

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Malmö Nya Egnahemsförening
Org nr: 746000-7417



Dagordning

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande vid stämman
- 3) Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar och röstlängd
- 5) Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet
- 6) Fastställande av dagordning
- 7) Fråga om kallelse behörigen skett
- 8) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 9) Framläggande av revisorernas berättelse; eventuella anmärkningar och styrelsens förklaring däröver
- 10) Beslut om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
- 11) Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 12) Beslut fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13) Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer
- 14) Beslut om antal ledamöter suppleanter i styrelsen samt antal revisorsuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 17) Val av valberedning, som skall bestå av tre ledamöter varav en sammankallande
- 18) Övriga ärenden som angivits i kallelsen till stämman
- 19) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

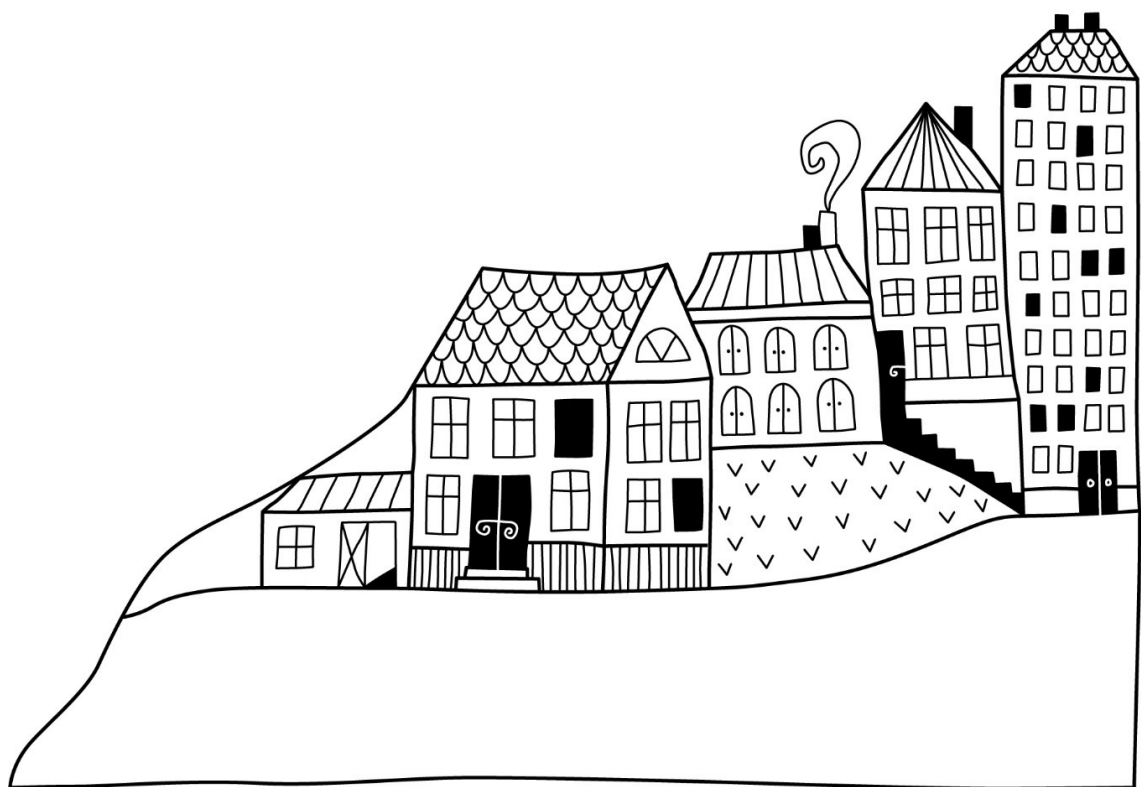
Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmö Nya Eg För
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 högre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader under året.

