

---

# Årsredovisning

---

**BRF MALMÖ NYA  
EGNAHEMSFÖRENING  
1/1 2016 - 31/12 2016  
Org nr 746000-7417**

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



Fotograf: Martin Grander

## VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2016

### Föreningens aktiviteter

Våra fina trädgårdar är ett resultat av alla medlemmar som mangrant ställer upp såväl på föreningens gemensamma trädgårdsdagar vår och höst som de dagar som varje hus själv anordnar. De föreningsgemensamma trädgårdsdagarna har som seden bjuder avslutats med korvgrillning och fika. Vi har också fortsatt traditionen med julgransresning där vi reser och sätter belysning på julgranar i våra trädgårdar. Liksom tidigare år avrundades det hela med lite glögg och pepparkakor i vintermörkret.

### Våra hus

Den utredning om kvaliteten på våra avloppsstammar och dagvattenledningar har lett fram till att vi dels åtgärdat våra dagvattenledningar, dels inlett ett omfattande reliningsprojekt. Målsättningen är att samtliga horisontella avloppsledningar i den s k bottenplattan i alla hus ska vara åtgärdade under 2017.

Under 2016 har vi bytt bredbandsoperatör till Bahnhof och vi har dessutom inlett ett samarbete med Sunfleet bilpool om att få rabatterat medlemskap hos dem i utbyte mot att de får hyra två parkeringsplatser av oss för bilar som kan hyras av alla som väljer att bli medlemmar hos dem.

### På gång 2017 och framåt

Vi kommer att fortsätta med reliningsarbetet i samtliga hus. Vi kommer också underhållsmåla de av våra fönster som står på tur. Vidare hoppas vi kunna bygga en ny miljöstation mellan Björken 7 och Björken 8 samt åtgärda trädgårdsgången i Tallen 1.

### Tack!

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

---

# Innehållsförteckning

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Förvaltningsberättelse | 1      |
| Resultaträkning        | 6      |
| Balansräkning          | 7      |
| Kassaflödesanalys      | 9      |
| Noter                  | 10     |
| Nyckeltal och diagram  | Bilaga |

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF MALMÖ NYA  
EGNAHEMSFÖRENING får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Malmö kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheterna Tallen 1,2 och 3 sam Björken 3,6,7 och 8 i Malmö kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 118 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1929-1935.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2017-12-31 respektive 2018-12-31 med en årlig avgäld på 439 642 kr.

Total bostadsarea: \* 8 764 m<sup>2</sup>

\* Vid 2016 års fastighetsdeklaration har den totala bostadsarean ökat till 8 764 m<sup>2</sup> (föregående år 8 463 m<sup>2</sup>).

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 100 276 000 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) |
| Tegger Fastigheter AB | Fastighetsskötsel                     |
| All Remove Syd        | Klottersanering                       |
| Com Hem AB            | Kabel-TV                              |
| B2 Bredband AB        | Bredband t.o.m. jan 2017              |
| Bahnhof AB            | Bredband fr.o.m. feb 2017             |

Efter den senaste stämman 2016-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppgift</b>  | <b>Utsedd av</b> | <b>Vald t.o.m. årsstämman</b> |
|----------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| Mattias Thorsén            | Ordförande      | Stämman          | 2018                          |
| Amanda Johnson             | Vice ordförande | Stämman          | 2017                          |
| Karin Bergqvist            | Sekreterare     | Stämman          | 2018                          |
| Martin Gagner              | Ledamot         | Stämman          | 2018                          |
| Mattias Haraldsson         | Ledamot         | Stämman          | 2017                          |
| Ulrika Gustavsson          | Ledamot         | Stämman          | 2018                          |
| Tova Ward                  | Ledamot         | Stämman          | 2017                          |
| Tord Nilsson *             | Ledamot         | Stämman          | 2018                          |
| Martin Andersson           | Ledamot         | Stämman          | 2017                          |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> |                 |                  |                               |
| Henrik Johansson           |                 | Stämman          | 2017                          |
| Carina Rundberg            |                 | Stämman          | 2017                          |

\* Tord Nilsson lämnade styrelsen i september 2016.

