

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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 revisorssuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 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

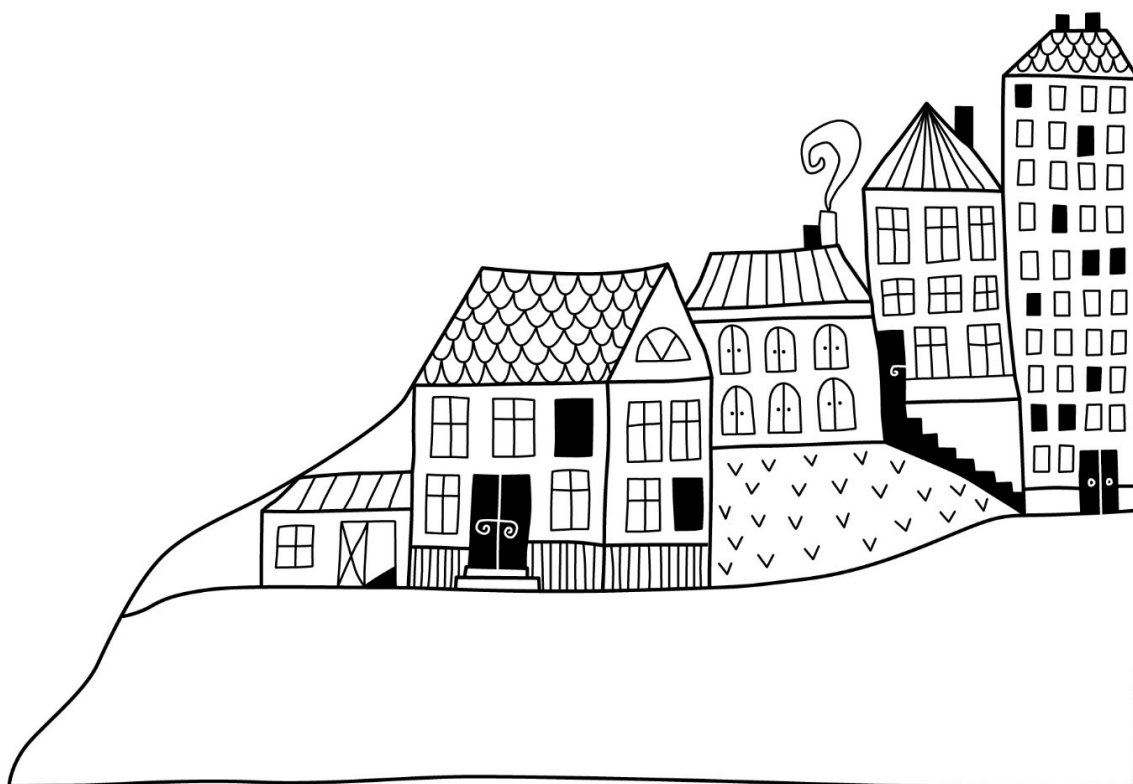
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Malmö Nya Eg För
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 minskat jämfört med föregående år beroende på de lägre underhållskostnaderna och lägre taxebundna kostnader. Reparationskostnaderna har dock ökat. Räntekostnaderna har ökat marginellt mot föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 152 % till 104 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 344 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -202 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. Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 respektive 2028-12-31 med en årlig avgäld på 879 782 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

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 117 760 000 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 464 tkr och planerat underhåll för 2 523 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 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 - 2019	Tallen 1, Björken 3 och Björken 8
Markarbeten	2017	
Målning fönster	2018	Tallen 3
Dränering och byte av dagvattenledning	2019	Tallen 3

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer	2 310 839
Huskropp utvändigt	134 556
Markytor	77 250

Arbetet med relining har slutförts under året. Föreningen har under året också utfört dränering och byte av dagvattenledning i fastigheten Tallen 3. Underhållen har finansierats genom egna likvida medel.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering och byte av dagvattenledning	2020	Björken 7