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 har minskat, p.g.a. omsatta lån och fortsatta amorteringar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113 % till 152 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 352 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 780 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 119 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. 2027-12-31 respektive 2018-12-31 med en årlig avgäld på 439 642 kr.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
31	42	30	6	10	119

Total tomtarea 12 582 m²

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**Leverantör****Avtal**

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 166 226 och planerat underhåll för 4 140 881. 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 genomsnittlig underhållskostnad på 2 055 tkr per år de närmsta tio åren, som motsvarar en kostnad på 234 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 055 000 tkr (234 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte tappvattenledningar	2005-2007	
Renovering fönster	2005-2010	Inkl. löpande planerat underhåll
Byte elstammar	2005-2007	
Installation fjärrvärme	2007	Tallen 3 och Björken 6
Takrenovering	2009	
Ombyggnad förråd	2016	
Huskropp utvändigt (fönster och skorstenar)	2016	
Relining	2016	Pågående
Markarbeten	2017	
Målning fönster	2018	Tallen 3

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	39 375 kr
Relining	3 937 862 kr
Huskropp utvändigt	134 681 kr
Markytor	28 963 kr

Arbetet med relining har fortsatt under året, till en sammanlagd kostnad på ca 3,9 mkr. Föreningen har under året också utfört målning av mönster på fastigheten Tallen 3. För att finansiera årets underhåll har föreningen tagit upp ytterligare lån.

Under året har föreningen även köpt in nya maskiner till tvättstugor, sammanlagd kostnad 193 tkr, som blivit aktiverade och bokförda som inventarier. De drabbar således inte resultatet utan endast kassaflödet. Se kassaflödesanalysen längre fram i årsredovisningen.

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Relining	2019	Slutförande av arbetet

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Thorsén	Ordförande	2020
Vilhelmina Ward	Ledamot	2019
Magnus Bjerhag	Ledamot	2020
Martin Andersson	Ledamot	2019
Malin Bergendahl	Ledamot	2019
Carina Rundberg	Ledamot	2019
Åsa Ahlander	Ledamot	2020
Jens Jansson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Jönsson	Suppleant	2019
Elisabeth Hallström	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Skinnar	Förtroendevald revisor	2019
Nils Möllerberg	Förtroendevald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Ringman	2019

Valberedning

Ann-Christine Buch	Sammanställande
Linda Johnsson	
Jonas Gillberg	

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 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

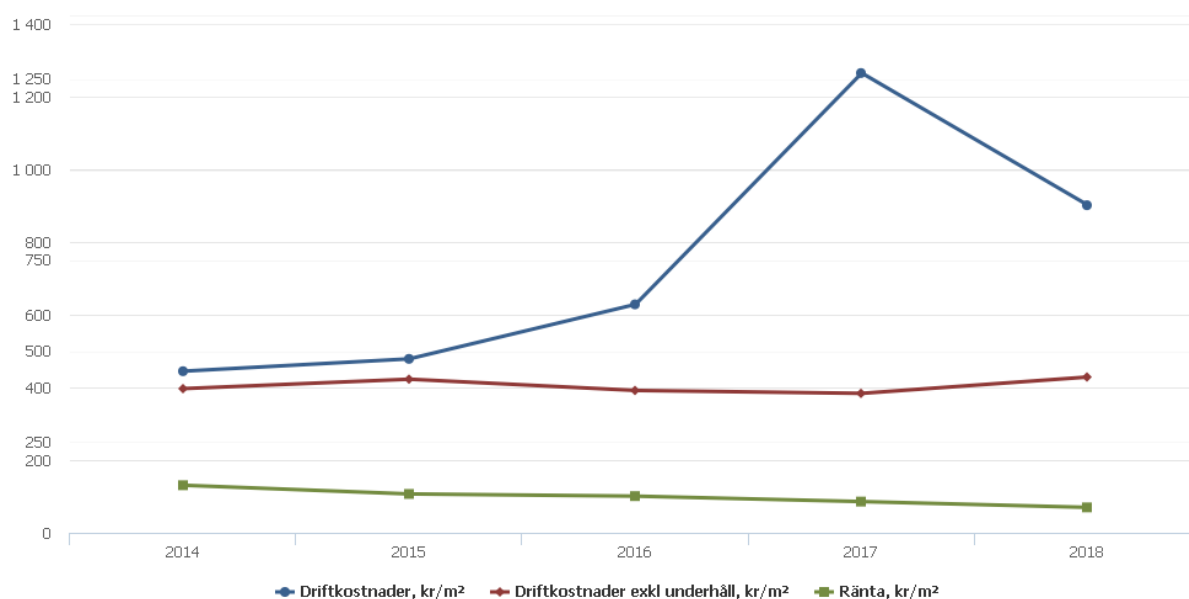
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 989	6 722	6 455	6 441	6 200
Resultat efter finansiella poster	-3 132	-6 320	-1 034	469	234
Årets resultat	-3 132	-6 320	-1 034	469	234
Resultat exklusive avskrivningar	-1 780	-5 279	-18	1 473	1 250
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 835	-7 419	-1 873	512	289
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	234	244	212	114	114
Balansomslutning	49 261	49 678	38 514	39 487	41 787
Soliditet %	12	18	9	12	10
Likviditet %	152	113	102	250	239
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	797	767	737	761	733
Driftkostnader, kr/m ²	902	1 266	629	479	445
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	429	384	392	423	397
Ränta, kr/m ²	70	86	101	107	131
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	396	436	378
Lån, kr/m ²	4 776	4 466	3 766	3 988	4 247



