

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Malmö Nya  
Egnahemsförening  
Org nr: 746000-7417



# MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen 🍀 Västra Sorgenfri

## Verksamhetsberättelse 2023

### Möten och former för information

Under 2023 har vi fortsatt med vårt styrelsearbete som vanligt. Vi har förutom våra ordinarie styrelsemöten haft löpande möten med vår energikonsult Åke Nilsson och med vår fastighetsskötare Hagtorn. Underhållsgruppen, som består av tre styrelseledamöter, har haft möten med Restaurera som har hjälpt oss med underlag för anbudsförfrågan och rådgivning i ärenden. Vi har haft möte med husvärdarna där det bland annat diskuterats anmärkningar efter OVK som genomfördes 2022 samt getts information inför underhållsspolningen som genomfördes i juni 2023.

Eftersom vår avgiftshöjning år 2023 var lägre än Riksbyggen rekommenderade, har vi enligt överenskommelse haft möte med Riksbyggen för en ekonomisk avstämning och prognos för året. Vi har fortsatt med våra regelbundna infobrev som sätts upp i trapphusen och också publiceras på hemsidan.

Vid årsstämman i maj 2023 valdes en ny styrelse med nio ordinarie ledamöter och två suppleanter. Under hösten flyttade dåvarande ordförande och i december valdes därför en ny ordförande. Vi beslutade att det inte behövdes väljas in någon ny i styrelsen utan har fortsatt med åtta ordinarie ledamöter och två suppleanter.

### Överlåtelse

Under 2022 hade vi 16 överlåtelse och under 2023 hade vi 5 överlåtelse. Rutinen om god information till ny medlem avseende husvärd, rutiner för renovering och hur föreningen fungerar har fortsatt under året.

### Ombyggnad och renovering

Styrelsen har även under 2023 hanterat många ärenden när det gäller medlemmarnas renoveringar och ombyggnader, cirka tio ärenden i olika faser.

Processen för kvalitetssäkringsarbete fortsätter. Föreningen har fått positiv återkoppling från anlitate besiktningsmän att den är tydlig och underlättar deras arbete. Långsiktigt kommer denna process ha positiv inverkan på föreningens ekonomi då vi minimerar risken för kostsamma försäkringsärenden kopplade till bristfällig renovering. Föreningen har under 2023 tyvärr haft tre omfattande försäkringsärenden på grund av vattenskador bl.a. orsakat av felinstallerade rör.

### Källaravgifter

Implementationen av avgiftsuttag för källarnedbyggnad har nu implementerats från och med november 2023 efter beslut samt underlag från årsstämman i maj 2022. Den långa ledtiden mellan beslut och implementation beror dels på den höga arbetsbelastningen för styrelsen under året samt uppmätningen av radhuskällarna.

### Hagtorn Fastighetsservice

Samarbetet med vår fastighetsskötare Hagtorn har åter styrts upp ytterligare för att undvika kostsamma extra uttryckningar och för att de ska kunna samla sina insatser till sin planerade rond en gång/vecka, som nu utökats till 3 timmar i stället för 1.

Hagtorn har utöver ordinarie tillsyn och underhållsåtgärder gjort en förändring av fallet från grusgången på gaveln till Tällden 1, för att försöka förhindra vattensamling där vid kraftiga regn.

De har också varit behjälpliga med diverse läckage vid fönster, takfönster och skorstenstock. Efter mycket om och men har även deras nyckelskåp fixats så att det fungerar igen, och externa entreprenörer nu kan komma åt nycklar vid behov. Några kärvande handtag har också åtgärdats.

Larmen till dräneringspumparna fungerar äntligen, och där har de också haft några fingrar med i spelet. På det hela taget har kommunikationen med Hagtorns ytterligare förbättrats.

