

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Malmö Nya Egnahemsförening
Org nr: 7460007417



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- 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
Egnahemsförening får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 Stad.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre underhållskostnader under året.

Driftkostnader exklusive underhåll i föreningen har ökat jämfört med föregående år framför allt beroende på reparationskostnader och högre taxebundna kostnader. Räntekostnaderna har minskat mot föregående år. De totala driftkostnaderna har minskat betydligt p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 35 % till 152 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 302 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 156 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
Hagtorn Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
All Remove Syd	Klottersanering
Com Hem AB	Kabel-TV
Bahnhof AB	Bredband

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 493 tkr och planerat underhåll för 2 030 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 1 666 tkr per år de närmsta trettio åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 666 tkr (190 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	Tallen 3
Dränering och byte dagvattenledning	2020 - 2021	Björken 6 & 7

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, målning och underhåll tvättstuga	81 288
Installationer, inspektion och relining köksstam	21 038
Markytor, dränering och byte dagvattenledning inklusive tillkommande kostnader	1 927 630

Föreningen har under året avslutat arbetet med dränering och byte av dagvattenledning i fastigheterna Björken 6 & 7. Underhållen har finansierats genom tidigare upptagning av nytt lån. Ännu ett lån togs upp i januari 2021.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabeth Hallström	Ordförande	2023
Gabi Louisedotter	Ledamot	2023
Jessica Håkansson	Ledamot	2022
Jan Sjöberg	Ledamot	2023
Felicia Korman	Ledamot	2022
Erik Zivkovic	Ledamot	2023
Maja Lundberg	Ledamot	2022
Karolina Palmér	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emilia Angel	Suppleant	2022
Fanny Lundström	Suppleant	2022
Henrik Malm	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
Stefan Berg	Förtroendevald revisor	2023
Nils Möllerberg	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Zetterberg	2022

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Gillberg	Sammankallande	2022
Jens Jansson		2022
Magnus Bjerhag		2022

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 181 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad under 2021 jämfört med året innan.

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

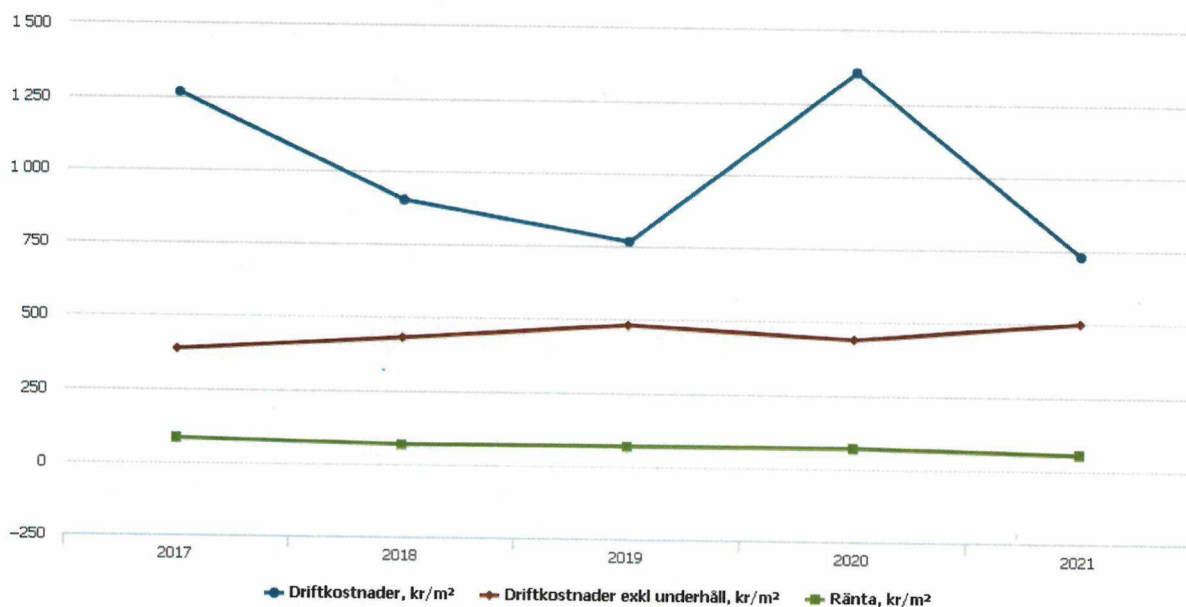
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 815 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 146	7 132	7 122	6 989	6 722
Resultat efter finansiella poster	-1 146	-6 863	-1 546	-3 132	-6 320
Årets resultat	-1 146	-6 863	-1 546	-3 132	-6 320
Resultat exklusive avskrivningar	156	-5 528	-202	-1 780	-5 279
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 510	-7 666	-2 257	-3 835	-7 419
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	190	244	234	234	244
Balansomslutning	45 093	44 306	46 569	49 261	49 678
Soliditet %	-8	-6	9	12	18
Likviditet % exkl. lån som omsätts 2022	152	35	104	152	113
Likviditet %, inkl. lån som omsätts 2022	9	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	815	813	812	797	767
Driftkostnader, kr/m ²	729	1 356	766	902	1 266
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	498	438	478	429	384
Ränta, kr/m ²	57	72	71	70	86
Underhållsfond, kr/m ²	0	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	5 376	4 947	4 662	4 776	4 466



