materiella anläggningstillgångar		1 584	1 584
Summa materiella anläggningstillgångar		36 602 344	37 562 394
Summa anläggningstillgångar		36 602 344	37 562 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	295	43 749
Övriga fordringar	12	25 379	25 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	350 515	333 845
Summa kortfristiga fordringar		376 189	402 851
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	1 500 000	1 900 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	1 008 505	1 921 521
Summa kassa och bank		1 008 505	1 921 521
Summa omsättningstillgångar		2 884 694	4 224 372
SUMMA TILLGÅNGAR		39 487 038	41 786 766

0

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		658 514	619 670
Fond för yttre underhåll		3 688 893	3 200 933
Summa bundet eget kapital		4 347 407	3 820 603
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 230 421	23 711
Årets resultat		468 904	233 828
Summa fritt eget kapital		238 483	257 539
Summa eget kapital		4 585 890	4 078 143
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	33 747 437	35 939 041
Summa långfristiga skulder		33 747 437	35 939 041
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		181 273	602 117
Skatteskulder		9 405	10 377
Övriga skulder		3 113	181 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	959 920	975 898
Summa kortfristiga skulder		1 153 711	1 769 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 487 038	41 786 766
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		39 410 500	39 410 500
Summa ställda säkerheter		39 410 500	39 410 500
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Standardförbättringar (1998)	Linjär	20
Standardförbättringar (Vattenstammar Björken 7, 2003)	Linjär	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 2 och Björken 7, 2004)	Linjär	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 3 och Björken 6, 2005)	Linjär	50
Standardförbättringar (Vattenstammar Tallen 1 och 2 samt Björken 3 och 8, 2005)	Linjär	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 7, 2003)	Linjär	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 3 och 8, 2006)	Linjär	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 1, Björken 3 och 8, 2007)	Linjär	50
Standardförbättringar (Fjärrvärmeinstallation samt vattenstammar Tallen 3 och Björken 6)	Linjär	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 6, 2008)	Linjär	50
Standardförbättringar (Fönster Tallen 3, 2009)	Linjär	50
Standardförbättringar (Tak, 2009)	Linjär	50
Standardförbättringar (Fönster Tallen 1 och 2, 2010)	Linjär	50
Miljöhus, 2011	Linjär	20
Bredbandsinstallation, 2011	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 441 049	6 200 461
	6 441 049	6 200 461

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	65 136	65 136
IT-avgifter	134 520	134 520
Övriga lokalintäkter	151 512	151 512
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 78	- 25
Inkassointäkter	3 940	900
Övriga rörelseintäkter	1 400	—
Försäkringsersättningar	76 008	6 537
	432 438	358 580

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	246 745	226 081
Underhåll	472 947	408 169
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	149 160	146 040
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	440 346	439 642
Försäkringspremier	68 499	57 223
Kabel- och digital-TV	206 535	65 200
Fastighetsskötsel	351 870	347 766
Trädgårdsskötsel	241 480	195 432
Städning gemensamma utrymmen	16 351	2 171
Sotning	—	340
Serviceavtal	19 832	7 750
Snö- och halkbekämpning	3 188	67 466
Förbrukningsmateriel	28 841	35 464
Fordons- och maskinkostnader	—	603
Vatten	250 338	252 663
El	171 123	192 343
Uppvärmning	1 237 823	1 168 743
Sophantering och återvinning	149 038	151 926
	<u>4 054 115</u>	<u>3 765 022</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	161 230	155 456
IT-kostnader	11 081	135 660
Juridiska kostnader	2 925	3 375
Arvode, yrkesrevisor	11 000	—
Möteskostnader	9 445	9 929
Övriga förvaltningskostnader	888	9 355
Representation	274	1 430
Kontorsmateriel	4 096	3 301
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	—
Konstaterade förluster kundfordringar	—	3 767
Medlems- och föreningsavgifter	7 760	7 760
Köpta tjänster	34 554	13 140
Konsultarvoden	91 327	4 625
Bankkostnader	1 035	2 073
Övriga externa kostnader	6 600	—
	<u>342 217</u>	<u>349 870</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	87 200	85 065
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	<u>89 200</u>	<u>87 065</u>
Sociala kostnader	26 237	27 114
	<u>115 437</u>	<u>114 179</u>