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
Magnus Bjerhag	Ledamot	2020
Isabella Thöger	Ledamot	2020
Henrik Johansson	Ledamot	2020
Malin Bergendahl	Ledamot	2021
Martin Andersson	Ledamot	2021
Elisabeth Hallström	Ledamot	2021
Jan Sjöberg	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karolina Palmér	Suppleant	2020
Olivia Longo	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Möllerberg	Förtroendevald revisor	2020
Mattias Haraldsson	Förtroendevald revisor	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Ringman	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Gillberg	Sammanställande	2020
Jens Jansson		2020
Erik Zivkovic		2020

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 174 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 176 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften 2019-04-01.

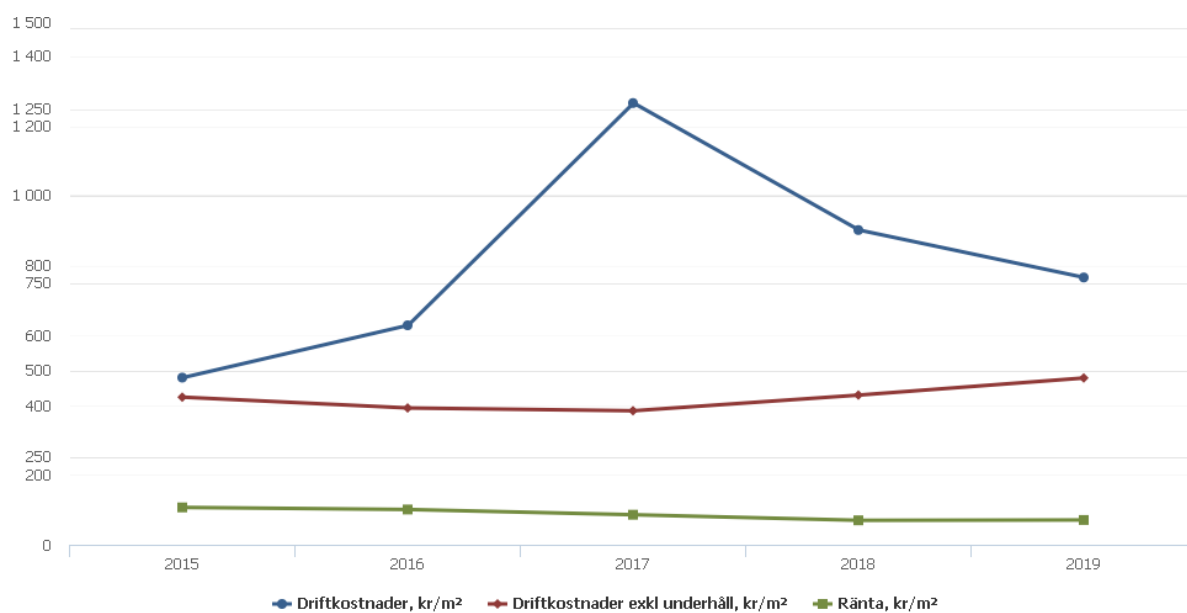
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	7 122	6 989	6 722	6 455	6 441
Resultat efter finansiella poster	-1 546	-3 132	-6 320	-1 034	469
Årets resultat	-1 546	-3 132	-6 320	-1 034	469
Resultat exklusive avskrivningar	-202	-1 780	-5 279	-18	1 473
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 257	-3 835	-7 419	-1 873	512
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	234	234	244	212	114
Balansomslutning	46 569	49 261	49 678	38 514	39 487
Soliditet %	9	12	18	9	12
Likviditet %	104	152	113	102	250
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	812	797	767	737	761
Driftkostnader, kr/m ²	766	902	1 266	629	479
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	478	429	384	392	423
Ränta, kr/m ²	71	70	86	101	107
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	396	436
Lån, kr/m ²	4 662	4 776	4 466	3 766	3 988