### Trädgårdar

Vår nya häckklippningsfirma sedan 2021, Sydkustens Trädvård & Trädgård, har två gånger under sommar respektive senhöst klippt våra drygt kilometerlånga häckar förtjänstfullt. De har dessutom sett över våra träd och tagit ner de som behövs i storlek. Dock var det tyvärr några träd som föll omkull i stormen i augusti. Vid våra gemensamma trädgårdsdagar har vi fixat själva i trädgårdarna och haft efterföljande grillning och samvaro i trädgården efter väl genomfört dagsverke.

### Ekonomi

I samråd med vår ekonomiska förvaltare har vi valt att för 2024 höja avgifterna med 6%. Denna höjning är ett resultat av ökade taxebundna kostnader, som fjärrvärme, och ökade räntekostnader. Dessa i sin tur beroende på det oroliga världsläget och pågående lågkonjunktur. De fasta avgifterna (digitala tjänster och fastighetsskatt) på varje lägenhet höjs för att matcha utgifterna.

Vi har under året haft två lån som löpt ut på ca 18 miljoner kronor, där valde styrelsen att binda ett av lånen i juni på två år då vi såg en fortsatt stor chans att Riksbanken skulle höja räntorna. Lån nummer ett ligger kvar hos Swedbank. Lån nummer två ligger hos SBAB med resten av föreningens lån men är rörligt. Efter diskussion med vår ekonomiska förvaltare har vi valt att öka amorteringstakten på det rörliga lånet hos SBAB till 200 000 kr/år. Föreningens totala låneskuld är för närvarande ca 46 miljoner kronor.

### Tekniskt Underhåll

Under 2023 har installation av avgasare samt magnetfilter kopplat till vårt värmesystem genomförts i Tallen 2 och Tallen 3. Under inkörningsperioden har vi fått hjälp av husvärdarna med b.l.a. rengöring och kontroll av trycket. Vi har kunnat notera ökad komfort i husen och en påtaglig minskning av värmerelaterade felanmälningar i husen. Beslut om att gå vidare med dessa installationer i övriga hus är också taget och kommer att ske löpande under åren som kommer med hänsyn till vår ekonomiska situation. Tallen 1 är näst på tur innan sommaren 2024.

Åke Nilsson har under 2023 påbörjat arbetet med att successivt avveckla sin verksamhet som energikonsult. Han har under 2023 knutit en ny firma till sig och oss som förening vad gäller ansvar för fjärrvärmefrågor och hantering av dessa. Istället för Komplet VVS har Åke valt att anlita Filip Jiwesson och hans firma VVSAREN i Skåne. Åke Nilssons övergripande ansvar liksom all praktisk hantering av föreningens fjärrvärme från 2024 kommer således att skötas av den firman framöver när Åke går i pension. Det innebär att den nya firman kommer få mer ett helhetsgrepp om föreningen genom att ansvara för såväl nyinstallationer, löpande underhåll, energikonsultering samt åtgärd av felanmälningar. Filip har tidigare arbetat på Komplet VVS och känner våra hus väl.

Underhållsplanen är uppdaterad och med i budgetplaneringen. Och vi räknar med att fortlöpande uppdatera kommande år.

Under 2023 har planering och offerter tagits fram för fasadrenovering av Tallen 3 som bedömts vara i stort renoveringsbehov. I samråd med Restaurera, som tagit fram underlag till förfrågan, har vi tagit beslut om att anlita Byggnadsvård i Fokus. Avtalet med denna firma är skrivet så att planerad start sker först 2025 då det bedöms vara bättre för föreningen med tanke på dagens ränteläge. Möjligheten att skjuta upp ytterligare är även inskrivet om det skulle finnas ekonomiska skäl att avvakta.

OVK-besiktningen påbörjades redan 2022 men den har dragit ut på tiden på grund av många anmärkningar som behövde åtgärdas. Fortfarande under 2023 kvarstår ett par lägenheter i två av våra sju hus, som behöver åtgärda sina ventilationsfel, men fem av våra hus är trots allt helt godkända.

