

Årsredovisning

BRF Malmö Nya
Egnahemsförening
Org. nr: 746000-7417

2017-01-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmö Nya Eg För
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. det underhållsarbete föreningen utför just nu.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på de höga underhållskostnader föreningen haft under året. Driftkostnaderna exklusive underhåll har dock minskat mot föregående år. Detta framför allt på grund av lägre kostnader för uppvärmning, vatten och fastighetsskötsel. Trots upptagna lån under året har räntekostnaderna minskat, p.g.a. omsatta lån och fortsatta amorteringar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 102 % till 113 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 041 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 m²

Årets taxeringsvärde 100 276 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 100 276 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling (underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice
Klottersanering	All Remove Syd
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bahnhof AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 7 734 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 139 687 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 244 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 139 687 tkr (244 kr/m²).

7

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte tappvattenledningar	2005-2007	Inkl. löpande planerat underhåll
Renovering fönster	2005-2010	
Byte elstammar	2005-2007	
Installation fjärrvärme	2007	Tallen 3 och Björken 6
Takrenovering	2009	
Ombyggnad förråd	2016	
Huskropp utvändigt (fönster och skorstenar)	2016	Pågående
Relining	2016	
Markarbeten	2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	7 194
Markytor	540

Under året har föreningen gjort relining av avlopp i bottenplattan på alla hus, till en sammanlagd kostnad på ca 7,2 mkr. Arbetet kommer även fortsätta under 2018 då relining av vertikala avloppshus i alla hus kommer göras. För att finansiera reliningen har föreningen tagit upp ytterligare lån.

Föreningen har under året också utfört en del markarbeten vid trädgårdsgång i Tallen 1. Det som gjorts är utgrävning av gångstig, borttagning av betong och återuppbyggnad av gångytor med grus, det till en kostnad på 540 tkr.

Brandskyddsutrustning i alla hus har bytts samt kompletterats.

Anläggning av ny miljöstation för Björken 7 och 8 har uppförts.

Under året har föreningen även köpt in nya maskiner till tvättstugor som blivit aktiverade och bokförda som inventarier.

De drabbar således inte resultatet med mer än avskrivningen utan påverkar främst kassaflödet. Se kassaflödesanalysen längre fram i årsredovisningen.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av vertikala avloppsrör	2018	Alla hus

7

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Thorsén	Ordförande	Stämman	2018
Karin Bergqvist	Sekreterare	Stämman	2018
Ulrika Gustavsson	Ledamot	Stämman	2018
Jens Jansson	Ledamot	Stämman	2018
Åsa Ahlander	Ledamot	Stämman	2018
Henrik Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Carina Rundberg	Ledamot	Stämman	2019
Martin Andersson	Ledamot	Stämman	2019
Tova Ward	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Haraldsson	Stämman	2018
Johan Nilsson	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Nils Möllerberg	Föreningsrevisor	Stämman
Lena Skinnar	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Mikael Ringman	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Linda Johnsson	Stämman
Jonas Gillberg	Stämman
Ann-Christine Buch	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 4 %.