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. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	658 514	62 458	11 240 000	0	-7 542 775	-6 862 954
Disposition enl. årsstämmobeslut					-6 862 954	6 862 954
Reservering underhållsfond				1 666 000	-1 666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 666 000	1 666 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	91 922				
Överföring från uppskrivningsfonden			-562 000		562 000	
Årets resultat						-1 145 952
Vid årets slut	658 514	154 380	10 678 000	0	-13 843 729	-1 145 952

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-13 843 729
Årets resultat	-1 145 952
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 666 000
Summa	-14 989 681

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 989 681**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 145 509	7 132 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	559 392	417 934
Summa rörelseintäkter		7 704 901	7 550 055
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 391 620	-11 888 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-448 122	-436 319
Personalkostnader	Not 6	-124 477	-122 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 301 689	-1 335 368
Summa rörelsekostnader		-8 265 908	-13 782 290
Rörelseresultat		-561 007	-6 232 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	457	217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-585 402	-630 935
Summa finansiella poster		-584 945	-630 718
Resultat efter finansiella poster		-1 145 952	-6 862 954
Årets resultat		-1 145 952	-6 862 954

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 440 284	42 675 232
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	38 610	105 351
Summa materiella anläggningstillgångar		41 478 894	42 780 583
Summa anläggningstillgångar		41 478 894	42 780 583
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 530	60
Övriga fordringar	Not 12	14 308	19 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	655 170	647 465
Summa kortfristiga fordringar		675 008	667 244
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 939 573	858 534
Summa kassa och bank		2 939 573	858 534
Summa omsättningstillgångar		3 614 580	1 525 777
Summa tillgångar		45 093 474	44 306 360

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		812 894	720 972
Uppskrivningsfond		10 678 000	11 240 000
Summa bundet eget kapital		11 490 894	11 960 972
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 843 729	-7 542 775
Årets resultat		-1 145 952	-6 862 954
Summa fritt eget kapital		-14 989 681	-14 405 729
Summa eget kapital		-3 498 787	-2 444 757
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 085 708	15 696 250
Summa långfristiga skulder		8 085 708	15 696 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	39 026 542	27 663 000
Leverantörsskulder		309 150	1 864 571
Skatteskulder		8 401	10 980
Övriga skulder		4 482	235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 157 978	1 516 080
Summa kortfristiga skulder		40 506 553	31 054 867
Summa eget kapital och skulder		45 093 474	44 306 360

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 145 952	-6 862 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 301 689	1 335 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	155 737	-5 527 586
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-7 764	-69 245
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 911 856	2 038 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 763 883	-3 558 595
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	3 753 000	2 500 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	91 922	62 458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 844 922	2 562 458
Årets kassaflöde	2 081 039	-996 137
Likvidamedel vid årets början	858 534	1 854 671
Likvidamedel vid årets slut	2 939 573	858 534
Uppllysning 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

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 145 509	7 127 921
Hyrer, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 200	-3 000
Summa nettoomsättning	7 145 509	7 132 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	229 908	229 908
Övriga avgifter	152 796	152 796
Övriga ersättningar	29 236	29 967
Fakturerade kostnader	0	1 440
Övriga rörelseintäkter	65 409	3 823
Försäkringsersättningar	82 043	0
Summa övriga rörelseintäkter	559 392	417 934