I maj och juni 2023 genomförde Avloppsjouren underhållsspolning av samtliga lägenheters avlopp från kök och badrum/toalett. Deras bedömning var att det i stort sett såg bra ut. Rekommenderat intervall till nästa underhållsspolning är cirka fem år, d v s 2028.

Vi rekommenderades av konsulter att genomföra dagvattenundersökning i de fyra icke dränerande husen vilket således gjordes redan december 2022 men sammanställning och diskussion kring resultatet har gjorts under 2023. Vi har tagit beslut om att gå vidare med dränering eftersom vi är väl medvetna om problematiken. Det är inlagt i underhållsplanen men i vilken ordning husen prioriteras måste vi hålla öppet för vidare diskussion samt bedömas i förhållande till annat underhållsarbete och den ekonomiska situationen.

### Avslutningsvis

Tack till husvärdar och alla medlemmar som hjälpt till under verksamhetsåret 2023!

*Styrelsen MNE*

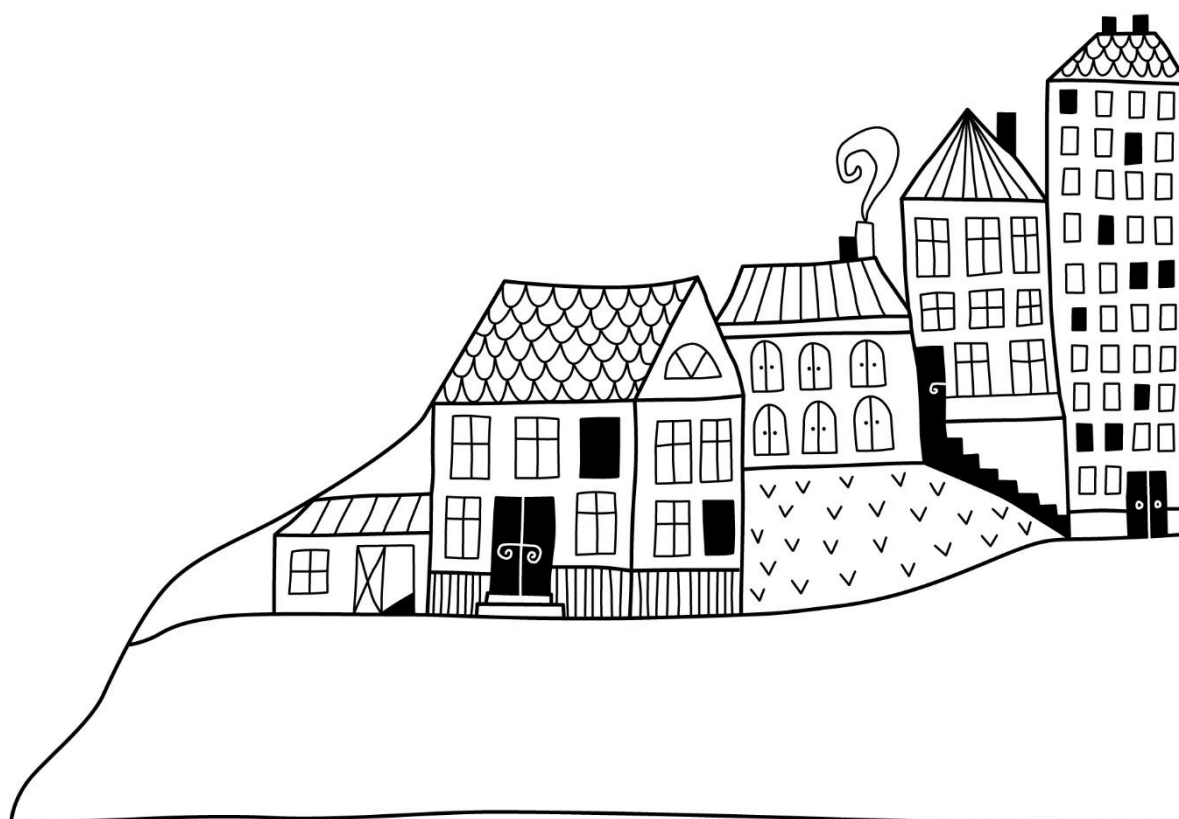
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## **Bilagor**

