Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Malmö Nya Egnahemsförening
Org nr: 746000-7417

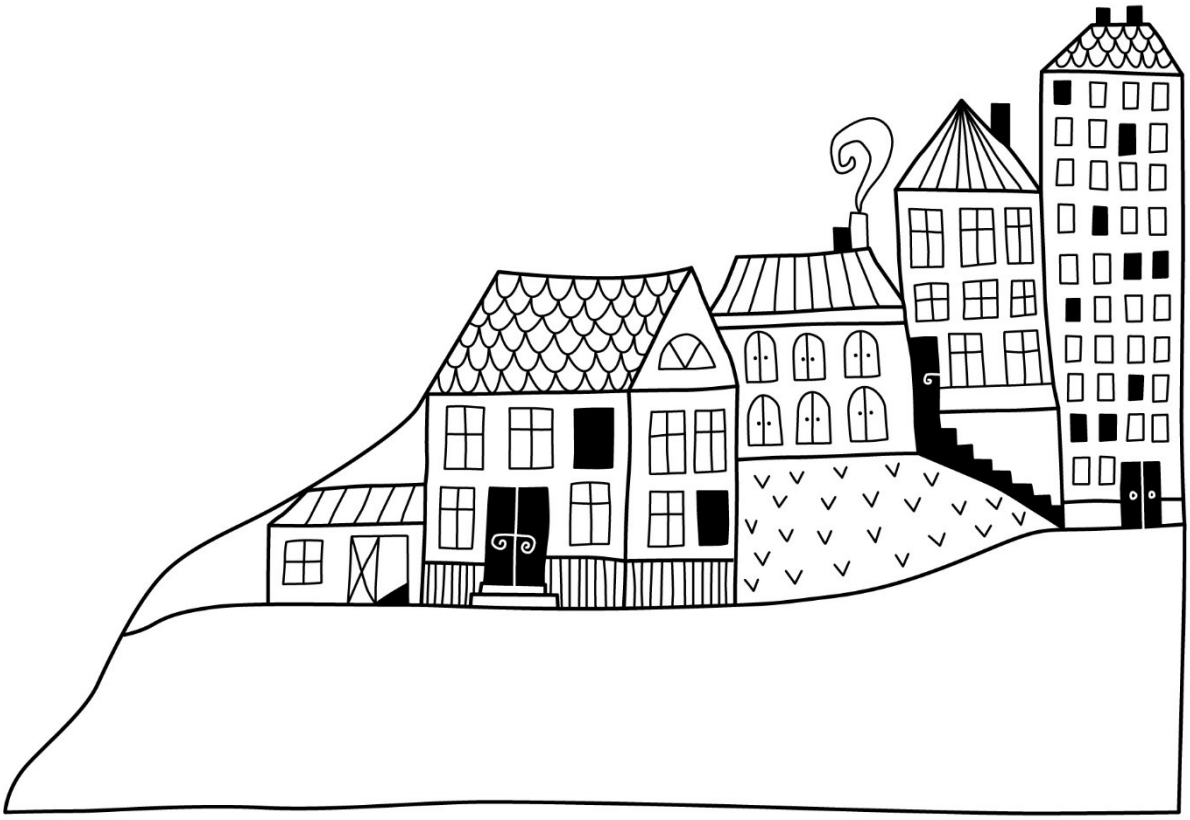
Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

1) Stämmans öppnande
2) Val av ordförande vi 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 Egnahemsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

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

Driftkostnader exklusive underhåll i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på reparationskostnader och lägre taxebundna kostnader. Räntekostnaderna har ökat något mot föregående år. Driftkostnader inklusive underhåll har ökat p.g.a. pågående underhållsarbete med dränering och byte av dagvattenledning i fastigheterna Björken 6 & 7.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104 % till 35 %. Likviditeten mäts med omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder. Föreningens likviditet vid årsskiftet är under 100 % men i januari 2021 tar föreningen upp ytterligare lån för att täcka pågående underhållskostnader. Under året har föreningen amorterat 1 mkr och tagit upp nytt lån på 3,5 mkr. Ökade krediter uppgår alltså till 2,5 mkr.
Årets kassaflöde är negativt p.g.a. de höga underhållskostnaderna.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 104 % till 35 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 335 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 528 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 respektive 2028-12-31 med en årlig avgäld på 879 782 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	117 760 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 760 000 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 288 tkr och planerat underhåll för 8 048 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 1 798 tkr per år de närmsta trettio åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 138 tkr (244 kr/m²). Detta motsvarar den rekommenderade avsättningen enligt föreningens eviga kostnad. Evig kostnad är föreningens genomsnittliga underhållskostnad sett till evig framtid.