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	658 514	11 802 000	0	2 893 673	-6 319 912
Disposition enl. årsstämmobeslut				-6 319 912	6 319 912
Reservering underhållsfond			2 055 000	-2 055 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 055 000	2 055 000	
Överföring från uppskrivningsfonden		-281 000		281 000	
Årets resultat					-3 132 375
Vid årets slut	658 514	11 521 000	0	-3 145 239	-3 132 375

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 145 239
Årets resultat	-3 132 375
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 055 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 055 000
Summa	-6 277 614

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 6 277 614**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 988 772	6 721 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	413 558	396 995
Summa rörelseintäkter		7 402 330	7 118 938
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 902 164	-11 096 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-548 054	-431 003
Personalkostnader	Not 6	-122 221	-126 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 351 976	-1 040 650
Summa rörelsekostnader		-9 924 415	-12 694 510
Rörelseresultat		-2 522 086	-5 575 572
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 775	5 759
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-612 064	-750 100
Summa finansiella poster		-610 289	-744 341
Resultat efter finansiella poster		-3 132 375	-6 319 912
Årets resultat		-3 132 375	-6 319 912

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 159 589	46 401 767
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	300 479	217 227
Summa materiella anläggningstillgångar		45 460 068	46 618 994
Summa anläggningstillgångar		45 460 068	46 618 994
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 027	11 950
Övriga fordringar	Not 13	20 381	20 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	577 732	413 624
Summa kortfristiga fordringar		605 140	445 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 196 032	2 613 253
Summa kassa och bank		3 196 032	2 613 253
Summa omsättningstillgångar		3 801 171	3 059 208
Summa tillgångar		49 261 239	49 678 202

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	658 514	656 930
Uppskrivningsfond	11 521 000	11 802 000
Summa bundet eget kapital	12 179 514	12 458 930
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 145 239	2 893 673
Årets resultat	-3 132 375	-6 319 912
Summa fritt eget kapital	-6 277 614	-3 426 239
Summa eget kapital	5 901 900	9 032 691
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	40 859 250
Summa långfristiga skulder	40 859 250	37 947 437
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 000 000
Leverantörsskulder	Not 17	568 384
Skatteskulder	Not 18	13 754
Övriga skulder	Not 19	4 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	913 951
Summa kortfristiga skulder	2 500 089	2 698 073
Summa eget kapital och skulder	49 261 239	49 678 202

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 132 375	-6 319 912
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 351 976	1 040 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 780 399	-5 279 262
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-159 185	-99 740
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-7 985	-446 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 947 569	-5 823 950
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	- 193 050	- 140 645
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	- 193 050	- 140 645
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-1 095 000	-870 000
Nya lån	3 813 813	7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 721 813	6 130 000
Årets kassaflöde	581 194	163 820
Likvidamedel vid årets början	2 613 253	2 449 433
Likvidamedel vid årets slut	3 194 447	2 613 253
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		

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 aviseras 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 984 272	6 721 943
Hyror, p-platser	4 500	0
Summa nettoomsättning	6 988 772	6 721 943

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	229 023	160 172
Övriga avgifter	152 208	151 619
IT-avgifter	0	65 542
Övriga ersättningar och intäkter	32 327	19 662
Summa övriga rörelseintäkter	413 558	396 995

