

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Malmö Nya Egnahemsförening
Org nr: 746000-7417



Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Val av ordförande 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
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

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

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

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 104 % till 35 %.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 respektive 2028-12-31 med en årlig avgäld på 879 782 kr.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea 12 582 m²

Total bostadsarea 8 764 m²

Årets taxeringsvärde 117 760 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 760 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsutveckling (underhållsplan)	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice
Klottersanering	All Remove Syd
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bahnhof AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 288 tkr och planerat underhåll för 8 048 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 1 798 tkr per år de närmsta trettio åren.

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

7

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte tappvattenledningar	2005 - 2007	
Renovering fönster	2005 - 2010	Inkl. löpande planerat underhåll
Byte elstammar	2005 - 2007	
Installation fjärrvärme	2007	Tallen 3 och Björken 6
Takrenovering	2009	
Ombyggnad förråd	2016	
Huskropp utvändigt (fönster och skorstenar)	2016	
Relining	2016 - 2019	Tallen 1, Björken 3 och Björken 8
Markarbeten	2017	
Målning fönster	2018	Tallen 3
Dränering och byte dagvattenledning	2019 - 2020	Tallen 3

Årets utförda underhåll

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

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

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

7

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

Styrelse

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

Revisorer och övriga funktionärer

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

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

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört större underhållsarbete som finansierats genom upptagning av nytt lån samt egna likvida medel. Utöver detta har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 176 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 181 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad under 2020 jämfört med året innan.

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

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

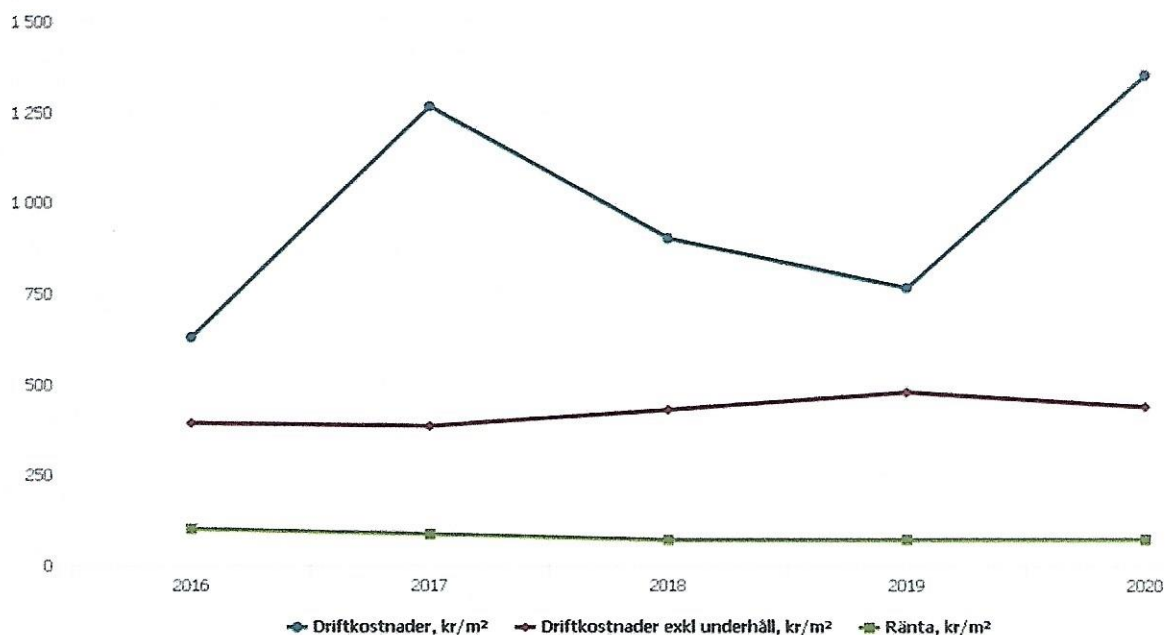
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

7

Flerårsöversikt

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



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

9

Balansräkning

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

7

Kassaflödesanalys

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

7

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.