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 dagvattenledning	2019 - 2020	Tallen 3

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	6 848 362
Huskropp utvändigt	29 378
Markytor	1 170 722

Föreningen har under året utfört dränering och byte av dagvattenledning i fastigheterna Björken 6 & 7. Underhållen har finansierats genom upptagning av nytt lån. Ännu ett lån kommer tas upp i januari 2021. Underhållsarbetet fortsätter och avslutas under 2021.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering och byte dagvattenledning	2020 - 2021	Björken 6 & 7

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Mattias Thorsen	Ordförande	2022
Elisabeth Hallström	Vice Ordförande	2021
Henrik Johansson	Sekreterare	2022
Magnus Bjerhag	Kassör	2021
Karolina Palmér	Ledamot	2022
Jan Sjöberg	Ledamot	2022
Jessica Håkansson	Ledamot	2022
Erik Zivkovic	Ledamot	2021
Fanny Lundström	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Mattias Haraldsson	Förtroendevald revisor	2021
Nils Möllerberg	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Mikael Ringman	2021

Valberedning	Mandat t. o. m ordinarie stämma
Jonas Gillberg	2021
Jens Jansson	2021
Johan Widerholm	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört större underhållsarbete som finansierats genom upptagning av nytt lån samt egna likvida medel. Utöver detta 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 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 181 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad under 2020 jämfört med året innan.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift under 2021.

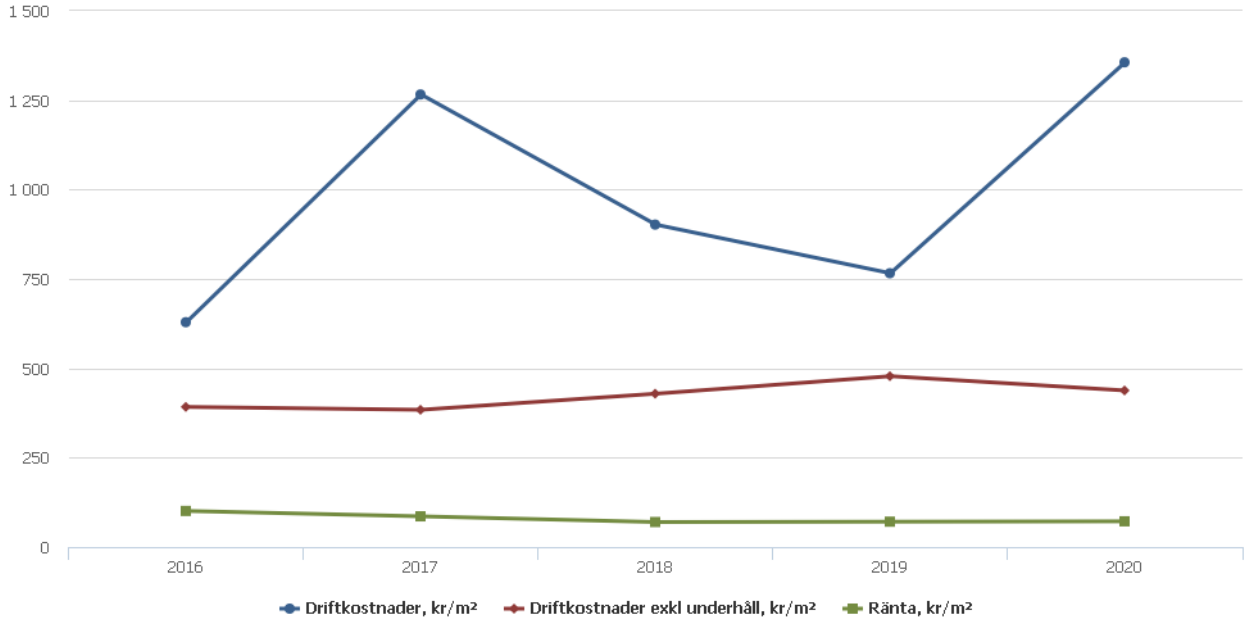
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 132	7 122	6 989	6 722	6 455
Resultat efter finansiella poster	-6 863	-1 546	-3 132	-6 320	-1 034
Årets resultat	-6 863	-1 546	-3 132	-6 320	-1 034
Resultat exklusive avskrivningar	-5 528	-202	-1 780	-5 279	-18
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-7 666	-2 257	-3 835	-7 419	-1 873
Avsättning till underhållsfond kr/m²	244	234	234	244	212
Balansomslutning	44 306	46 569	49 261	49 678	38 514
Soliditet %	-6	9	12	18	9
Likviditet %	35	104	152	113	102
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	813	812	797	767	737
Driftkostnader, kr/m²	1 356	766	902	1 266	629
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	438	478	429	384	392
Ränta, kr/m²	72	71	70	86	101
Underhållsfond, kr/m²	0	0	0	0	396
Lån, kr/m²	4 947	4 662	4 776	4 466	3 766