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Malmö Nya Egnahemsförening får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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 kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år framför allt p.g.a. högre underhålls- och räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 23% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 276 % till 238 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 235 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 517 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tallen 1, 2 och 3 samt Björken 3, 6, 7 och 8 i Malmö kommun. På fastigheterna finns sju 7 byggnader med 118 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1917-1935.

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
30	42	29	6	11	118

Total tomtarea	12 582 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	8 764 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	143 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	143 931 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Hagtorn Fastighetservice	Fastighetsskötsel
Tele 2 Sverige AB	Kabel-TV
Bahnhof AB	Bredband
Energikonsulterna EDEK AB	Funktion och energiavtal

**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 289 tkr och planerat underhåll för 924 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (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 1 875 tkr (214 kr/m<sup>2</sup>). 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 datvattenledning	2020-2021	Björken 6 & 7
Gemensamma utrymmen, målning och underhåll tvättstuga	2021	
Installationer, inspektion och relining köksstam	2021	
Markytor, dränering och byte dagvattenledning inklusive tillkommande kostnader	2021	
Tvättmaskin	2022	
Filminspektion dagvatten, byte armaturer	2022	
Huskropp fasad, fönster	2022	

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning, Tvättstuga	249 434
Installationer, tvättstuga div., underhållsspolning, fjärrvärme	531 859
Taksäkerhetsanordning, fågelavisare	142 279

#### Planerat underhåll 2024-2025

Beskrivning	Belopp
Fasader. Fönster (inkl. ställning), portar/dörrar	ca 8 000 000



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning, *förutom* \*

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Karolina Palmér	Ordförande	2024
Maja Lundberg *	Ordförande (avgående)	Fram till december 2023
Sara Mellander	Sekreterare	2024
Lars Berggren	Ledamot	2024
Ebba Toreheim	Kassör	2024
Anna Bernstad	Ledamot	2024
Erik Adlers	Ledamot	2024
Tobias Pettersson	Ledamot	2024
Jan Sjöberg	Ledamot	2024

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Elisabeth Hallström	Suppleant	2024
Olof Lindén	Suppleant	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst& Young Ab	Auktoriserad revisor	2024
Nils Möllerberg	Förtroendevald revisor	2024
Stefan Berg	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Erik Zetterberg	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jens Jansson	Samman kallad 2024
Anna Eklund	2024
Anna Olsén	2024

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.

### Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag. Föreningen har bemött detta genom höjningar på avgifterna med 10 % 2023 och 6 % 2024, samt förslag på eventuellt kommande avgiftshöjningar framöver.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 181 personer.

Föreningens årsavgift har höjts med 10% från 2023-03-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 910 kr/m<sup>2</sup>/år.