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-4 140 881	-7 733 681
Reparationer	-166 226	-78 398
Fastighetsavgift	-157 766	-155 170
Tomträttsavgäld	-595 568	-439 642
Försäkringspremier	-84 720	-80 726
Kabel- och digital-TV	-225 651	-226 204
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 600	-40 556
Serviceavtal	-13 840	-12 687
Obligatoriska besiktningar	-17 500	0
Snö- och halkbekämpning	-41 747	-16 772
Förbrukningsinventarier	-19 236	-20 243
Fordons- och maskinkostnader	-2 352	0
Vatten	-256 057	-243 425
Fastighetsel	-248 727	-218 215
Uppvärmning	-1 384 743	-1 299 205
Sophantering och återvinning	-124 100	-143 035
Förvaltningsarvode drift	-416 451	-388 224
Summa driftkostnader	-7 902 164	-11 096 181

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-174 328	-169 568
IT-kostnader	-723	-2 935
Arvode, yrkesrevisorer	-11 425	-10 988
Övriga förvaltningskostnader	-17 629	-1 719
Kreditupplysningar	-3 489	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 765	-16 128
Representation	-3 026	-12 200
Medlems- och föreningsavgifter	-8 211	-8 211
Konsultarvoden	-235 750	-187 500
Bankkostnader	-64 960	-3 919
Advokat och rättegångskostnader	-3 750	-17 386
Summa övriga externa kostnader	-548 054	-431 003

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-93 000	-96 389
Sociala kostnader	-29 221	-30 286
Summa personalkostnader	-122 221	-126 675

Not 7 Avskrivningar av materiella- anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Uppskrivning Byggnad	-281 000	0
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Avskrivningar Om- och tillbyggnader	-953 948	-950 457
Avskrivning Maskiner och inventarier	-109 798	-82 963
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 351 976	-1 040 650

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 677	5 747
Övriga finansiella intäkter	98	12
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 775	5 759

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-612 064	-750 100
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-612 064	-750 100

Not 10 Byggnader och mark
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	-50 610	-43 380
Tillkommande utgifter	-10 207 507	-9 257 050

- 11 642 400 - 10 684 713

Årets avskrivningar

Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-953 948	-950 457

- 961 178 - 957 687

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 12 603 578 - 11 642 400

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	11 802 000	0
Årets uppskrivning	0	11 802 000
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-281 000	0

11 521 000 11 802 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

45 159 589 46 401 767

Varav

Anslutningsavgifter	14 460	21 690
Tillkommande utgifter	33 624 129	34 578 077

Taxeringsvärden

Bostäder	100 276 000	100 276 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde

100 276 000 100 276 000

varav byggnader 57 972 000 57 972 000

varav mark 42 304 000 42 304 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden****Vid årets början**

Maskiner

2018-12-31**2017-12-31**

751 208

1 118 602

751 208**1 118 602****Årets anskaffningar**

Maskiner

193 050

140 645

193 050**140 645****Utrangeringar**

Maskiner

0

-508 039

Restvärde enligt plan vid årets slut**0****- 508 039****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****944 258****751 208****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Maskiner

-533 981

-959 058

Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar

Utrangeringar maskiner - gjord avskrivning

0

508 039

Årets avskrivningar

Maskiner

-109 798

-82 962

Ackumulerade avskrivningar

Maskiner

-643 779

-1 042 020

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 643 779****- 533 981****Restvärde enligt plan vid årets slut****300 479****217 227****Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar****2018-12-31****2017-12-31**

Avgifts- och hyresfordringar

7 027

11 950

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar**7 027****11 950****Not 13 Övriga fordringar****2018-12-31****2017-12-31**

Skattekonto

20 381

20 381

Summa övriga fordringar**20 381****20 381**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97 097	84 720
Förutbetalda driftkostnader	2 500	0
Förutbetalad kabel-tv-avgift	30 324	29 967
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 920	1 153
Förutbetalad tomträttsavgäld	439 891	297 784
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	577 732	413 624

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	19 456	1 475 059
Transaktionskonto	3 176 576	1 138 195
Summa kassa och bank	3 196 032	2 613 253

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	41 859 250	39 137 437
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 190 000
Långfristig skuld vid årets slut	40 859 250	37 947 437