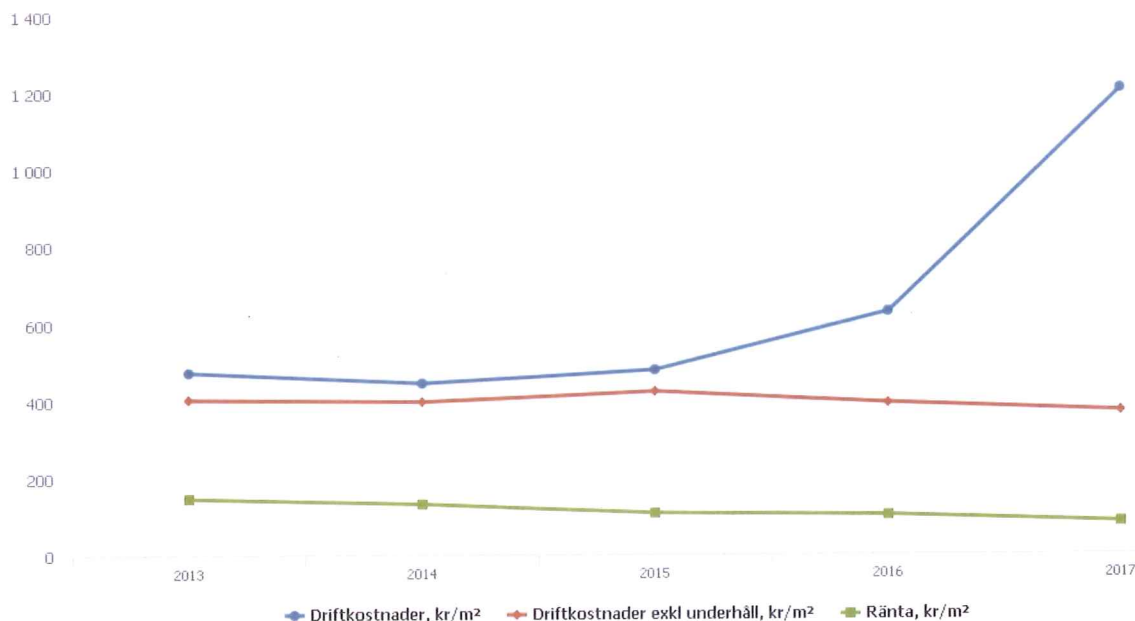
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 767 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

6

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	6 722	6 455	6 441	6 200	6 150
Resultat efter finansiella poster	-6 320	-1 034	469	234	-189
Årets resultat	-6 320	-1 034	469	234	-189
Resultat exklusive avskrivningar	-5 279	-18	1 473	1 250	820
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-7 419	-1 873	512	289	-92
Avsättning till underhållsfond kr/m²	244	212	114	114	108
Balansomslutning	49 678	38 514	39 487	41 787	41 705
Kassaflöde, indirekt metod	164	-59	-1 313	1 033	-120
Soliditet %	18	9	12	10	9
Likviditet %	113	102	250	239	238
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	767	737	761	733	729
Driftkostnader, kr/m²	1 266	629	479	445	473
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	384	392	423	397	403
Ränta, kr/m²	86	101	107	131	146
Underhållsfond, kr/m²	0	396	436	378	313
Lån, kr/m²	4 466	3 766	3 988	4 247	4 317

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

9

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	658 514	0	3 472 404	454 972	-1 033 702
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 033 702	1 033 702
Reservering underhållsfond			2 139 687	-2 139 687	
Ianspråktagande av underhållsfond			-5 612 091	5 612 091	
Överföring från uppskrivningsfonden		11 802 000			
Årets resultat					-6 319 912
Vid årets slut	658 514	11 802 000	0	2 893 674	-6 319 912

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-578 731
Årets resultat	-6 319 912
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 139 687
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 612 091
Summa	-3 426 239

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 3 426 239**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 721 943	6 455 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	396 995	353 945
Summa rörelseintäkter		7 118 938	6 808 992
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-11 096 181	-5 509 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-431 003	-315 822
Personalkostnader	Not 6	-126 675	-118 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 040 650	-1 016 012
Summa rörelsekostnader		-12 694 510	-6 960 389
Rörelseresultat		-5 575 572	-151 397
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 759	3 035
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-750 100	-885 340
Summa finansiella poster		-744 341	-882 305
Resultat efter finansiella poster		-6 319 912	-1 033 702
Årets resultat		-6 319 912	-1 033 702

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 401 767	35 557 454
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	217 227	159 544
Summa materiella anläggningstillgångar		46 618 994	35 718 582
Summa anläggningstillgångar		46 618 994	35 718 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	11 950	475
Övriga fordringar	Not 13	20 381	20 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	413 624	325 371
Summa kortfristiga fordringar		445 955	346 215
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 613 253	2 449 433
Summa kassa och bank		2 613 253	2 449 433
Summa omsättningstillgångar		3 059 208	2 795 648
Summa Tillgångar		49 678 202	38 514 230