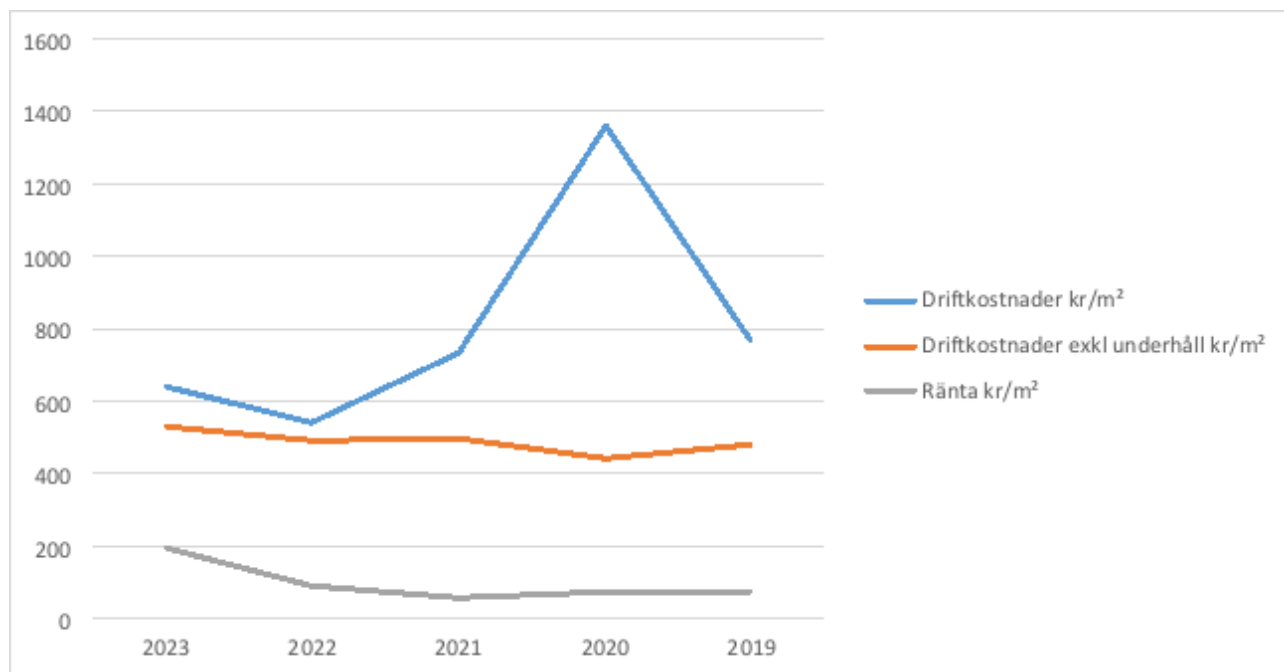
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 778	7 159	7 146	7 132	7 121
Resultat efter finansiella poster	-717	304	-1 146	-6 863	-1 546
Årets resultat	-717	304	-1 146	-6 863	-1 546
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 358	-298	-1 510	-7 666	-2 257
Balansomslutning	44 081	44 878	45 093	44 306	46 569
Soliditet %	-9	-7	-8	-6	9
Likviditet % inkl. lån som omsätts 2024	42	23	9	-	-
Likviditet % exkl. lån som omsätts 2024	238	276	152	35	104
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	97	96	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	910	839	842	840	838
Driftkostnader kr/kvm	636	539	729	1 356	766
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	530	493	498	438	478
Energikostnad kr/kvm	260	238	225	192	204
Underhållsfond kr/kvm	276	168	0	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	214	214	190	244	234
Sparande kr/kvm	164	226	249	288	265
Ränta kr/kvm	196	88	57	72	71
Skuldsättning kr/kvm	5 284	5 323	5 376	4 947	4 662
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 284	5 323	5 376	4 947	4 662
Räntekänslighet %	5,8	6,3	6,4	5,9	5,6



## Förklaring till nyckeltal

### **Nettoomsättning:**

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

### **Resultat efter finansiella poster:**

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### **Soliditet:**

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### **Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:**