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 i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	658 514	11 521 000	0	-3 145 239	-3 132 375
Disposition enl. årsstämmobeslut				-3 132 375	3 132 375
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					-1 546 161
Vid årets slut	658 514	11 240 000	0	-5 996 614	-1 546 161

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 996 614
Årets resultat	-1 546 161
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 055 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 055 000
Summa	-7 542 775

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 542 775

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 121 516	6 988 772
Övriga rörelseintäkter	Not 3	424 670	413 558
Summa rörelseintäkter		7 546 186	7 402 330
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 708 926	-7 902 164
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 845	-548 054
Personalkostnader	Not 6	-120 431	-122 221
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 344 118	-1 351 976
Summa rörelsekostnader		-8 473 320	-9 924 415
Rörelseresultat		-927 133	-2 522 086
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	327	1 775
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-619 355	-612 064
Summa finansiella poster		-619 028	-610 289
Resultat efter finansiella poster		-1 546 161	-3 132 375
Årets resultat		-1 546 161	-3 132 375

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 917 410	45 159 589
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	198 540	217 227
Summa materiella anläggningstillgångar		44 115 950	45 460 068
Summa anläggningstillgångar		44 115 950	45 460 068
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 646	7 027
Övriga fordringar	Not 13	20 381	20 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	569 972	577 732
Summa kortfristiga fordringar		597 999	605 140
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 854 671	3 196 032
Summa kassa och bank		1 854 671	3 196 032
Summa omsättningstillgångar		2 452 670	3 801 171
Summa tillgångar		46 568 620	49 261 239

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		658 514	658 514
Uppskrivningsfond		11 240 000	11 521 000
Summa bundet eget kapital		11 898 514	12 179 514
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 996 614	-3 145 239
Årets resultat		-1 546 161	-3 132 375
Summa fritt eget kapital		-7 542 775	-6 277 614
Summa eget kapital		4 355 739	5 901 900
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 859 250	40 859 250
Summa långfristiga skulder		39 859 250	40 859 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder	Not 17	327 857	568 384
Skatteskulder	Not 18	15 180	13 754
Övriga skulder	Not 19	8 555	4 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 002 040	913 951
Summa kortfristiga skulder		2 353 631	2 500 089
Summa eget kapital och skulder		46 568 620	49 261 239

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 546 161	-3 132 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 344 118	1 351 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-202 044	-1 780 399
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 141	-159 185
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-146 457	-7 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-341 361	-1 947 568
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-193 050
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-193 050
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-1 000 000	-1 095 000
Nya lån	0	3 816 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	2 721 813
Årets kassaflöde	-1 341 361	582 779
Likvidamedel vid årets början	3 196 032	2 613 253
Likvidamedel vid årets slut	1 854 671	3 196 032

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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 115 216	6 984 272
Hyror, p-platser	6 300	4 500
Summa nettoomsättning	7 121 516	6 988 772

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	229 908	229 023
Övriga avgifter	152 796	152 208
Övriga ersättningar	16 614	25 398
Fakturerade kostnader	2 160	1 080
Övriga rörelseintäkter	23 192	5 849
Summa övriga rörelseintäkter	424 670	413 558

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-2 522 645	-4 140 881
Reparationer	-464 463	-166 226
Fastighetsavgift	-163 865	-157 766
Tomträttsavgäld	-879 782	-595 568
Försäkringspremier	-97 097	-84 720
Kabel- och digital-TV	-227 349	-225 651
Systematiskt brandskyddsarbete	-96 322	-6 600
Serviceavtal	-18 755	-13 840
Obligatoriska besiktningar	0	-17 500
Snö- och halkbekämpning	-26 682	-41 747
Förbrukningsinventarier	-18 573	-19 236
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 352
Vatten	-277 850	-256 057
Fastighetsel	-227 516	-248 727
Uppvärmning	-1 283 729	-1 384 743
Sophantering och återvinning	-126 065	-124 100
Förvaltningsarvode drift	-278 233	-416 451
Summa driftkostnader	-6 708 926	-7 902 164