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	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	658 514	0	11 240 000	0	-5 996 614	-1 546 161
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 546 161	1 546 161
Reservering underhållsfond				2 138 000	-2 138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 138 000	2 138 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	62 458				
Årets resultat						-6 862 954
Vid årets slut	**658 514**	**62 458**	**11 240 000**	**0**	**-7 542 775**	**-6 862 954**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 542 775
Årets resultat	-6 862 954
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 138 000
Summa	**-14 405 729**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 14 405 729**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 132 121	7 121 516
Övriga rörelseintäkter	Not 3	417 934	424 670
Summa rörelseintäkter		**7 550 055**	**7 546 186**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 888 113	-6 708 926
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 319	-299 845
Personalkostnader	Not 6	-122 490	-120 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 335 368	-1 344 118
Summa rörelsekostnader		**-13 782 290**	**-8 473 320**
Rörelseresultat		**-6 232 235**	**-927 133**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	217	327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-630 935	-619 355
Summa finansiella poster		**-630 718**	**-619 028**
Resultat efter finansiella poster		**-6 862 954**	**-1 546 161**
Årets resultat		**-6 862 954**	**-1 546 161**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 675 232	43 917 410
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	105 351	198 540
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 780 583**	**44 115 950**
Summa anläggningstillgångar		**42 780 583**	**44 115 950**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	7 646
Övriga fordringar	Not 13	19 719	20 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	647 465	569 972
Summa kortfristiga fordringar		**667 244**	**597 999**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	858 534	1 854 671
Summa kassa och bank		**858 534**	**1 854 671**
Summa omsättningstillgångar		**1 525 777**	**2 452 670**
Summa tillgångar		**44 306 360**	**46 568 620**

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		720 972	658 514
Uppskrivningsfond		11 240 000	11 240 000
Summa bundet eget kapital		**11 960 972**	**11 898 514**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 542 775	-5 996 614
Årets resultat		-6 862 954	-1 546 161
Summa fritt eget kapital		**-14 405 729**	**-7 542 775**
Summa eget kapital		**-2 444 757**	**4 355 739**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 696 250	39 859 250
Summa långfristiga skulder		**15 696 250**	**39 859 250**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	27 663 000	1 000 000
Leverantörsskulder	Not 17	1 864 571	327 857
Skatteskulder	Not 18	10 980	15 180
Övriga skulder	Not 19	235	8 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 516 080	1 002 040
Summa kortfristiga skulder		**31 054 867**	**2 353 631**
Summa eget kapital och skulder		**44 306 360**	**46 568 620**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-6 862 954	-1 546 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 335 368	1 344 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-5 527 586**	**-202 044**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-69 245	7 141
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	2 038 235	-146 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-3 558 595**	**-341 361**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	2 500 000	-1 000 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	62 458	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**2 562 458**	**-1 000 000**
Årets kassaflöde	**-996 137**	**-1 341 361**
Likvidamedel vid årets början	**1 854 671**	**3 196 032**
Likvidamedel vid årets slut	**858 534**	**1 854 671**