2015-12-31 2014-12-31

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Om- och tillbyggnader	431 094	431 142
Anslutningsavgifter	7 230	7 230
Standardförbättringar	522 854	523 156
Maskiner	42 622	54 961
	<u>1 003 800</u>	<u>1 016 489</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	851
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	9 430	25 484
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 014	1 180
Övriga ränteintäkter	122	246
	<u>12 566</u>	<u>27 762</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	901 489	1 107 414
Övriga räntekostnader	91	–
	<u>901 580</u>	<u>1 107 414</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Anslutningsavgifter	72 300	72 300
Standardförbättringar	44 790 252	44 790 252
	<u>46 246 835</u>	<u>46 246 835</u>
 Summa anskaffningsvärden	 <u>46 246 835</u>	 <u>46 246 835</u>
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	- 28 920	- 21 690
Standardförbättringar	-7 353 822	-6 399 524
	<u>-8 767 025</u>	<u>-7 805 497</u>
 Årets avskrivning anslutningsavgifter	 - 7 230	 - 7 230
Årets avskrivning standardförbättringar	- 953 948	- 954 298
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 728 203</u>	<u>-8 767 025</u>
 Restvärde enligt plan vid årets slut	 <u>36 518 632</u>	 <u>37 479 810</u>
Varav		
 Taxeringsvärden Tallen 1		
bostäder	14 283 000	14 283 000
Totalt taxeringsvärde	<u>14 283 000</u>	<u>14 283 000</u>
varav byggnader	9 800 000	9 800 000

A

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärden Tallen 2		
bostäder	5 235 000	5 235 000
Totalt taxeringsvärde	5 235 000	5 235 000
<i>varav byggnader</i>	3 638 000	3 638 000
Taxeringsvärden Tallen 3		
bostäder	10 251 000	10 251 000
Totalt taxeringsvärde	10 251 000	10 251 000
<i>varav byggnader</i>	7 000 000	7 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	11 245 000	11 245 000
Totalt taxeringsvärde	11 245 000	11 245 000
<i>varav byggnader</i>	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärden		
bostäder	15 198 000	15 198 000
Totalt taxeringsvärde	15 198 000	15 198 000
<i>varav byggnader</i>	10 400 000	10 400 000
Taxeringsvärden		
bostäder	10 440 000	10 440 000
Totalt taxeringsvärde	10 440 000	10 440 000
<i>varav byggnader</i>	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärden		
bostäder	8 991 000	8 991 000
Totalt taxeringsvärde	8 991 000	8 991 000
<i>varav byggnader</i>	6 200 000	6 200 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	942 602	903 307
	942 602	903 307
Årets anskaffningar		
Maskiner	43 750	39 295
	43 750	39 295
Summa anskaffningsvärden	986 352	942 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 861 602	- 806 641
	- 861 602	- 806 641
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 42 622	- 54 961
	- 42 622	- 54 961
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 904 224	- 861 602
Restvärde enligt plan vid årets slut	82 128	81 000

2015-12-31 2014-12-31

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	245	43 699
Kundfordringar	50	50
	<u>295</u>	<u>43 749</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	20 239	20 117
Andra kortfristiga fordringar	5 140	5 140
	<u>25 379</u>	<u>25 257</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	819	3 607
Förutbetalda försäkringspremier	71 891	60 044
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 224	16 300
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	–	22 610
Övriga förutbetalda driftkostnader	–	7 760
Förutbetald tomträtsavgäld	219 821	219 821
Övriga periodiserade kostnader	7 760	–
Övrigt	–	3 703
	<u>350 515</u>	<u>333 845</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 500 000	1 900 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 000 000	0,25	2016-01-04		
90 dagar	500 000	0,25	2016-02-04		
				<u>1 500 000</u>	<u>1 900 000</u>

Not 15 Kassa och bank

Bankmedel	58 640	56 684
Förvaltningskonto i Swedbank	949 866	1 864 837
	<u>1 008 505</u>	<u>1 921 521</u>