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

|                  |                      |         |      |
|------------------|----------------------|---------|------|
| Ernst & Young AB | Auktoriserad revisor | Stämman | 2017 |
| Lena Skinnar     | Föreningsrevisor     | Stämman | 2017 |
| Nils Möllerberg  | Föreningsrevisor     | Stämman | 2018 |

##### Revisorssuppleanter

|                |  |         |      |
|----------------|--|---------|------|
| Mikael Ringman |  | Stämman | 2017 |
|----------------|--|---------|------|

##### Valberedning

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Ann-Christine Buch | Stämman |
| Jonas Gillberg     | Stämman |
| Linda Johnsson     | Stämman |

#### Väsentliga händelser under 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 att höja årsavgiften med 4 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 2 071 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i november 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 633 tkr per år (300 kr/m<sup>2</sup>) för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga eviga kostnaden per år för föreningen ligger på 173 kr/m<sup>2</sup>. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 212 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter  
(standardförbättringar).**

|                          | <b>År</b> | <b>Kommentar</b>                       |
|--------------------------|-----------|----------------------------------------|
| Byte tappvattenledningar | 2005-2007 |                                        |
| Renovering fönster       | 2005-2010 | Inkl löpande årligt planerat underhåll |
| Byte elstammar           | 2005-2007 |                                        |
| Installation fjärrvärme  | 2007      | Tallen 3 och Björken 6                 |
| Takrenovering            | 2009      |                                        |

| <b>Årets utförda underhåll</b>                  | <b>Belopp tkr</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|
| Gemensamma utrymmen (ombyggnad förråd)          | 25                |
| Relining (inkl spolning och filmning), Tallen 1 | 1 969             |
| Hus kropp utvändigt (fönster och skorstenar)    | 78                |

| <b>Planerat underhåll</b>    | <b>År</b> |
|------------------------------|-----------|
| Relining, övriga fastigheter | 2017      |

**Årets resultat** är 1 500 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader i och med den påbörjade reliningen i föreningens fastigheter.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 250% till 102%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -18 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