Upplysning om betalda räntor
För erhållen och betald ränta se notförteckning

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 127 921	7 115 216
Hyror, p-platser	7 200	6 300
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	0
Summa nettoomsättning	**7 132 121**	**7 121 516**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	229 908	229 908
Övriga avgifter	152 796	152 796
Övriga ersättningar	29 967	16 614
Fakturerade kostnader	1 440	2 160
Övriga rörelseintäkter	3 823	23 192
Summa övriga rörelseintäkter	**417 934**	**424 670**

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-8 048 462	-2 522 645
Reparationer	-288 386	-464 463
Fastighetsavgift	-170 051	-163 865
Tomträttsavgäld	-879 782	-879 782
Försäkringspremier	-99 502	-97 097
Kabel- och digital-TV	-220 886	-227 349
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 543	-96 322
Serviceavtal	-14 086	-18 755
Sotning	-377	0
Snö- och halkbekämpning	-7 500	-26 682
Förbrukningsinventarier	-19 582	-18 573
Vatten	-303 400	-277 850
Fastighetsel	-178 401	-227 516
Uppvärmning	-1 197 430	-1 283 729
Sophantering och återvinning	-136 966	-126 065
Förvaltningsarvode drift	-300 758	-278 233
Summa driftskostnader	**-11 888 113**	**-6 708 926**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-183 148	-178 975
IT-kostnader	-1 290	-8 578
Arvode, yrkesrevisorer	-12 375	-11 881
Övriga förvaltningskostnader	-2 940	-7 270
Kreditupplysningar	-2 475	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 792	-16 664
Representation	-1 604	-10 030
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-41	-95
Medlems- och föreningsavgifter	-451	-16 441
Konsultarvoden	-190 200	-32 813
Bankkostnader	-2 765	-2 810
Advokat och rättegångskostnader	0	-11 813
Övriga externa kostnader	-5 239	0
Summa övriga externa kostnader	**-436 319**	**-299 845**

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-95 375	-92 613
Sociala kostnader	-27 115	-27 818
Summa personalkostnader	**-122 490**	**-120 431**

Not 7 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Uppskrivning	-281 000	-281 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Avskrivningar tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
Avskrivning Maskiner och inventarier	-93 189	-101 939
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 335 368**	**-1 344 118**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	217	327
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**217**	**327**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-630 935	-619 355
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-630 935**	**-619 355**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	**2020-12-31**	**2019-12-31**
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	-65 070	-57 840
Tillkommande utgifter	-12 115 403	-11 161 455
	-13 564 756	**-12 603 578**
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	**-14 525 934**	**-13 564 756**
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	11 802 000	11 802 000
Ingående avskrivningar uppskrivning	-562 000	-281 000
Årets avskrivningar uppskrivning	-281 000	-281 000
	10 959 000	**11 240 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**42 675 232**	**43 917 410**
Varav		
Anslutningsavgifter	0	7 230
Tillkommande utgifter	31 716 232	32 670 180
Uppskrivning byggnad	10 959 000	11 240 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 760 000	117 760 000
Totalt taxeringsvärde	**117 760 000**	**117 760 000**
varav byggnader	*64 930 000*	*64 930 000*
varav mark	*52 830 000*	*52 830 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner	944 258	944 258
	944 258	**944 258**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**944 258**	**944 258**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-745 718	-643 779
	-745 718	**-643 779**
Årets avskrivningar		
Maskiner	-93 189	-101 939
	-93 189	**-101 939**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner	-838 907	-745 718
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-838 907**	**-745 718**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**105 351**	**198 540**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	7 646
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**60**	**7 646**

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	19 719	20 381
Summa övriga fordringar	**19 719**	**20 381**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	113 806	99 502
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 596	0
Förutbetald renhållning	2 431	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 101	30 579
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 640	0
Förutbetald tomträttsavgäld	439 891	439 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**647 465**	**569 972**