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-178 975	-174 328
IT-kostnader	-8 578	-723
Arvode, yrkesrevisorer	-11 881	-11 425
Övriga förvaltningskostnader	-7 270	-17 629
Kreditupplysningar	-2 475	-3 489
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 664	-24 765
Representation	-10 030	-3 026
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-95	0
Medlems- och föreningsavgifter	-16 441	-8 211
Konsultarvoden	-32 813	-235 750
Bankkostnader	-2 810	-64 960
Advokat och rättegångskostnader	-11 813	-3 750
Summa övriga externa kostnader	-299 845	-548 054

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-92 613	-93 000
Sociala kostnader	-27 818	-29 221
Summa personalkostnader	-120 431	-122 221

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Uppskrivning	-281 000	-281 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
Avskrivning Maskiner och inventarier	-101 939	-109 798
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 344 118	-1 351 976

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 677
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	327	98
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	327	1 775

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-619 355	-612 064
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-619 355	-612 064

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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	-57 840	-50 610
Tillkommande utgifter	-11 161 455	-10 207 507
	-12 603 578	-11 642 400
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
	-961 178	-961 178
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 564 756	-12 603 578
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	11 802 000	11 802 000
Ingående avskrivningar	-281 000	0
Årets avskrivningar	-281 000	-281 000
	11 240 000	11 521 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 917 410	45 159 589
Varav		
Anslutningsavgifter	7 230	14 460
Tillkommande utgifter	32 670 180	33 624 129
Uppskrivning byggnad	11 240 000	11 521 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 760 000	100 276 000
Totalt taxeringsvärde	117 760 000	100 276 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 930 000</i>	<i>57 972 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 830 000</i>	<i>42 304 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner	944 258	751 208
	944 258	751 208
Årets anskaffningar		
Maskiner	0	193 050
	0	193 050
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	944 258	944 258
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-643 779	-533 981
	-643 779	-533 981
Årets avskrivningar		
Maskiner	-101 939	-109 798
	-101 939	-109 798
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-745 718	-643 779
	-745 718	-643 779
Restvärde enligt plan vid årets slut	198 540	217 227

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 646	7 027
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 646	7 027

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	20 381	20 381
Summa övriga fordringar	20 381	20 381

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	99 502	97 097
Förutbetalda driftkostnader	0	2 500
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 579	30 324
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 920
Förutbetald tomträtsavgäld	439 891	439 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	569 972	577 732

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	17 779	19 456
Transaktionskonto	1 836 892	3 176 576
Summa kassa och bank	1 854 671	3 196 032

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	40 859 250	41 859 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	39 859 250	40 859 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,27%	2020-06-28	3 595 500	0	0	3 595 500
SWEDBANK	1,29%	2020-06-28	6 448 750	0	200 000	6 248 750
SWEDBANK	1,37%	2020-11-25	7 000 000	0	0	7 000 000
SWEDBANK	0,94%	2020-11-28	3 548 750	0	310 000	3 238 750
SWEDBANK	0,96%	2020-12-28	0	3 595 500	0	3 595 500
SWEDBANK	1,50%	2021-04-23	4 700 000	0	200 000	4 500 000
SWEDBANK	2,01%	2022-11-25	8 210 542	0	200 000	8 010 542
SWEDBANK	1,68%	2023-06-21	8 355 708	0	90 000	8 265 708
Summa			41 859 250	3 595 500	1 000 000	44 454 750

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

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

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	307 186	568 384
Ej reskontraförda leverantörsskulder	20 671	0
Summa leverantörsskulder	327 857	568 384

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	15 180	13 754
Summa skatteskulder	15 180	13 754