Kreditgivare	Räntesats *	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,37%	2018-06-26	4 723 895	-4 583 895	140 000	0
SWEDBANK	1,02%	2018-09-28	6 648 750	0	200 000	6 448 750
SWEDBANK	0,92%	2018-12-28	3 595 500	0	0	3 595 500
SWEDBANK	1,00%	2019-11-25	3 858 750	0	310 000	3 548 750
SWEDBANK	1,37%	2020-11-25	7 000 000	0	0	7 000 000
SWEDBANK	1,50%	2021-04-23	4 900 000	0	200 000	4 700 000
SWEDBANK	2,01%	2022-11-25	8 410 542	0	200 000	8 210 542
SWEDBANK	1,68%	2023-06-21	0	8 400 708	45 000	8 355 708
Summa			39 137 437	3 816 813	1 095 000	41 859 250

*Senast kända räntesatser

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

Not 17 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	568 384	386 712
Summa leverantörsskulder	568 384	386 712

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	13 754	11 609
Summa skatteskulder	13 754	11 609

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-384
Avräkning hyror och avgifter	4 000	1 420
Summa övriga skulder	4 000	1 036

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 828	30 600
Upplupna räntekostnader	57 658	115 875
Upplupna driftskostnader	6 244	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 625	96 016
Upplupna elkostnader	35 206	19 342
Upplupna vattenavgifter	34 417	43 393
Upplupna värmekostnader	204 540	206 288
Upplupna kostnader för renhållning	13 205	14 387
Upplupna revisionsarvoden	10 900	10 900
Upplupna styrelsearvoden	92 225	90 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	409 852	481 690
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	913 951	1 108 717

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	42 410 500	39 440 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0
--	---	---

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-05-04
Ort och datum

Mattias Thorsén
Mattias Thorsén

Magnus Bjérhag
Magnus Bjérhag

Malin Bergendahl
Malin Bergendahl

Åsa Ahlander
Åsa Ahlander

Vilhelmina Ward tom 2018-09-03
Vilhelmina Ward

Martin Andersson
Martin Andersson

Carina Rundberg
Carina Rundberg

Jens Jansson
Jens Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2019-05-06
Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nils Möllerberg
Föreningsrevisor

Lena Skinnar
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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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 ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 betryggande 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 6 maj 2019

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Lena Skinnar
Förtroendevald revisor

Nils Möllerberg
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.

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 eller andelstal 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.

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.

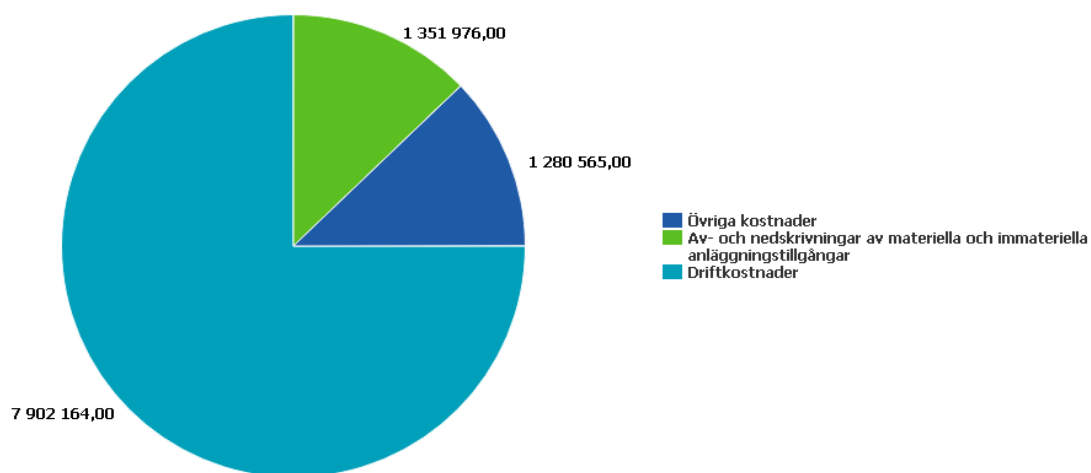
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