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	17 779	17 779
Transaktionskonto	840 755	1 836 892
Summa kassa och bank	**858 534**	**1 854 671**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	43 359 250	40 859 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 663 000	-1 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	**15 696 250**	**39 859 250**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	1,50%	2020-11-25	7 000 000	-7 000 000	0	0
SWEDBANK	1,50%	2020-11-28	3 238 750	-3 006 250	232 500	0
SWEDBANK	1,11%	2020-12-28	3 595 500	-3 595 500	0	0
SWEDBANK	1,09%	2021-03-28	6 248 750	0	200 000	6 048 750
SWEDBANK	1,50%	2021-04-23	4 500 000	0	200 000	4 300 000
SWEDBANK	0,47%	2021-09-28	0	10 101 750	77 500	10 024 250
SWEDBANK	1,11%	2021-11-28	0	7 000 000	0	7 000 000
SWEDBANK	2,01%	2022-11-25	8 010 542	0	200 000	7 810 542
SWEDBANK	1,68%	2023-06-21	8 265 708	0	90 000	8 175 708
Summa			**40 859 250,00**	**3 500 000**	**1 000 000**	**43 359 250**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla fyra av sina lån, varför de betraktas som kortfristiga skulder. Den faktiska amorteringen föreningen kommer göra nästa räkenskapsår uppgår till 1 000 000 kr.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	1 864 571	327 857
Summa leverantörsskulder	**1 864 571**	**327 857**

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	10 980	15 180
Summa skatteskulder	**10 980**	**15 180**

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning avgifter och hyror	235	8 555
Summa övriga skulder	**235**	**8 555**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	58 944	31 829
Upplupna räntekostnader	48 030	55 889
Upplupna driftskostnader	2 500	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	356 085	0
Upplupna elkostnader	17 595	16 389
Upplupna vattenavgifter	0	46 318
Upplupna värmekostnader	204 700	212 806
Upplupna kostnader för renhållning	0	13 061
Upplupna revisionsarvoden	10 900	10 900
Upplupna styrelsearvoden	187 600	92 225
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 460
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	629 726	516 163
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 516 080**	**1 002 040**

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 682 500	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 2021-07-22

Ort och datum

Mattias Thorsen
Ordförande

Elisabeth Hallström

Henrik Johansson

Magnus Bjerhag

Karolina Palmér

Jan Sjöberg

Jessica Håkansson

Erik Zivkovic

Fanny Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021-08-10

Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Mattias Haraldsson
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).

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 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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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.

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.

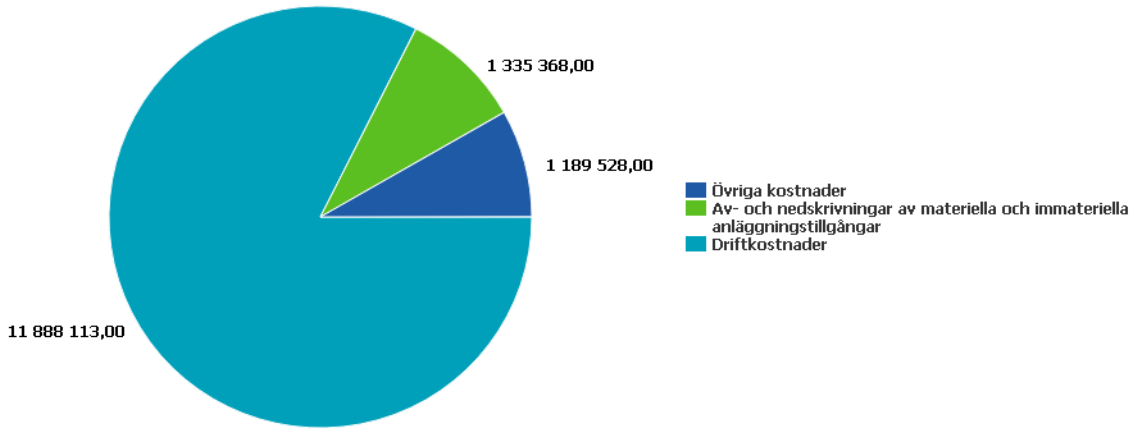
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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.