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	8 555	4 000
Summa övriga skulder	8 555	4 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 829	31 828
Upplupna räntekostnader	55 889	57 658
Upplupna driftskostnader	0	6 244
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	16 625
Upplupna elkostnader	16 389	35 206
Upplupna vattenavgifter	46 318	34 417
Upplupna värmekostnader	212 806	204 540
Upplupna kostnader för renhållning	13 061	13 205
Upplupna revisionsarvoden	10 900	10 900
Upplupna styrelsearvoden	92 225	92 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 460	1 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	516 163	409 852
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 002 040	913 951

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	39 440 500	39 410 500

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 2020-05-02
Ort och datum



Mattias Thorsén
Ordförande



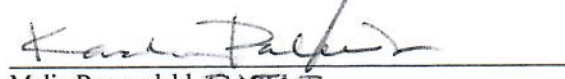
Magnus Bjerhag



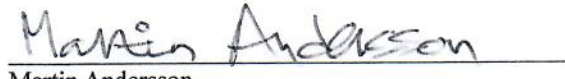
Isabella Thöger



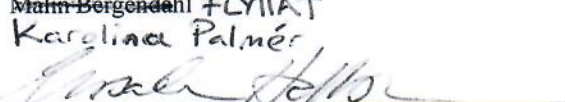
Henrik Johansson



~~Malin Bergendahl FLYTTAT~~
Karin Bergendahl



Martin Andersson



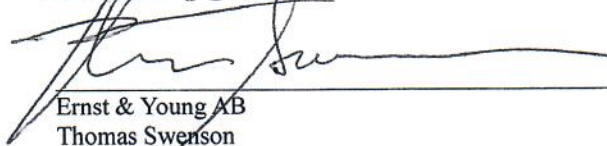
Elisabeth Hallström



Jan Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2020-05-06



Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Nils Möllerberg
Föreningsrevisor



Mattias Haraldsson
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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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. Risker 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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 6/5 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nils Möllerberg
Förtroendevald revisor

Mattias Haraldsson
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 planliga 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.

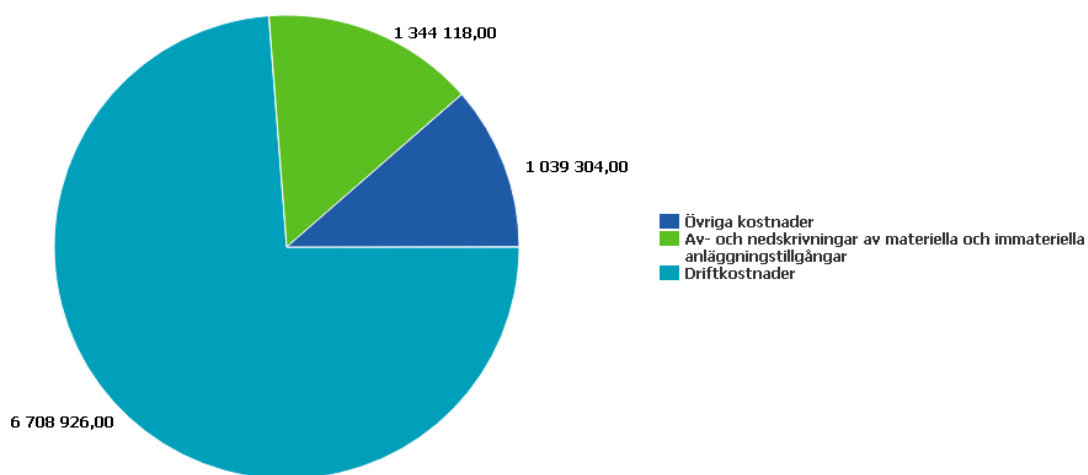
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 708 926	7 902 164
Övriga externa kostnader	299 845	548 054
Personalkostnader	120 431	122 221
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 344 118	1 351 976
Finansiella poster	619 028	610 289
Summa kostnader	9 092 348	10 534 705