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		658 514	658 514
Uppskrivningsfond	Not 16	11 802 000	0
Fond för yttre underhåll		0	3 472 404
Egna bostadsrätter		-1 584	-1 584
Summa bundet eget kapital		12 458 930	4 130 918
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 893 674	454 972
Årets resultat		-6 319 912	-1 033 702
Summa fritt eget kapital		-3 427 823	-578 731
Summa eget kapital		9 032 691	3 552 188
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 947 437	32 217 437
Summa långfristiga skulder		37 947 437	32 217 437
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	1 190 000	790 000
Leverantörsskulder	Not 19	386 712	267 413
Skatteskulder	Not 20	11 609	9 066
Övriga skulder	Not 21	1 036	116 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 108 717	1 562 083
Summa kortfristiga skulder		2 698 073	2 744 605
Summa Eget kapital och Skulder		49 678 202	38 514 230

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 319 912	-1 033 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 040 650	1 016 012
Summa	-5 279 262	-17 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 279 262	-17 690
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-99 740	29 974
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-446 532	800 894
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 825 535	813 178
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-140 645	-132 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-140 645	-132 250
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-870 000	-740 000
Nya lån	7 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 130 000	-740 000
Årets kassaflöde	163 820	-59 072
Likvidamedel vid årets början	2 449 433	2 508 505
Likvida medel vid årets slut	2 613 253	2 449 433

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	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 och 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

7

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 721 943	6 455 047
Summa nettoomsättning	6 721 943	6 455 047

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	160 172	65 089
Övriga avgifter	151 619	151 404
IT-avgifter	65 542	134 424
Övriga ersättningar och intäkter	19 662	3 028
Summa övriga rörelseintäkter	396 995	353 945

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-7 733 681	-2 071 489
Reparationer	-78 398	-87 641
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 170	-149 624
Tomträttsavgäld	-439 642	-439 642
Försäkringspremier	-80 726	-71 891
Kabel- och digital-TV	-226 204	-197 398
Systematiskt brandskyddsarbete	-40 556	0
Serviceavtal	-12 687	0
Obligatoriska besiktningar	0	-77 753
Snö- och halkbekämpning	-16 772	-33 786
Förbrukningsinventarier	-20 243	-17 107
Fordons- och maskinkostnader	0	-215
Vatten	-243 425	-262 278
Fastighetsel	-218 215	-190 981
Uppvärmning	-1 299 205	-1 342 446
Sophantering och återvinning	-143 035	-146 687
Förvaltningsarvode drift	-388 224	-420 775
Summa driftkostnader	-11 096 181	-5 509 713

7

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-169 568	-166 520
IT-kostnader	-2 935	-11 678
Arvode, yrkesrevisorer	-10 988	-10 900
Övriga förvaltningskostnader	-1 719	-14 104
Kreditupplysningar	-450	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 128	0
Representation	-12 200	-5 743
Kontorsmateriel	0	-2 099
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5 142
Medlems- och föreningsavgifter	-8 211	-7 760
Konsultarvoden	-187 500	-73 125
Bankkostnader	-3 919	-1 035
Advokat och rättegångskostnader	-17 386	-5 000
Övriga externa kostnader	0	-10 692
Summa övriga externa kostnader	-431 003	-315 822

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-96 389	-88 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-2 000
Sociala kostnader	-30 286	-28 642
Summa personalkostnader	-126 675	-118 842

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-950 457	-953 948
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Avskrivning Maskiner och inventarier	-82 963	-54 834
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 040 650	-1 016 012

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 747	1 254
Övriga ränteintäkter	12	1 782
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 759	3 035

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-750 100	-885 340
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-750 100	-885 340



Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Anslutningsavgifter	72 300	72 300
Tillkommande utgifter	44 785 584	44 785 584
	46 242 167	46 242 167
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 242 167	46 242 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	-43 380	-36 150
Tillkommande utgifter	-9 257 050	-8 303 102
	- 10 684 713	- 9 723 535
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-950 457	-953 948
	- 957 687	- 961 178
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 642 400	- 10 684 713
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivning	11 802 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivning uppskrivning	0	0
	11 802 000	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Anslutningsavgifter	21 690	28 920
Tillkommande utgifter	34 578 077	35 528 534
Uppskrivningar	11 802 000	0
	46 401 767	35 557 454
Taxeringsvärden		
Bostäder	100 276 000	100 276 000
Totalt taxeringsvärde	100 276 000	100 276 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>57 972 000</i>	<i>57 972 000</i>