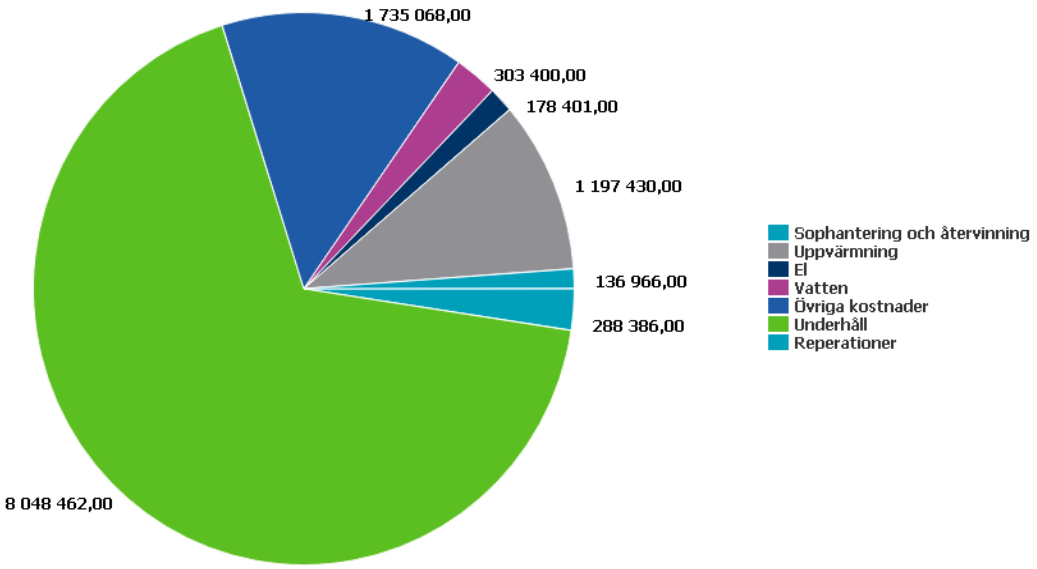
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	11 888 113	6 708 926
Övriga externa kostnader	436 319	299 845
Personalkostnader	122 490	120 431
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 335 368	1 344 118
Finansiella poster	630 718	619 028
Summa kostnader	**14 413 009**	**9 092 348**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	68 918	66 806
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	113 422	93 835
Trädgårdsskötsel extra debiterat	118 419	117 592
Systematiskt brandskyddsarbete	22 543	96 322
Serviceavtal	14 086	18 755
Sotning	377	0
Snö- och halkbekämpning	7 500	26 682
Rep bostäder utg för köpta tj	43 234	44 091
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	13 126	2 374
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	13 268	52 084
Rep installationer utg för köpta tj	46 526	34 338
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12 058	0
Rep install utg för köpta tj Värme	23 714	62 061
Rep huskropp utg för köpta tj	21 215	11 140
Rep markytor utg för köpta tj	0	6 403
Vattenskador	115 246	251 972
UH installationer utg för köpta tj	30 663	34 686
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	6 720 799	2 238 653
UH installationer utg för köpta tj Värme	96 900	37 500
UH huskropp utg för köpta tj	0	134 556
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	29 378	0
UH Markytor utg för köpta tj	1 170 722	77 250
Fastighetsel	178 401	227 516
Uppvärmning	1 197 430	1 283 729
Vatten	303 400	277 850
Sophämtning	119 357	126 065
Extra sophämtning	17 609	0
Fastighetsförsäkring	99 502	97 097
Tomträttsavgälder	879 782	879 782
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	220 886	227 349
Fastighetsskatt	170 051	163 865
Förbrukningsmaterial	19 582	18 573
Summa driftkostnader	**11 888 113**	**6 708 926**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	8 764 kr/kvm	8 764 kr/kvm

Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	26
Extra sophämtning	2	0
Fastighetsel	20	26
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	19	19
Förbrukningsmaterial	2	2
Rep bostäder utg för köpta tj	5	5
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	3	7
Rep installationer utg för köpta tj	5	4
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	1	3
Sophämtning	14	14
Systematiskt brandskyddsarbete	3	11
Tomträttsavgälder	100	100
Trädgårdsskötsel extra debiterat	14	13
UH huskropp utg för köpta tj	0	15
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
UH installationer utg för köpta tj	3	4
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	767	255
UH installationer utg för köpta tj Värme	11	4
UH Markytor utg för köpta tj	134	9
Uppvärmning	137	146
Vatten	35	32
Vattenskador	13	29
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	13	11
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	8	8
Summa driftkostnader	**1 356,47**	**765,51**

BRF Malmö Nya Egnahemsförening

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Malmö Nya Egnahemsförening i samarbete med Riksbyggen

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

Riksbyggen
Rum för hela livet