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskriv- ningsfond	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	619 670	3 200 933	23 711	233 828
Disposition enl. årsstämmobeslut					233 828	- 233 828
Reservering underhållsfond				960 907	- 960 907	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 472 947	472 947	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–	38 844			
Årets resultat						468 904
Vid årets slut	–	–	658 514	3 688 893	- 230 421	468 904

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 468 903 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -19 057 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	33 747 437	35 939 041
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 747 437	35 939 041

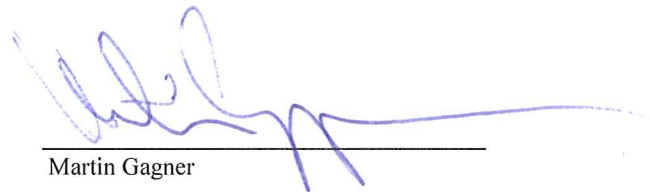
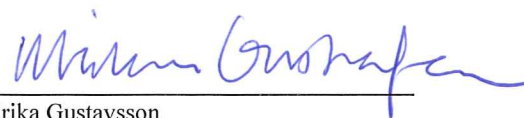
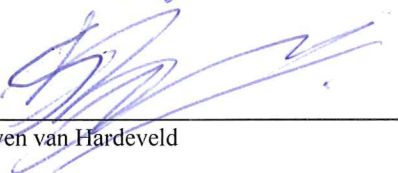
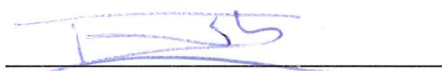
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,01%	2022-11-25	8 962 146		201 604	8 760 542
SWEDBANK HYPOTEK	0,84%		1 600 000		1 600 000	
SWEDBANK HYPOTEK	1,37%	2020-11-25	7 000 000			7 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,72%	2017-12-20	3 595 500			3 595 500
SWEDBANK HYPOTEK	2,87%	2017-09-27	4 698 750			4 698 750
SWEDBANK HYPOTEK	3,76%	2018-06-26	5 493 895		280 000	5 213 895
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2016-11-25	4 588 750		110 000	4 478 750
			35 939 041		2 191 604	33 747 437

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 590 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 590 000 kr årligen. 30 797 437 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

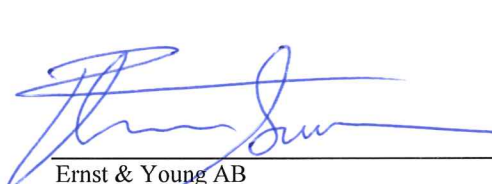
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	27 964	27 901
Upplupna räntekostnader	79 361	73 066
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	39 990
Upplupna elkostnader	15 077	16 014
Upplupna vattenavgifter	39 617	42 566
Upplupna värmekostnader	180 349	208 353
Upplupna kostnader för renhållning	14 419	13 935
Upplupna revisionsarvoden	13 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	87 000	86 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 302	61 022
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	483 831	404 251
	959 920	975 898

Malmö 2016-05-04


Mattias Thorsén
Martin Gagner
Mattias Haraldsson
Ulrika Gustavsson
Amanda Johnsson
Karin Bergkvist
Sven van Hardeveld
Tord Nilsson
Martin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2016


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Nils Möllerberg
Revisor
Lena Skinnar

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Malmö Nya Egnahemsförening, org.nr 746000-7417

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmö Nya Egnahemsförening för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Malmö Nya Egnahemsförening för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

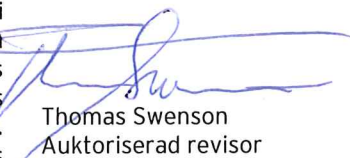
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 9 maj 2016

Ernst & Young


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nils Möllerberg
Föreningsrevisor

Lena Skinnar
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse för tiden 2015-01-01 – 2015-12-31

Undertecknade har av föreningen vid ordinarie årsmöte utsetts att vara föreningens revisorer för 2015. Vi avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens styrelseprotokoll och räkenskaper samt andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet och i samstämmighet med tagna beslut.

Då det under revisionen ej framkommit anledning till anmärkning tillstyrker vi att resultat- och balansräkning fastställs samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid som revision omfattar.