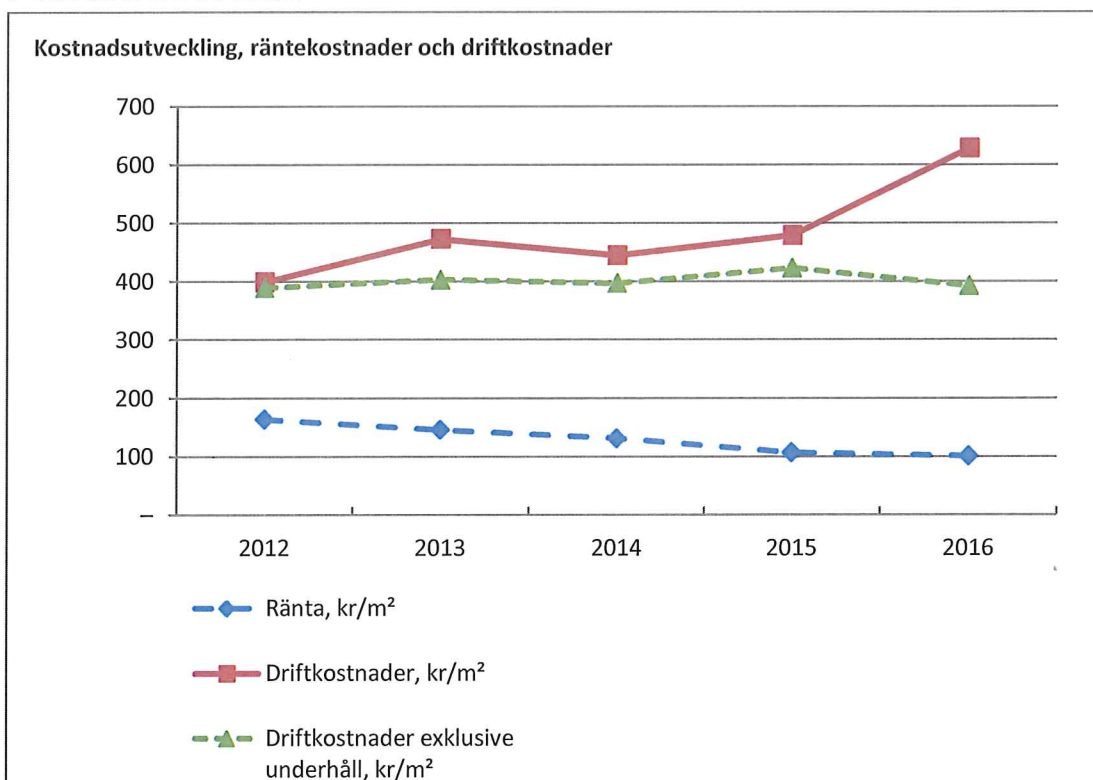
Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                                                  | 2016    | 2015    | 2014   | 2013   | 2012   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning*                                                              | 6 455   | 6 441   | 6 200  | 6 150  | 6 118  |
| Resultat efter finansiella poster                                             | - 1 034 | 469     | 234    | - 189  | 261    |
| Årets resultat                                                                | - 1 034 | 469     | 234    | - 189  | 261    |
| Resultat exklusive avskrivningar                                              | - 18    | 1 473   | 1 250  | 820    | 1 264  |
| Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden | - 1 873 | 512     | 289    | - 92   | 1 003  |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                                          | 212     | 114     | 114    | 108    | 31     |
| Balansomslutning                                                              | 38 514  | 39 487  | 41 787 | 41 705 | 42 396 |
| Kassaflöde, indirekt metod                                                    | -59     | - 1 313 | 1 033  | - 120  | 854    |
| Soliditet                                                                     | 9%      | 12%     | 10%    | 9%     | 10%    |
| Likviditet                                                                    | 102%    | 250%    | 239%   | 238%   | 236%   |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                            | 737     | 761     | 733    | 729    | 725    |
| Driftkostnader, kr/m²                                                         | 629     | 479     | 445    | 473    | 399    |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²                                     | 392     | 423     | 397    | 403    | 389    |
| Ränta, kr/m²                                                                  | 101     | 107     | 131    | 146    | 164    |
| Underhållsfond, kr/m²                                                         | 396     | 436     | 378    | 313    | 275    |
| Lån, kr/m²                                                                    | 3 766   | 3 988   | 4 247  | 4 317  | 4 388  |

\*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

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.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                      | Bundet               |                     | Fritt                  |                   |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                   | Medlems-<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början           | 658 514              | 3 688 893           | - 230 421              | 468 904           |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                      |                     | 468 904                | - 468 904         |
| Reservering underhållsfond        |                      | 1 855 000           | -1 855 000             |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                      | -2 071 489          | 2 071 489              |                   |
| Årets resultat                    |                      |                     |                        | -1 033 702        |
| Vid årets slut                    | 658 514              | 3 472 404           | 454 972                | -1 033 702        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                     | 238 483    |
| Årets resultat före fondförändring      | -1 033 702 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -1 855 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 2 071 489  |
| Summa underskott                        | -578 731   |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Att balansera i ny räkning | -578 731 |
|----------------------------|----------|