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### **Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### **Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### **Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### **Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### **Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	658 514	180 990	10 397 000	1 468 576	-16 177 257	303 761
Disposition enl. årsstämmobeslut					303 761	-303 761
Reservering underhållsfond				1 875 000	-1 875 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-923 573	923 573	
Överföring från uppskrivningsfonden			-281 000		281 000	
Årets resultat						-717 497
<b>Vid årets slut</b>	<b>658 514</b>	<b>180 990</b>	<b>10 116 000</b>	<b>2 420 003</b>	<b>-16 543 923</b>	<b>-717 497</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 592 496
Årets resultat	-717 497
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 875 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	923 573
<b>Summa</b>	<b>-17 261 420</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 17 261 420**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 777 572	7 159 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	624 559	437 315
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 402 131</b>	<b>7 596 335</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 569 883	-4 725 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-488 974	-417 764
Personalkostnader	Not 6	-148 565	-130 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 234 948	-1 273 558
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 442 370</b>	<b>-6 547 164</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>959 761</b>	<b>1 049 172</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 960	26 448
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 720 218	-771 859
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 677 258</b>	<b>-745 411</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-717 497</b>	<b>303 761</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-717 497</b>	<b>303 761</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	38 970 387	40 205 335
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 970 387</b>	<b>40 205 335</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 970 387</b>	<b>40 205 335</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		19 711	5 315
Övriga fordringar	Not 12	14 622	14 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	696 120	664 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>730 453</b>	<b>684 075</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 380 586	3 988 554
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 380 586</b>	<b>3 988 554</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 111 039</b>	<b>4 672 629</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 081 426</b>	<b>44 877 965</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	839 504	839 504	
Uppskrivningsfond	10 116 000	10 397 000	
Fond för yttre underhåll	2 420 003	1 468 576	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 375 507</b>	<b>12 705 080</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-16 543 924	-16 177 257	
Årets resultat	-717 497	303 761	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-17 261 420</b>	<b>-15 873 496</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-3 885 913</b>	<b>-3 168 416</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	35 653 917	28 038 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 653 917</b>	<b>28 038 209</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 653 833	18 609 541
Leverantörsskulder		447 565	366 711
Skatteskulder		22 511	15 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 189 513	1 016 378
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 313 422</b>	<b>20 008 172</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 081 426</b>	<b>44 877 965</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-717 497	303 761
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 234 948	1 273 558
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>517 452</b>	<b>1 577 319</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-46 377	-9 068
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	260 958	-81 380
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>732 032</b>	<b>1 486 872</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-340 000	-464 500
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	26 610
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-340 000</b>	<b>-437 891</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>392 032</b>	<b>1 048 981</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 988 554</b>	<b>2 939 573</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>4 380 586</b>	<b>3 988 554</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
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

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder*	7 777 572	7 159 152
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-132
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 200	-7 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 777 572</b>	<b>7 159 020</b>

\*I Årsavgifter ingår även kabel-tv/ bredband och fastighetsavgift

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	197 340	197 938
Övriga avgifter	178 416	178 731
Övriga ersättningar	20 291	43 048
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-1
Erhållna statliga bidrag*	82 862	0
Övriga rörelseintäkter	80 635	17 599
Försäkringsersättningar	65 025	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>624 559</b>	<b>437 315</b>