7

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	1 118 602	986 352
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	140 645	132 250
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	-508 039	0
	751 208	1 118 602
Summa anskaffningsvärden	751 208	1 118 602
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-959 058	-904 224
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangeringar maskiner och inventarier – gjord avskrivning	508 039	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-82 962	-54 834
	-533 981	-959 058
Restvärde enligt plan vid årets slut	217 227	159 544

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 950	475
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 950	475

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	20 381	20 369
Summa övriga fordringar	20 381	20 369

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	84 720	80 726
Förutbetalda driftkostnader	0	640
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 967	16 424
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 153	7 760
Förutbetald tomträttsavgäld	297 784	219 821
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	413 624	325 371

7

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 475 059	1 513 473
Transaktionskonto	1 138 195	935 960
Summa kassa och bank	2 613 253	2 449 433

Not 16 Uppskrivningsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets tillkommande uppskrivningsfond	11 802 000	0
Upplösning av uppskrivningsfond under räkenskapsåret	0	0
Belopp vid årets utgång	11 802 000	0

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	39 137 437	33 007 437
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 190 000	-790 000
Långfristig skuld vid årets slut	37 947 437	32 217 437

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,73 %		4 698 750	-4 698 750	0	0
SWEDBANK	3,76 %	2018-06-26	5 003 895	0	280 000	4 723 895
SWEDBANK	0,62%	2018-09-28	0	6 698 750	50 000	6 648 750
SWEDBANK	0,73%	2018-12-28	3 595 500	0	0	3 595 500
SWEDBANK	1,00%	2019-11-25	4 168 750	0	310 000	3 858 750
SWEDBANK	1,37%	2020-11-25	7 000 000	0	0	7 000 000
SWEDBANK	1,50%	2021-04-23	0	5 000 000	100 000	4 900 000
SWEDBANK	2,01%	2022-11-25	8 610 542	0	200 000	8 410 542
Summa			33 077 437	7 000 000	940 000	39 137 437

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 190 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 190 000	790 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 190 000	790 000

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	386 712	267 413
Summa leverantörsskulder	386 712	267 413

4

Not 20 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	11 609	9 066
Summa skatteskulder	11 609	9 066

Not 21 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-384	-1 039
Avräkning hyror och avgifter	1 420	0
Avräkning lån	0	117 082
Summa övriga skulder	1 036	116 043

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 600	27 838
Upplupna räntekostnader	115 875	92 623
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	96 016	509 503
Upplupna elkostnader	19 342	19 541
Upplupna vattenavgifter	43 393	44 007
Upplupna värmekostnader	206 288	193 478
Upplupna kostnader för renhållning	14 387	15 316
Upplupna revisionsarvoden	10 900	10 900
Upplupna styrelsearvoden	90 225	88 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 343
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	481 690	520 935
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 108 717	1 562 083

4

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

39 440 500

2016-12-31

39 410 500

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

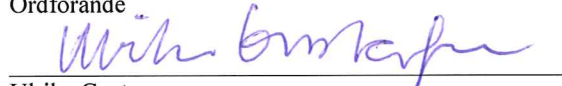
0

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mattias Thorsén
Ordförande

Ulrika Gustavsson



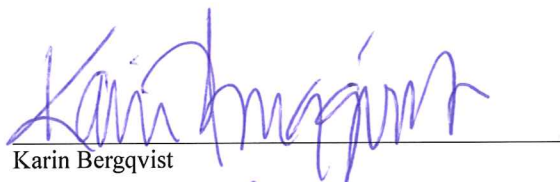
Åsa Ahlander



Carina Rundberg



Tova Ward



Karin Bergqvist



Jens Jansson



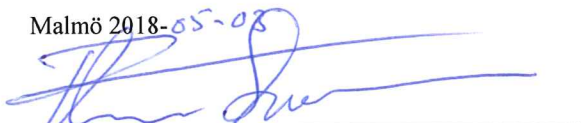
Henrik Johansson



Martin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2018-05-08

Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisorLena Skinnar
FöreningsrevisorNils Möllerberg
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 2017.