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 6 455 047                | 6 441 049                |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 353 945                  | 432 438                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>                |     | <b>6 808 992</b>         | <b>6 873 487</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | 4   | -5 509 713               | -4 054 115               |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | - 315 822                | - 342 217                |
| Personalkostnader                                 | 6   | - 118 842                | - 115 437                |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7   | -1 016 012               | -1 003 800               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 960 389</b>        | <b>-5 515 569</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>- 151 397</b>         | <b>1 357 918</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8   | 3 035                    | 12 566                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | - 885 340                | - 901 580                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>- 882 305</b>         | <b>- 889 014</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-1 033 702</b>        | <b>468 904</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-1 033 702</b>        | <b>468 904</b>           |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 10  | 35 557 454        | 36 518 632        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 11  | 159 544           | 82 128            |
| Övriga materiella anläggningstillgångar       |     | 1 584             | 1 584             |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>35 718 582</b> | <b>36 602 344</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>35 718 582</b> | <b>36 602 344</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | 12  | 475               | 295               |
| Övriga fordringar                             | 13  | 20 369            | 25 379            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 325 371           | 350 515           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>346 215</b>    | <b>376 189</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |     |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar               | 15  | –                 | 1 500 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |     | <b>–</b>          | <b>1 500 000</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 16  | 2 449 433         | 1 008 505         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>2 449 433</b>  | <b>1 008 505</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>2 795 648</b>  | <b>2 884 694</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>38 514 230</b> | <b>39 487 038</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 658 514           | 658 514           |
| Underhållsfond                               |     | 3 472 404         | 3 688 893         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>4 130 918</b>  | <b>4 347 407</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 454 972           | - 230 421         |
| Årets resultat                               |     | -1 033 702        | 468 904           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>- 578 731</b>  | <b>238 483</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>3 552 188</b>  | <b>4 585 890</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17  | 32 217 437        | 33 747 437        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>32 217 437</b> | <b>33 747 437</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 17  | 790 000           | —                 |
| Leverantörsskulder                           |     | 267 413           | 181 273           |
| Skatteskulder                                |     | 9 066             | 9 405             |
| Övriga skulder                               | 18  | 116 043           | 3 113             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19  | 1 562 083         | 959 920           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>2 744 605</b>  | <b>1 153 711</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>38 514 230</b> | <b>39 487 038</b> |

# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

|                                                                              | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                              |            |            |
| Resultat efter finansiella poster                                            | -1 033 702 | 468 904    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                    |            |            |
| Avskrivningar                                                                | 1 016 012  | 1 003 800  |
|                                                                              | -17 690    | 1 472 704  |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -17 690    | 1 472 704  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                |            |            |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)                              | 29 974     | 26 662     |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)                                 | 800 894    | -615 872   |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                     | 813 178    | 883 494    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                              |            |            |
| Investeringar i inventarier                                                  | -132 250   | -43 750    |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                     | -132 250   | -43 750    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                             |            |            |
| Förändring av skuld                                                          | -740 000   | -2 191 604 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott                                         | 0          | 38 844     |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten                                    | -740 000   | -2 152 760 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                      | -59 072    | -1 313 016 |
| Likvida medel vid årets början                                               | 2 508 505  | 3 821 521  |
| Likvida medel vid årets slut                                                 | 2 449 433  | 2 508 505  |
| (se Not 15 och Not 16)                                                       |            |            |

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar                                                         | Avskrivningsmetod | Avskrivningstid |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| 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.

2016-12-31 2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder | 6 455 047 | 6 441 049 |
|                       | 6 455 047 | 6 441 049 |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        |         |         |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 65 089  | 65 136  |
| IT-avgifter                            | 134 424 | 134 520 |
| Övriga lokalintäkter                   | 151 404 | 151 512 |
| Fakturerade kostnader                  | 1 830   | –       |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - 62    | - 78    |
| Inkassointäkter                        | 1 260   | 3 940   |
| Övriga rörelseintäkter                 | –       | 1 400   |
| Försäkringsersättningar                | –       | 76 008  |
|                                        | 353 945 | 432 438 |