\*El stöd

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-923 573	-406 424
Reparationer	-288 788	-236 449
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 091	-180 761
Tomträttsavgäld	-879 782	-879 986
Försäkringspremier	-132 267	-118 279
Kabel- och digital-TV	-205 496	-197 841
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 178	-47 330
Serviceavtal	-21 935	-15 973
Obligatoriska besiktningar	-28 855	-83 750
Snö- och halkbekämpning	-50 628	-22 337
Förbrukningsinventarier	-9 237	-23 926
Vatten	-407 068	-334 799
Fastighetsel	-302 332	-398 338
Uppvärmning	-1 567 958	-1 354 791
Sophantering och återvinning	-151 312	-142 418
Förvaltningsarvode drift	-401 383	-281 679
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 569 883</b>	<b>-4 725 082</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-191 074	-181 462
IT-kostnader	-1 439	-1 239
Arvode, yrkesrevisorer	-31 375	-26 975
Övriga förvaltningskostnader	-28 971	-10 803
Kreditupplysningar	-3 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 125	-41 276
Representation	-628	-3 823
Kontorsmateriel	-127	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-60
Medlems- och föreningsavgifter	-8 450	-8 320
Konsultarvoden	-195 460	-129 994
Bankkostnader	-6 501	-11 000
Övriga externa kostnader	-8 576	-2 813
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-488 974</b>	<b>-417 764</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-113 398	-100 202
Sociala kostnader	-35 167	-30 558
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-148 565</b>	<b>-130 760</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-281 000	-281 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-38 610
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 234 948</b>	<b>-1 273 558</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	42 668	26 426
Övriga ränteintäkter	292	22
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>42 960</b>	<b>26 448</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 720 218	-771 859
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 720 218</b>	<b>-771 859</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Anslutningsavgifter	72 300	72 300
Tillkommande utgifter	44 785 584	44 785 584
	<b>46 242 167</b>	<b>46 242 167</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>46 242 167</b>	<b>46 242 167</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	-72 300	-72 300
Tillkommande utgifter	-14 977 248	-14 023 300
	<b>-16 433 831</b>	<b>-15 479 883</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
	<b>-953 948</b>	<b>-953 948</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-17 387 779</b>	<b>-16 433 831</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	11 802 000	11 802 000
Ingående nedskrivningar	-1 405 000	-1 124 000
Årets nedskrivningar	-281 000	-281 000
	<b>10 116 000</b>	<b>10 397 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>38 970 388</b>	<b>40 205 336</b>
<b>Varav</b>		
Tillkommande utgifter	28 854 388	29 808 336
Uppskrivning byggnad	10 116 000	10 397 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	143 931 000	143 931 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>143 931 000</b>	<b>143 931 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>83 200 000</i>	<i>83 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 731 000</i>	<i>60 731 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	944 258	944 258
	<b>944 258</b>	<b>944 258</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>944 258</b>	<b>944 258</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-944 258	-905 648
	<b>-944 258</b>	<b>-905 648</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	0	-38 610
	<b>0</b>	<b>-38 610</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	0	-944 258
	<b>0</b>	<b>-944 258</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	14 622	14 330
	<b>14 622</b>	<b>14 330</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	158 376	132 267
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 444	45 287
Förutbetald kabel-tv-avgift	31 559	30 136
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 850	16 850
Förutbetald tomträttsavgäld	439 891	439 891
	<b>696 120</b>	<b>664 430</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	1 587 639	1 547 491
Transaktionskonto	2 792 947	2 441 062
	<b>4 380 586</b>	<b>3 988 554</b>

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	46 307 750	46 647 750
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 163 833	-18 319 541
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 490 000	-290 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>35 653 917</b>	<b>28 038 209</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-09-05	10 413 833,00	-10 413 833,00	0,00	0,00
SBAB	4,56%	2024-09-05	0,00	10 413 833,00	50 000,00	10 363 833,00
SWEDBANK	4,39%	2025-06-18	7 995 708,00	0,00	90 000,00	7 905 708,00
SBAB	3,73%	2025-09-10	10 413 833,00	0,00	0,00	10 413 833,00
SBAB	3,73%	2026-11-12	7 410 542,00	0,00	200 000,00	7 210 542,00
SBAB	3,74%	2027-09-10	10 413 834,00	0,00	0,00	10 413 834,00
<b>Summa</b>			<b>46 647 750,00</b>	<b>0,00</b>	<b>340 000,00</b>	<b>46 307 750,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 490 000 kr samt 10 163 833 som ska omförhandlas varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld på 35 653 917 kr förfaller inom 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 991	30 352
Upplupna räntekostnader	3 118	36 507
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 482	7 753
Upplupna elkostnader	25 667	49 204
Upplupna vattenavgifter	104 120	0
Upplupna värmekostnader	223 896	200 737
Upplupna kostnader för renhållning	23 672	180
Upplupna revisionsarvoden	25 500	19 125
Upplupna styrelsearvoden	105 000	96 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 464	5 949
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 969	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	611 634	569 971
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 189 513</b>	<b>1 016 378</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 709 700	43 682 500