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 2017 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 revisorernas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ändamåls-enliga 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 ändamåls-enliga 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 maskopi, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 2017 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 revisionssed 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 tryggsamt 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 3/5 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nils Möllerberg
Förtroendevald revisor

Lena Skinnar
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

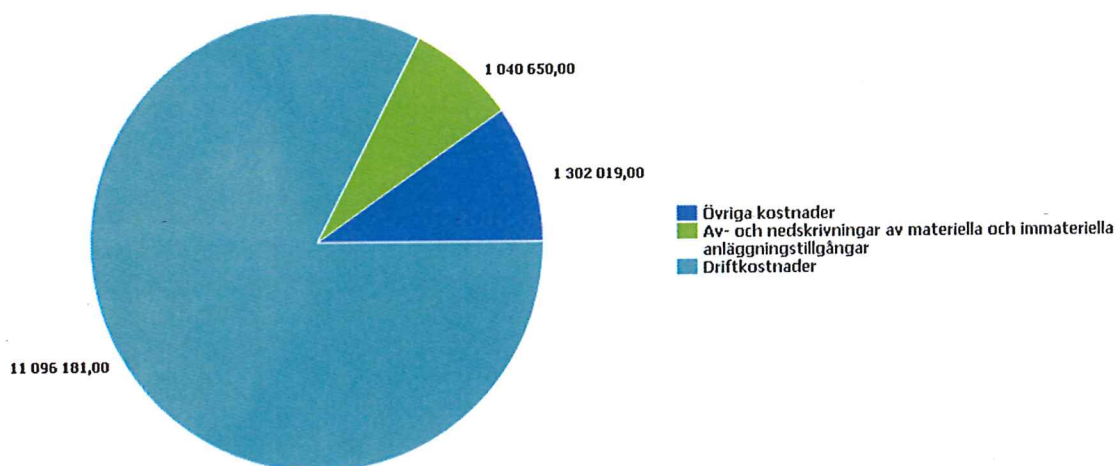
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

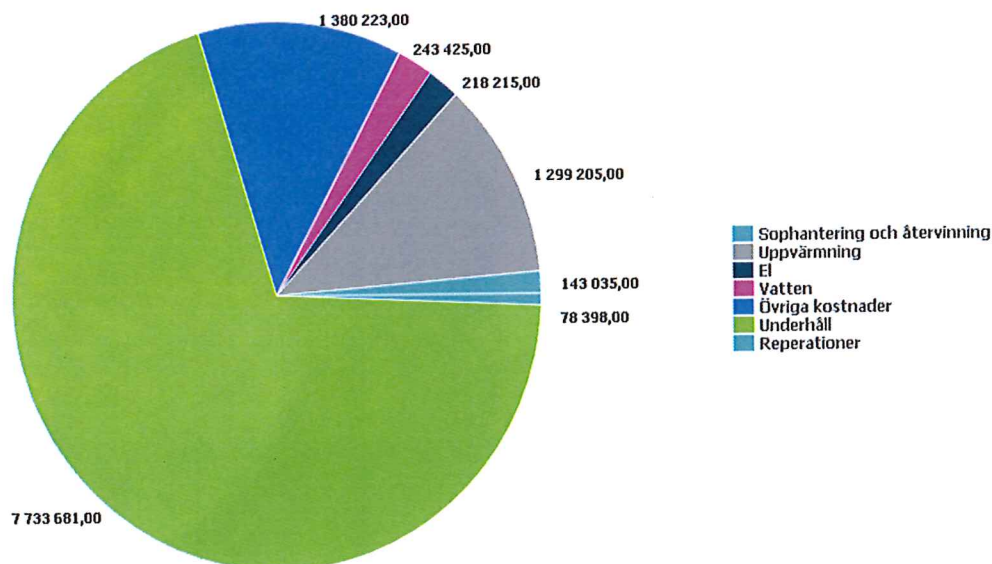
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 096 181	5 509 713
Övriga externa kostnader	431 003	315 822
Personalkostnader	126 675	118 842
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 040 650	1 016 012
Finansiella poster	744 341	882 305
Summa kostnader	13 438 851	7 842 694