5

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

Not 2 Nettoomsättning

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftskostnader

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

0

Not 5 Övriga externa kostnader

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

Not 6 Personalkostnader

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

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

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

0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

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

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Anslutningsavgifter	72 300	72 300
Tillkommande utgifter	44 785 584	44 785 584
	46 242 167	46 242 167
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	46 242 167	46 242 167
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	-65 070	-57 840
Tillkommande utgifter	-12 115 403	-11 161 455
	-13 564 756	-12 603 578
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 230	-7 230
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-953 948	-953 948
	-961 178	-961 178
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-14 525 934	-13 564 756
Akkumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	11 802 000	11 802 000
Ingående avskrivningar uppskrivning	-562 000	-281 000
Årets avskrivningar uppskrivning	-281 000	-281 000
	10 959 000	11 240 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 675 232	43 917 410
Varav		
Anslutningsavgifter	0	7 230
Tillkommande utgifter	31 716 232	32 670 180
Uppskrivning byggnad	10 959 000	11 240 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	117 760 000	117 760 000
Totalt taxeringsvärde	117 760 000	117 760 000
<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>

5

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

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

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

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

Not 13 Övriga fordringar

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

a

Not 15 Kassa och bank

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

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

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

*Senast kända räntesatser

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

5

Not 17 Leverantörsskulder

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

Not 18 Skatteskulder

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

Not 19 Övriga skulder

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

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

†

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 682 500	39 440 500

Not Eventualförpliktelser		
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	0	0

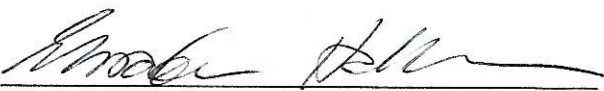
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Malmö 2021-07-22
Ort och datum


Mattias Thorsen
Ordförande

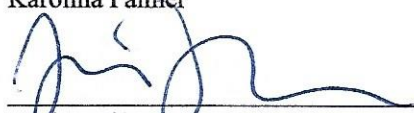

Elisabeth Hallström

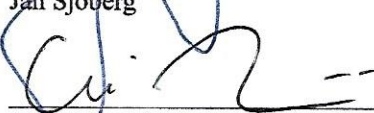

Henrik Johansson


Magnus Bjerhag


Karolina Palmér


Jan Sjöberg

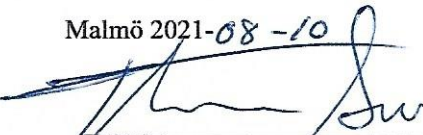

Jessica Håkansson


Erik Zivkovic


Fanny Lundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2021-08-10


Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor


Mattias Haraldsson
Förtroendevald revisor


Nils Möllerberg
Förtroendevald revisor

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 2020-01-01 - 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 trygghetssätt.

Revisorers 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.

Anmärkning

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 10 § stadgarna, varit möjligt att hålla föreningsstämma inom fem månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 10 augusti 2021

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Nys Möllerberg
Förtroendevald revisor

Mattias Haraldsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

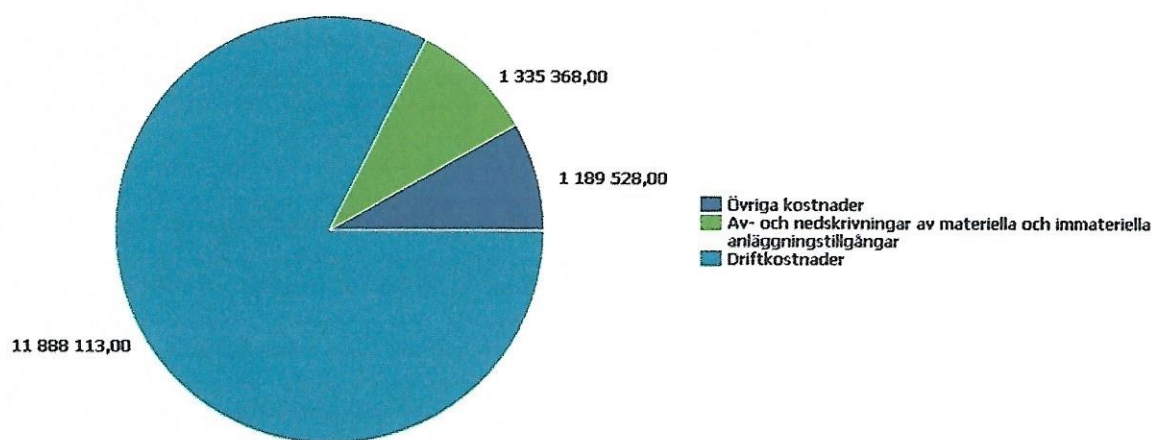
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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