## Not Eventualförpliktelser

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

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Karolina Palmér  
Ordförande

---

Lars Berggren

---

Sara Mellander

---

Tobias Pettersson

---

Jan Sjöberg

---

Erik Adlers

---

Anna Bernstad

---

Ebba Toreheim

Vår Revisionsberättelse har lämnats  
Malmö 2024-

---

Ernst & Young AB  
Tanja Jörgensen  
Auktoriserad revisor

---

Stefan Berg  
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, fastighetservice 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 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

# Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
<b>Kostnadsfördelning</b>		
Driftkostnader	5 569 883	4 725 082
Övriga externa kostnader	488 974	417 764
Personalkostnader	148 565	130 760
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 234 948	1 273 558
Finansiella poster	1 677 258	745 411
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 119 628</b>	<b>7 292 574</b>

**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2023	2022
Fastighetsskötsel grund	132 218	80 718
Fastighetsskötsel extra	116 522	101 249
Utemiljö extra	152 644	99 712
Systematiskt brandskyddsarbete	10 178	47 330
Serviceavtal	21 935	15 973
Obligatoriska besiktningkostnader	0	10 000
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	28 855	73 750
Snö- och halkbekämpning	50 628	22 337
Rep bostäder utg för köpta tj	12 050	48 387
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6 849
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	12 016	17 473
Rep installationer utg för köpta tj	8 005	56 799
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	21 830	4 621
Rep install utg för köpta tj Värme	55 766	49 583
Rep install utg för köpta tj Ventilation	4 250	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	6 364
Rep huskropp utg för köpta tj	8 874	19 304
Rep markytor utg för köpta tj	683	2 001
Övriga Reparationer	0	7 344
Försäkringsskador	162 603	17 724
Vandalisering	2 709	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	151 435	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	97 999	44 500
UH installationer utg för köpta tj	292 044	20 220
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	75 375	67 500
UH installationer utg för köpta tj Värme	164 440	0
UH huskropp utg för köpta tj	142 279	274 204
Fastighetsel	302 332	398 338
Uppvärmning	1 567 958	1 354 791
Vatten	407 068	334 799
Sophämtning	151 312	142 418
Fastighetsförsäkring	132 267	118 279
Tomträttsavgälder	879 782	879 986
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	205 496	197 841
Fastighetsskatt	189 091	180 761
Förbrukningsinventarier	378	9 911
Förbrukningsmaterial	8 859	14 015
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>5 569 883</b>	<b>4 725 082</b>

## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
BOA	8 764 kr/kvm	8 764 kr/kvm
<b>Belopp i kr</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	23	23
Extra sophämtning	0	0
Fastighetsel	34	45
Fastighetsförsäkring	15	13
Fastighetsskatt	22	21
Fastighetsskötsel extra	13	12
Fastighetsskötsel grund	15	9
Förbrukningsinventarier	0	1
Förbrukningsmaterial	1	2
Försäkringsskador	19	2
Hyra container	0	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	3	8
Obligatoriska besiktningkostnader	0	1
Rep bostäder utg för köpta tj	1	6
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	0	0
Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	1	2
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	1
Rep huskropp utg för köpta tj	1	2
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	2	1
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	6	6
Rep installationer utg för köpta tj	1	6
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Serviceavtal	3	2
Snö- och halkbekämpning	6	3
Sophämtning	17	16
Sotning	0	0
Städ extra	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	5
Tomträttsavgälder	100	100
UH bostäder utg för köpta tj	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	11	5
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	17	0
UH huskropp utg för köpta tj	16	31
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH installationer utg för köpta tj	33	2
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	9	8
UH installationer utg för köpta tj Värme	19	0
UH Markytor utg för köpta tj	0	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	179	155
Utemiljö extra	17	11
Vandalisering	0	0
Vatten	46	38
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	0	1
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>635,54</b>	<b>539,15</b>

---

# Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsförening

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*