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-2 029 956	-8 048 462
Reparationer	-492 653	-288 386
Fastighetsavgift	-173 880	-170 051
Tomträttsavgäld	-879 782	-879 782
Försäkringspremier	-113 806	-99 502
Kabel- och digital-TV	-195 200	-220 886
Systematiskt brandskyddsarbete	-53 520	-22 543
Serviceavtal	-15 127	-14 086
Sotning	0	-377
Snö- och halkbekämpning	-27 167	-7 500
Förbrukningsinventarier	-55 463	-19 582
Vatten	-320 616	-303 400
Fastighetsel	-270 776	-178 401
Uppvärmning	-1 383 234	-1 197 430
Sophantering och återvinning	-145 240	-136 966
Förvaltningsarvode drift	-235 200	-300 758
Summa driftskostnader	-6 391 620	-11 888 113

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-190 383	-183 148
IT-kostnader	-1 076	-1 290
Arvode, yrkesrevisorer	-12 863	-12 375
Övriga förvaltningskostnader	-5 630	-2 940
Kreditupplysningar	-448	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 462	-33 792
Representation	-2 196	-1 604
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-41
Medlems- och föreningsavgifter	-8 929	-451
Konsultarvoden	-187 716	-190 200
Bankkostnader	-2 630	-2 765
Övriga externa kostnader	-790	-5 239
Summa övriga externa kostnader	-448 122	-436 319

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-282 801	0
Sammanträdesarvoden	187 600	-95 375
Sociala kostnader	-29 276	-27 115
Summa personalkostnader	-124 477	-122 490

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning uppskrivning Byggnader	-281 000	-281 000
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-7 230
Avskrivningar tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
Avskrivning Maskiner och inventarier	-66 741	-93 189
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 301 689	-1 335 368

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	457	217
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	457	217

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-500 737	-630 935
Övriga finansiella kostnader	-84 665	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-585 402	-630 935

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
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	-72 300	-65 070
Tillkommande utgifter	-13 069 351	-12 115 403
	-14 525 934	-13 564 756
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-7 230
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
	-953 948	-961 178
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 479 882	-14 525 934
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar byggnader	11 802 000	11 802 000
Ingående avskrivningar uppskrivningar byggnader	-843 000	-562 000
Årets avskrivning uppskrivning byggnader	-281 000	-281 000
	10 678 000	10 959 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	41 440 284	42 675 232
Varav		
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	30 762 284	31 716 232
Uppskrivning byggnader	10 678 000	10 959 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 760 000	117 760 000
Totalt taxeringsvärde	117 760 000	117 760 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 930 000</i>	<i>64 930 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>52 830 000</i>	<i>52 830 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner	944 258	944 258
	944 258	944 258
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	944 258	944 258
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-838 907	-745 718
	-838 907	-745 718
Årets avskrivningar		
Maskiner	-66 741	-93 189
	-66 741	-93 189
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-905 648	-838 907
	-905 648	-838 907
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-905 648	-838 907
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 610	105 351

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	14 308	19 719
Summa övriga fordringar	14 308	19 719

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	118 279	113 806
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 512	47 596
Förutbetald elavgift	11 596	0
Förutbetald renhållning	0	2 431
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 368	27 101
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 320	16 640
Förutbetald tomträttsavgäld	440 095	439 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	655 170	647 465

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	17 779	17 779
Transaktionskonto	2 921 794	840 755
Summa kassa och bank	2 939 573	858 534

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	47 112 250	43 359 250
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-39 026 542	-27 663 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 085 708	15 696 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	2,01%	2021-03-28	6 048 750	-6 048 750	0	0
SWEDBANK	0,48%	2022-03-28	10 024 250	0	310 000	9 714 250
SWEDBANK	0,36%	2022-03-28	0	8 548 750	200 000	8 348 750
SWEDBANK		2022-04-28	4 300 000	-4 200 000	100 000	0
SWEDBANK	0,28%	2022-05-28	0	6 400 000	47 000	6 353 000
SWEDBANK	2,01%	2022-11-25	7 810 542	0	200 000	7 610 542
SWEDBANK	0,41%	2022-11-28	7 000 000	0	0	7 000 000
SWEDBANK	1,68%	2023-06-21	8 175 708	0	90 000	8 085 708
Summa			43 359 250	4 700 000	947 000	47 112 250