Malmö, 2016-05-



Nils Möllerberg

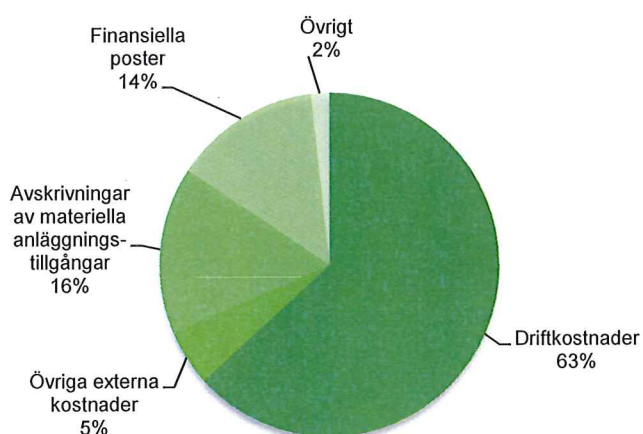


Lena Skinnar

Nyckeltal

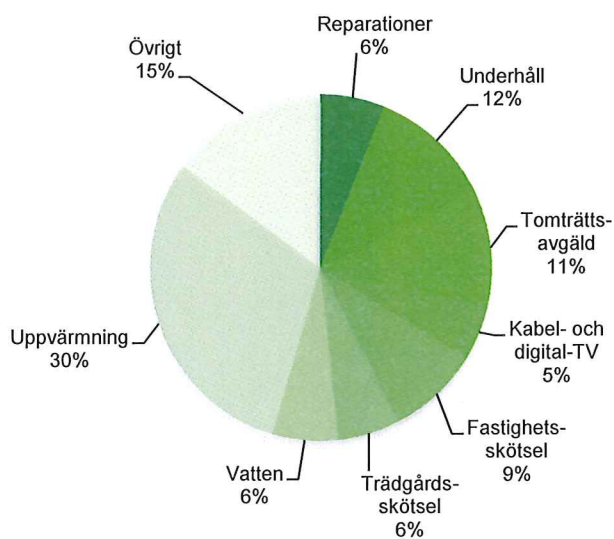
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	4 054 115	3 765 022
Övriga externa kostnader	342 217	349 870
Personalkostnader	115 437	114 179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 003 800	1 016 489
Finansiella poster	889 014	1 079 652
Summa kostnader	6 404 583	6 325 213



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	246 745	226 081
Underhåll	472 947	408 169
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	149 160	146 040
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	440 346	439 642
Försäkringspremier	68 499	57 223
Kabel- och digital-TV	206 535	65 200
Fastighetsskötsel	351 870	347 766
Trädgårdsskötsel	241 480	195 432
Städning gemensamma utrymmen	16 351	2 171
Sotning	0	340
Serviceavtal	19 832	7 750
Snö- och halkbekämpning	3 188	67 466
Förbrukningsmateriel	28 841	35 464
Fordons- och maskinkostnader	0	603
Vatten	250 338	252 663
El	171 123	192 343
Uppvärmning	1 237 823	1 168 743
Sophantering och återvinning	149 038	151 926
Summa driftkostnader	4 054 115	3 765 022



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	8463	8463
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	29	27
Underhåll	56	48
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	52	52
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	24	8
Fastighetsskötsel	42	41
Trädgårdsskötsel	29	23
Städning gemensamma utrymmen	2	0
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	0	8
Förbrukningsmateriel	3	4
Vatten	30	30
El	20	23
Uppvärmning	146	138
Sophantering och återvinning	18	18
Summa driftkostnader	479	445

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	468 904	233 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 003 800	1 016 489
	1 472 704	1 250 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 472 704	1 250 317
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	26 662	-24 683
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-615 872	438 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten	883 494	1 663 884
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-43 750	-39 295
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 750	-39 295
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 191 604	-591 604
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	38 844	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 152 760	-591 604
Årets kassaflöde	-1 313 016	1 032 985
Likvida medel vid årets början	3 821 521	2 788 536
Likvida medel vid årets slut	2 508 505	3 821 521
(se Not 14 och Not 15)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och Not 8

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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.

värdepminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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.

Värdepminskning 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.

BRF MALMÖ NYA EGNAHEMS- FÖRENING

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF MALMÖ NYA
EGNAHEMSFÖRENING i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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