**Not 4 Driftkostnader**

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                                            | 87 641           | 246 745          |
| Underhåll                                               | 2 071 489        | 472 947          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                    | 149 624          | 149 160          |
| Tomträttsavgäld (löptid tom 2017-12-31 samt 2018-12-31) | 439 642          | 440 346          |
| Försäkringspremier                                      | 71 891           | 68 499           |
| Kabel- och digital-TV                                   | 197 398          | 206 535          |
| Fastighetsskötsel                                       | 334 247          | 351 870          |
| Trädgårdsskötsel                                        | 83 128           | 241 480          |
| Städning gemensamma utrymmen                            | 3 400            | 16 351           |
| Obligatoriska besiktningar                              | 77 753           | 19 832           |
| Snö- och halkbekämpning                                 | 33 786           | 3 188            |
| Förbrukningsmateriel                                    | 17 107           | 28 841           |
| Fordons- och maskinkostnader                            | 215              | –                |
| Vatten                                                  | 262 278          | 250 338          |
| El                                                      | 190 981          | 171 123          |
| Uppvärmning                                             | 1 342 446        | 1 237 823        |
| Sophantering och återvinning                            | 146 687          | 149 038          |
|                                                         | <b>5 509 713</b> | <b>4 054 115</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode                    | 166 520        | 161 230        |
| IT-kostnader                          | 11 678         | 11 081         |
| Juridiska kostnader                   | 2 025          | 2 925          |
| Arvode, yrkesrevisorer                | 10 900         | 11 000         |
| Möteskostnader                        | 6 679          | 9 445          |
| Övriga förvaltningskostnader          | 7 425          | 888            |
| Representation                        | 5 743          | 274            |
| Kontorsmateriel                       | 2 099          | 4 096          |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 2              | 2              |
| Konstaterade förluster kundfordringar | 5 140          | –              |
| Medlems- och föreningsavgifter        | 7 760          | 7 760          |
| Köpta tjänster                        | 10 692         | 34 554         |
| Konsultarvoden                        | 73 125         | 91 327         |
| Bankkostnader                         | 1 035          | 1 035          |
| Advokat och rättegångskostnader       | 5 000          | –              |
| Övriga externa kostnader              | –              | 6 600          |
|                                       | <b>315 822</b> | <b>342 217</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                 |                |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader |                |                |
| Fast styrelsearvode                             | 88 200         | 87 200         |
| Föreningsvald revisor                           | 2 000          | 2 000          |
| Summa                                           | <b>90 200</b>  | <b>89 200</b>  |
| Sociala kostnader                               | 28 642         | 26 237         |
|                                                 | <b>118 842</b> | <b>115 437</b> |

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Om- och tillbyggnader | 431 094          | 431 094          |
| Anslutningsavgifter   | 7 230            | 7 230            |
| Tillkommande utgifter | 522 854          | 522 854          |
| Maskiner              | 54 834           | 42 622           |
|                       | <u>1 016 012</u> | <u>1 003 800</u> |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                        |              |               |
|--------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 254        | 9 430         |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                | 119          | 3 014         |
| Ränteintäkter Skattekonto                              | 130          | 122           |
| Ränteintäkter SBAB                                     | 1 533        | –             |
|                                                        | <u>3 035</u> | <u>12 566</u> |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | 884 867        | 901 489        |
| Övriga räntekostnader            | 473            | 91             |
|                                  | <u>885 340</u> | <u>901 580</u> |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 033 702 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 -817 214 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 10 Byggnader och mark**

|                                                                 |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden                                              |                   |                   |
| Vid årets början                                                |                   |                   |
| Byggnader                                                       | 1 384 283         | 1 384 283         |
| Anslutningsavgifter                                             | 72 300            | 72 300            |
| Tillkommande utgifter                                           | 44 790 252        | 44 790 252        |
|                                                                 | <u>46 246 835</u> | <u>46 246 835</u> |
| Korrigerig tidigare fel anskaffningsvärde tillkommande utgifter | - 4 668           | –                 |
| Summa anskaffningsvärden                                        | <u>46 242 167</u> | <u>46 246 835</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan                          |                   |                   |
| Vid årets början                                                |                   |                   |
| Byggnader                                                       | -1 384 283        | -1 384 283        |
| Anslutningsavgifter                                             | - 36 150          | - 28 920          |
| Tillkommande utgifter                                           | -8 303 102        | -7 353 822        |
|                                                                 | <u>-9 723 535</u> | <u>-8 767 025</u> |