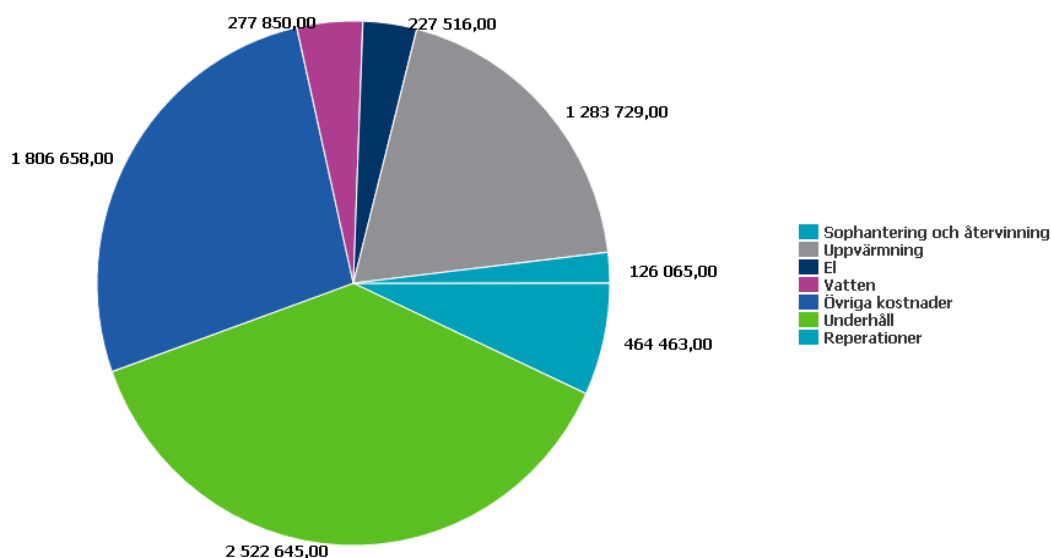
Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	66 806	64 539
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	93 835	228 265
Trädgårdsskötsel extra debiterat	117 592	123 647
Systematiskt brandskyddsarbete	96 322	6 600
Serviceavtal	18 755	13 840
Obligatoriska besiktningkostnader	0	17 500
Snö- och halkbekämpning	26 682	41 747
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	44 091	2 438
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	2 374	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	52 084	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	34 338	85 490
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	2 700
Rep Installationer köpta tjänster Värme	62 061	64 007
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	11 140	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	6 403	0
Övriga Reparationer	0	1 153
Vattenskador	251 972	10 438
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	39 375
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	34 686	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2 238 653	3 916 969
UH Installationer köpta tjänster Värme	37 500	20 893
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	134 556	134 681
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	77 250	28 963
Fastighetsel	227 516	248 727
Uppvärmning	1 283 729	1 384 743
Vatten	277 850	256 057
Sophämtning	126 065	116 478
Hyra container	0	7 622
Fastighetsförsäkring	97 097	84 720
Tomträttsavgälder	879 782	595 568
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	227 349	225 651
Fastighetsskatt	163 865	157 766
Förbrukningsinventarier	0	7 429
Förbrukningsmaterial	18 573	11 807
Övriga kostnader för transportmedel	0	2 352

Summa driftkostnader

6 708 926

7 902 164



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	8 764 kr/kvm	8 764 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	26	26
Fastighetsel	26	28
Fastighetsförsäkring	11	10
Fastighetsskatt	19	18
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	2	1
Hyra container	0	1
Obligatoriska besiktningkostnader	0	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	6	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7	7
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	4	10
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	3	5
Sophämtning	14	13
Systematiskt brandskyddsarbete	11	1
Tomträtsavgälder	100	68
Trädgårdsskötsel extra debiterat	13	14
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	255	447
UH Installationer köpta tjänster Värme	4	2
Underhåll, utgift för köpta tjänster, bostäder	0	4
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	15	15
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	4	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	9	3
Uppvärmning	146	158
Vatten	32	29
Vattenskador	29	1
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	11	26
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	8	7
Summa driftkostnader	765,51	901,66

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