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 894 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	59 133	58 944
Upplupna räntekostnader	32 796	48 030
Upplupna driftskostnader	0	2 500
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	356 085
Upplupna elkostnader	49 787	17 595
Upplupna värmekostnader	225 717	204 700
Upplupna revisionsarvoden	10 900	10 900
Upplupna styrelsearvoden	188 200	187 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	591 444	629 726
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 157 978	1 516 080

Not Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2021-12-31

43 682 500

2020-12-31

43 682 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

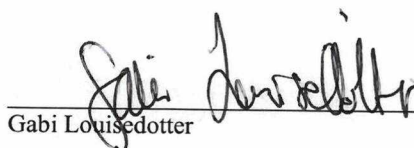
0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifterMalmö 2022-05-06

Ort och datum

Elisabeth Hallström
Ordförande

Gabi Louisedotter



Jessica Håkansson



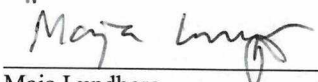
Jan Sjöberg



Felicia Korman



Erik Zivkovic



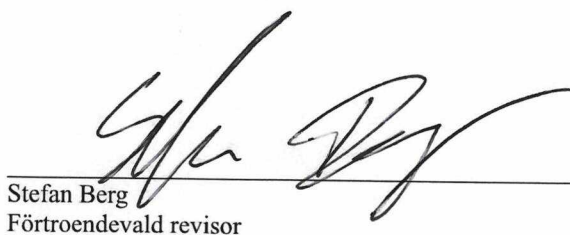
Maja Lundberg



Karolina Palmér

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2022-05-09

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisorNils Möllerberg
Förtroendevald revisorStefan Berg
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.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 fastighetsintekningar, 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.

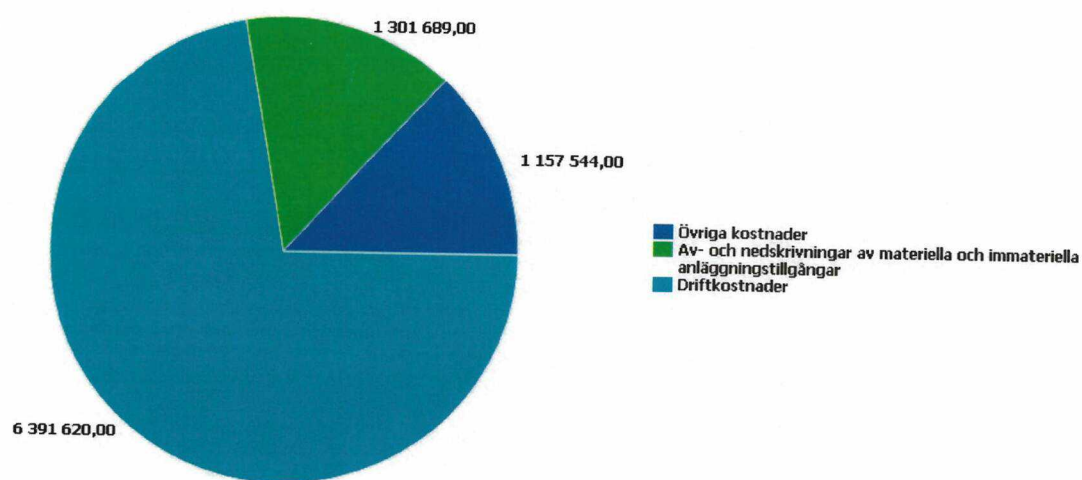
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