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	124 099	200 544
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	167 730	133 703
Trädgårdsskötsel extra debiterat	96 395	83 128
Systematiskt brandskyddsarbete	40 556	0
Serviceavtal	12 687	0
Inre skötsel/städ, extra	0	3 400
Obligatoriska besiktningsskostnader	0	13 840
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	63 913
Snö- och halkbekämpning	16 772	33 786
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	13 373
Reparation, utgift för materialinköp, markytor	5 180	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	22 534	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	3 685	1 576
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	1 116	2 750
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 906	22 507
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4 097	2 178
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	18 602
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	2 922
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	8 733
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	2 552	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	15 000
Vattenskador	35 327	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	25 306
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	7 193 594	1 968 620
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	77 563
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	540 087	0
Fastighetsel	218 215	190 981
Uppvärmning	1 299 205	1 342 446
Vatten	243 425	262 278
Sophämtning	143 035	146 687
Fastighetsförsäkring	80 726	71 891
Tomträttsavgälder	439 642	439 642
Kommunikation	226 204	197 398
Fastighetsskatt	155 170	149 624
Förbrukningsinventarier	0	8 172
Förbrukningsmaterial	20 243	8 935
Övriga kostnader för transportmedel	0	215
Summa driftkostnader	11 096 181	5 509 713



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp i kr	2017	2016
Fastighetsel	24	21
Fastighetsförsäkring	9	8
Fastighetsskatt	17	16
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	2	1
Inre skötsel/städ, extra	0	0
Kommunikation	25	21
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	7
Obligatoriska besiktningkostnader	0	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fasader	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Fönster	0	1
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	2
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	0
Rep Markytor köpta tjänster Planteringar	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	2
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Reparation, utgift för materialinköp, markytor	1	0
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	1
Serviceavtal	1	0
Snö- och halkbekämpning	2	4
Sophämtning	16	16
Systematiskt brandskyddsarbete	4	0
Tomträttsavgälder	48	48
Trädgårdsskötsel extra debiterat	10	9
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	783	214
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	8
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	59	0
Uppvärmning	141	146
Vatten	26	29
Vattenskador	4	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	18	15
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	14	22
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Summa driftkostnader	8 515,87	4 228,48

Styrelsens ord

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2017

Föreningens aktiviteter

Våra fina trädgårdar är ett resultat av alla medlemmar som mangrant ställer upp såväl på föreningens gemensamma trädgårdsdagar vår och höst som på 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

Vi har under året fortsatt arbetet med att underhålla våra avloppsledningar och nu ör samtliga horisontella avloppsledningar i den s.k. bottenplattan i alla hus åtgärdade. Vi har valt relining med den så kallade ”strumpmetoden”.

Vi har också anlagt en ny grusgång i trädgården i Tallen 1 och samtidigt passat på att forsla bort såväl den gamla asfalten som den underliggande betongen. På så sätt har vi fått ett gediget grundunderlag för gruset samtidigt som regn får lättare att rinna undan.

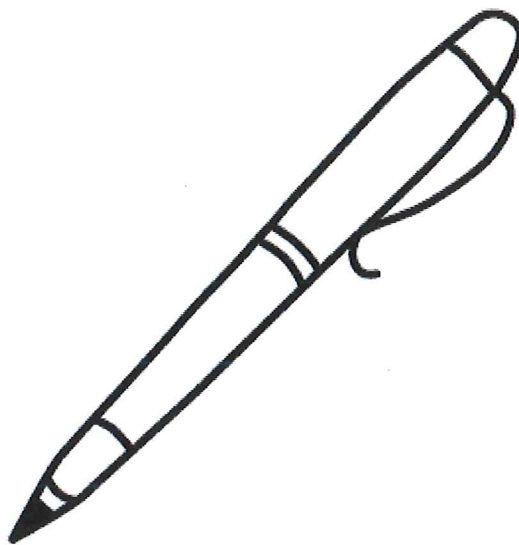
Efter flera års diskussioner fick vi så äntligen en ny miljöstation mellan Björken 7 och Björken 8 att ersätta de två husens gamla. Förutom ett förberedande markarbete så hjälpte husets medlemmar själva till med att snickra ihop alltihop under ledning av fackmannen tillika medlemmen Jens Vinberg i Björken 6. Styrelsen tackar alla som hjälpte till.

På gång 2018 och framåt

Vi kommer att fortsätta med reliningsarbetet i samtliga hus. Vi kommer också underhållsmåla de av våra fönster som står på tur.

Tack!

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



BRF Malmö Nya Eg För

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Malmö Nya Eg För 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