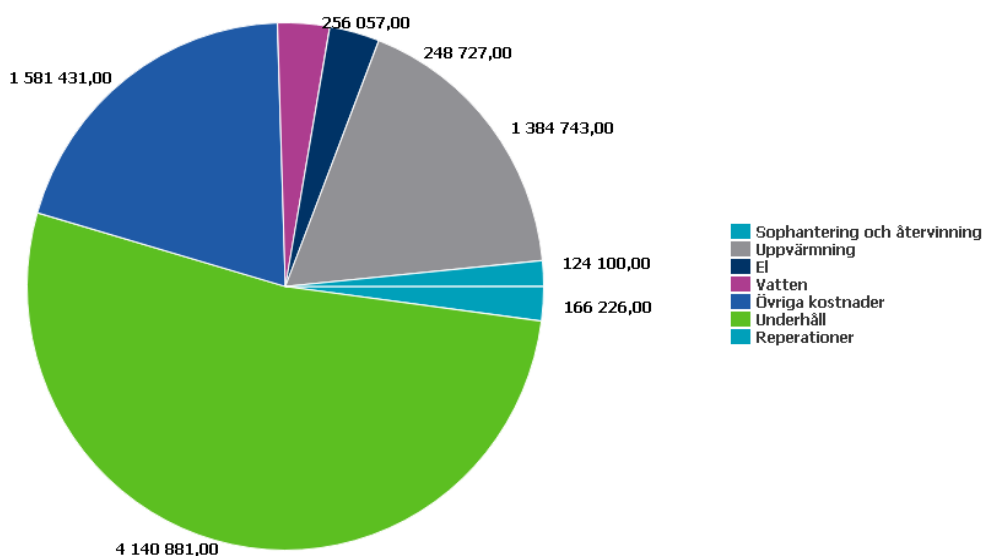
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 902 164	11 096 181
Övriga externa kostnader	548 054	431 003
Personalkostnader	122 221	126 675
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 351 976	1 040 650
Finansiella poster	610 289	744 341
Summa kostnader	10 534 705	13 438 851



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	64 539	124 099
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	228 265	167 730
Trädgårdsskötsel extra debiterat	123 647	96 395
Systematiskt brandskyddsarbete	6 600	40 556
Serviceavtal	13 840	12 687
Obligatoriska besiktningsskostnader	17 500	0
Snö- och halkbekämpning	41 747	16 772
Reparation, utgift för materialinköp, markytor	0	5 180
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	2 438	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	22 534
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	3 685
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	85 490	1 116
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2 700	3 906
Rep Installationer köpta tjänster Värme	64 007	4 097
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	2 552
Övriga Reparationer	1 153	0
Vattenskador	10 438	35 327
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	39 375	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	3 916 969	7 193 594
UH Installationer köpta tjänster Värme	20 893	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	134 681	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	28 963	540 087
Fastighetsel	248 727	218 215
Uppvärmning	1 384 743	1 299 205
Vatten	256 057	243 425
Sophämtning	116 478	143 035
Hyra container	7 622	0
Fastighetsförsäkring	84 720	80 726
Tomträttsavgälder	595 568	439 642
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	225 651	226 204
Fastighetsskatt	157 766	155 170
Förbrukningsinventarier	7 429	0
Förbrukningsmaterial	11 807	20 243
Övriga kostnader för transportmedel	2 352	0
Summa driftkostnader	7 902 164	11 096 181



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2018-12-31	2017-12-31
BOA	8 764 kr/kvm	8 764 kr/kvm
Belopp i kr	2018	2017
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26	26
Fastighetsel	28	25
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	18	18
Förbrukningsinventarier	1	0
Förbrukningsmaterial	1	2
Hyra container	1	0
Obligatoriska besiktningsskostnader	2	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	3
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	10	0
Reparation, utgift för materialinköp, markytor	0	1
Serviceavtal	2	1
Snö- och halkbekämpning	5	2
Sophämtning	13	16
Systematiskt brandskyddsarbete	1	5
Tomträttsavgälder	68	50
Trädgårdsskötsel extra debiterat	14	11
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	447	821
UH Installationer köpta tjänster Värme	2	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	4	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	15	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	3	62
Uppvärmning	158	148
Vatten	29	28
Vattenskador	1	4
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	26	19
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	7	14
Summa driftkostnader	901,66	1 266,11

BRF Malmö Nya Egnahemsförening

*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