|                                              | 2016-12-31  | 2015-12-31 |
|----------------------------------------------|-------------|------------|
| Årets avskrivning anslutningsavgifter        | - 7 230     | - 7 230    |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter      | - 953 948   | - 953 948  |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -10 684 713 | -9 728 203 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 35 557 454  | 36 518 632 |
| Varav                                        |             |            |
| Anslutningsavgifter                          | 28 920      | 36 150     |
| Tillkommande utgifter                        | 35 528 534  | 36 482 482 |
| Taxeringsvärden                              |             |            |
| bostäder                                     | 100 276 000 | 75 643 000 |
| Totalt taxeringsvärde                        | 100 276 000 | 75 643 000 |
| varav byggnader                              | 57 972 000  | 52 038 000 |

#### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

|                                              |           |           |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| Anskaffningsvärden                           |           |           |
| Vid årets början                             |           |           |
| Maskiner                                     | 986 352   | 942 602   |
|                                              | 986 352   | 942 602   |
| Årets anskaffningar                          |           |           |
| Maskiner                                     | 132 250   | 43 750    |
|                                              | 132 250   | 43 750    |
| Summa anskaffningsvärden                     | 1 118 602 | 986 352   |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan       |           |           |
| Vid årets början                             |           |           |
| Maskiner                                     | - 904 224 | - 861 602 |
| Årets avskrivningar                          |           |           |
| Maskiner                                     | - 54 834  | - 42 622  |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 959 058 | - 904 224 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut         | 159 544   | 82 128    |

#### Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

|                              |     |     |
|------------------------------|-----|-----|
| Avgifts- och hyresfordringar | 425 | 245 |
| Kundfordringar               | 50  | 50  |
|                              | 475 | 295 |

#### Not 13 Övriga fordringar

|                               |        |        |
|-------------------------------|--------|--------|
| Skattekonto                   | 20 369 | 20 239 |
| Andra kortfristiga fordringar | —      | 5 140  |
|                               | 20 369 | 25 379 |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter          | —              | 819            |
| Förutbetalda försäkringspremier | 80 726         | 71 891         |
| Förutbetalda driftkostnader     | 640            | —              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift     | 16 424         | 50 224         |
| Förutbetald tomträttsavgäld     | 219 821        | 219 821        |
| Övriga periodiserade kostnader  | 7 760          | 7 760          |
|                                 | <u>325 371</u> | <u>350 515</u> |

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                     |          |                  |
|-------------------------------------|----------|------------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | —        | 1 500 000        |
|                                     | <u>—</u> | <u>1 500 000</u> |

**Not 16 Kassa och bank**

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel Swedbank           | 11 940           | 58 640           |
| Bankmedel SBAB               | 1 501 533        | —                |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 935 960          | 949 866          |
|                              | <u>2 449 433</u> | <u>1 008 505</u> |

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                  | 33 007 437        | 33 747 437        |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 790 000         | —                 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut  | <u>32 217 437</u> | <u>33 747 437</u> |

| Låneinstitut        | Ränta | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån | Årets amort.   | Utg. skuld        |
|---------------------|-------|-------------|-------------------|---------|----------------|-------------------|
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 1,00% | 2019-11-25  | 4 478 750         |         | 310 000        | 4 168 750         |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 1,37% | 2020-11-25  | 7 000 000         |         |                | 7 000 000         |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 2,01% | 2022-11-25  | 8 760 542         |         | 150 000        | 8 610 542         |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 2,72% | 2017-12-20  | 3 595 500         |         |                | 3 595 500         |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 2,87% | 2017-09-27  | 4 698 750         |         |                | 4 698 750         |
| SWEDBANK HYPOTEK AB | 3,76% | 2018-06-26  | 5 213 895         |         | 280 000        | 4 933 895         |
|                     |       |             | <b>33 747 437</b> |         | <b>740 000</b> | <b>33 007 437</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 790 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 160 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 29 057 437 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 18 Övriga skulder**

|                                    |                |              |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | - 1 039        | —            |
| Avräkning lån                      | 117 082        | —            |
| Övriga kortfristiga låneskulder    | —              | 3 113        |
|                                    | <u>116 043</u> | <u>3 113</u> |