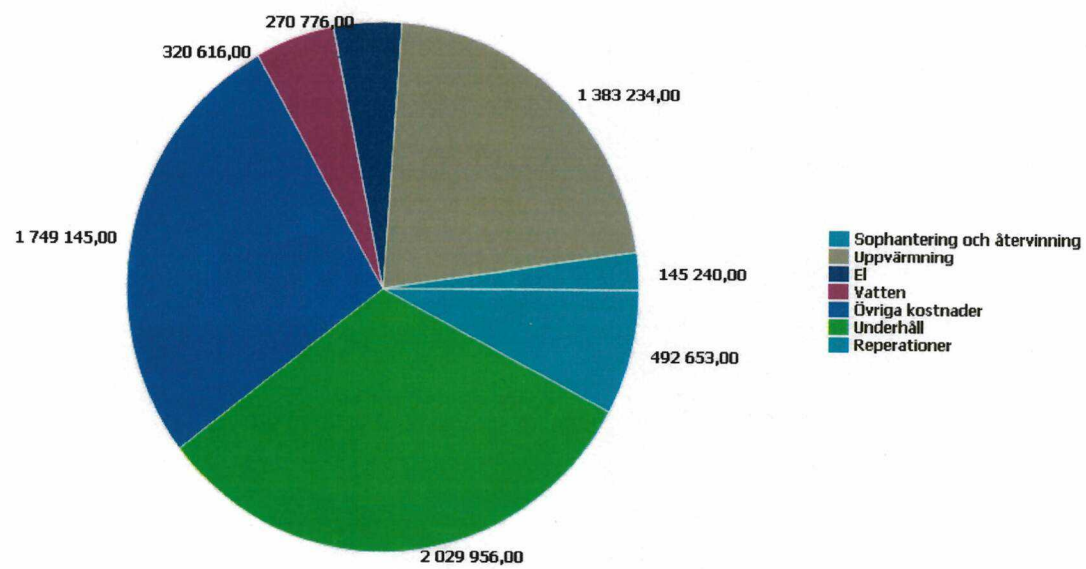
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 391 620	11 888 113
Övriga externa kostnader	448 122	436 319
Personalkostnader	124 477	122 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 301 689	1 335 368
Finansiella poster	584 945	630 718
Summa kostnader	8 850 853	14 413 009



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2021	2020
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	69 818	68 918
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	70 598	113 422
Trädgårdsskötsel extra debiterat	80 384	118 419
Systematiskt brandskyddsarbete	53 520	22 543
Serviceavtal	15 127	14 086
Inre skötsel/städ extra	14 400	0
Sotning	0	377
Snö- och halkbekämpning	27 167	7 500
Rep bostäder utg för köpta tj	98 233	43 234
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	10 032	13 126
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	46 426	13 268
Rep installationer utg för köpta tj	37 275	46 526
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	106 385	12 058
Rep install utg för köpta tj Värme	48 014	23 714
Rep install utg för köpta tj Ventilation	17 828	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	19 383	0
Rep huskropp utg för köpta tj	24 029	21 215
Rep markytor utg för köpta tj	24 065	0
Övriga Reparationer	8 400	0
Vattenskador	52 585	115 246
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	81 288	0
UH installationer utg för köpta tj	0	30 663
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	21 038	6 720 799
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	96 900
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	29 378
UH Markytor utg för köpta tj	1 927 630	1 170 722
Fastighetsel	270 776	178 401
Uppvärmning	1 383 234	1 197 430
Vatten	320 616	303 400
Sophämtning	138 334	119 357
Extra sophämtning	3 364	17 609
Hyra container	3 542	0
Fastighetsförsäkring	113 806	99 502
Tomträttsavgälder	879 782	879 782
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	195 200	220 886
Fastighetsskatt	173 880	170 051
Förbrukningsinventarier	32 084	0
Förbrukningsmaterial	23 380	19 582
Summa driftkostnader	6 391 620	11 888 113



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2021-12-31	2020-12-31
BOA	8 764	8 764
Belopp i kr/kvm	2021	2020
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	22	25
Extra sophämtning	0	2
Fastighetsel	31	20
Fastighetsförsäkring	13	11
Fastighetsskatt	20	19
Förbrukningsinventarier	4	0
Förbrukningsmaterial	3	2
Inre skötsel/städ extra	2	0
Rep bostäder utg för köpta tj	11	5
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	5	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	1
Rep huskropp utg för köpta tj	3	2
Rep install utg för köpta tj Låssystem	2	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	2	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5	3
Rep installationer utg för köpta tj	4	5
Rep markytor utg för köpta tj	3	0
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	3	1
Sophämtning	16	14
Systematiskt brandskyddsarbete	6	3
Tomträttsavgälder	100	100
Trädgårdsskötsel extra debiterat	9	14
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	9	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	3
UH installationer utg för köpta tj	0	3
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	2	767
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	11
UH Markytor utg för köpta tj	220	134
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	158	137
Vatten	37	35
Vattenskador	6	13
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	8	13
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	8	8
Övriga Reparationer	1	0
Summa driftkostnader	729,30	1 356,47

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



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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 9 maj 2022

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Stefan Berg
Förtroendevald revisor

Nils Möllerberg
Förtroendevald revisor