2016-12-31      2015-12-31

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                  |                |
|-----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                           | 27 838           | 27 964         |
| Upplupna räntekostnader                             | 92 623           | 79 361         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll   | 509 503          | –              |
| Upplupna elkostnader                                | 19 541           | 15 077         |
| Upplupna vattenavgifter                             | 44 007           | 39 617         |
| Upplupna värmekostnader                             | 193 478          | 180 349        |
| Upplupna kostnader för renhållning                  | 15 316           | 14 419         |
| Upplupna revisionsarvoden                           | 10 900           | 13 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                            | 88 600           | 87 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 39 343           | 19 302         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter          | 520 935          | 483 831        |
|                                                     | <u>1 562 083</u> | <u>959 920</u> |

**Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

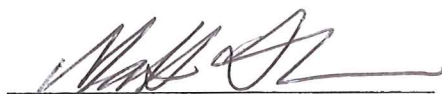
*Ställda säkerheter*

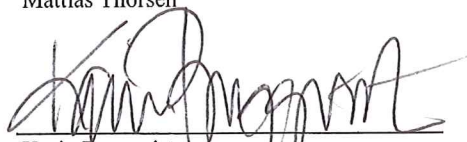
|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 39 410 500        | 39 410 500        |
| Summa ställda panter | <u>39 410 500</u> | <u>39 410 500</u> |

*Eventualförpliktelser*

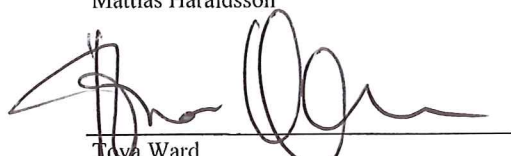
|                             |      |      |
|-----------------------------|------|------|
| Summa eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------------|------|------|

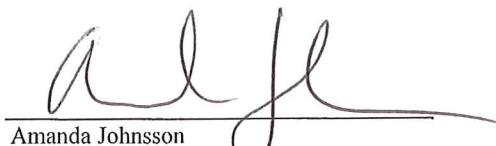
Malmö 2017- 04-10

  
Mattias Thorsén

  
Karin Bergqvist

  
Mattias Haraldsson

  
Tony Ward

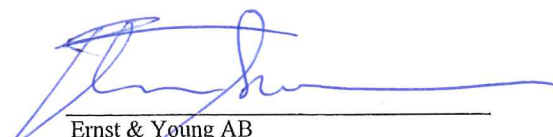
  
Amanda Johnsson

  
Martin Gagner

  
Ulrika Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2017- 04-28

  
Ernst & Young AB  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

  
Nils Möllerberg  
Föreningsrevisor

  
Lena Skinnar  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Malmö Nya Egnahemsförening för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisoremas ansvarsamt* och *De förtroendevalda revisoremas ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskoppl, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Malmö Nya Egnahemsförening för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

##### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/4 2017

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

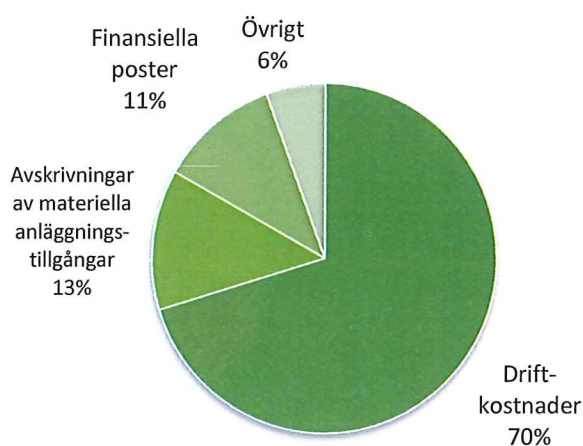
Lena Skinnar  
Förtroendevald revisor

Nils Møllerberg  
Förtroendevald revisor

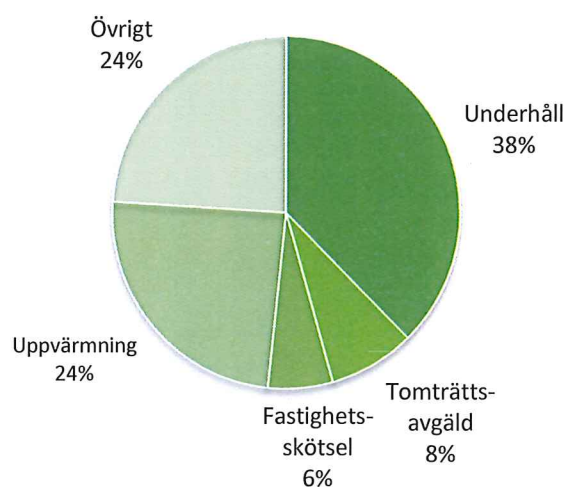
# Nyckeltal

## Kostnadsfördelning

|                                                   | 2016             | 2015             |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Driftkostnader                                    | 5 509 713        | 4 054 115        |
| Övriga externa kostnader                          | 315 822          | 342 217          |
| Personalkostnader                                 | 118 842          | 115 437          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1 016 012        | 1 003 800        |
| Finansiella poster                                | 882 305          | 889 014          |
| <b>Summa kostnader</b>                            | <b>7 842 694</b> | <b>6 404 583</b> |



| Driftkostnadsfördelning                                 | 2016             | 2015             |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer                                            | 87 641           | 246 745          |
| Underhåll                                               | 2 071 489        | 472 947          |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                    | 149 624          | 149 160          |
| Tomträttsavgäld (löptid tom 2017-12-31 samt 2018-12-31) | 439 642          | 440 346          |
| Försäkringspremier                                      | 71 891           | 68 499           |
| Kabel- och digital-TV                                   | 197 398          | 206 535          |
| Fastighetsskötsel                                       | 334 247          | 351 870          |
| Trädgårdsskötsel                                        | 83 128           | 241 480          |
| Städning gemensamma utrymmen                            | 3 400            | 16 351           |
| Obligatoriska besiktningar                              | 77 753           | 19 832           |
| Snö- och halkbekämpning                                 | 33 786           | 3 188            |
| Förbrukningsmateriel                                    | 17 107           | 28 841           |
| Fordons- och maskinkostnader                            | 215              | 0                |
| Vatten                                                  | 262 278          | 250 338          |
| El                                                      | 190 981          | 171 123          |
| Uppvärmning                                             | 1 342 446        | 1 237 823        |
| Sophantering och återvinning                            | 146 687          | 149 038          |
| <b>Summa driftkostnader</b>                             | <b>5 509 713</b> | <b>4 054 115</b> |



# Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

|                                                         | 2016       | 2015       |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                         | 8764       | 8463       |
|                                                         | Kr / kvm   | Kr / kvm   |
| Reparationer                                            | 10         | 29         |
| Underhåll                                               | 236        | 56         |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt                    | 17         | 18         |
| Tomträttsavgäld (löptid tom 2017-12-31 samt 2018-12-31) | 50         | 52         |
| Försäkringspremier                                      | 8          | 8          |
| Kabel- och digital-TV                                   | 23         | 24         |
| Fastighetsskötsel                                       | 38         | 42         |
| Trädgårdsskötsel                                        | 9          | 29         |
| Städning gemensamma utrymmen                            | 0          | 2          |
| Obligatoriska besiktningar                              | 9          | 2          |
| Snö- och halkbekämpning                                 | 4          | 0          |
| Förbrukningsmateriel                                    | 2          | 3          |
| Fordons- och maskinkostnader                            | 0          | 0          |
| Vatten                                                  | 30         | 30         |
| El                                                      | 22         | 20         |
| Uppvärmning                                             | 153        | 146        |
| Sophantering och återvinning                            | 17         | 18         |
| <b>Summa driftkostnader</b>                             | <b>629</b> | <b>479</b> |

# 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.

värdeminskning 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.

### **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.

# 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)