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

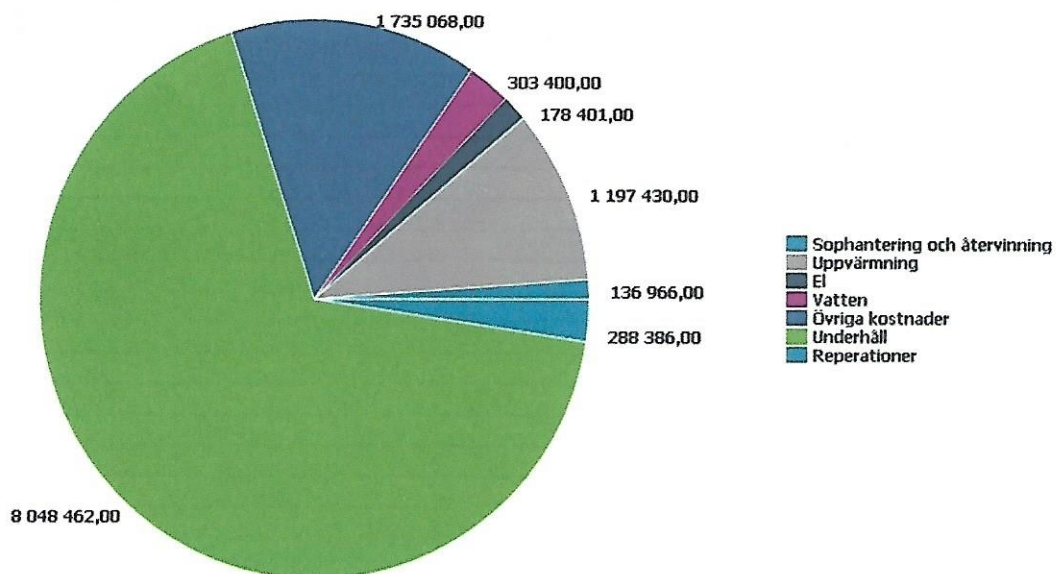
Nyckeltal

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



Driftkostnadsfördelning

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



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
BOA	8 764 kr/kvm	8 764 kr/kvm
Belopp i kr	2020	2019
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	25	26
Extra sophämtning	2	0
Fastighetsel	20	26
Fastighetsförsäkring	11	11
Fastighetsskatt	19	19
Förbrukningsmaterial	2	2
Rep bostäder utg för köpta tj	5	5
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	6
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	1	0
Rep huskropp utg för köpta tj	2	1
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	1	0
Rep install utg för köpta tj Värme	3	7
Rep installationer utg för köpta tj	5	4
Rep markytor utg för köpta tj	0	1
Serviceavtal	2	2
Snö- och halkbekämpning	1	3
Sophämtning	14	14
Systematiskt brandskyddsarbete	3	11
Tomträttsavgälder	100	100
Trädgårdsskötsel extra debiterat	14	13
UH huskropp utg för köpta tj	0	15
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	3	0
UH installationer utg för köpta tj	3	4
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	767	255
UH installationer utg för köpta tj Värme	11	4
UH Markytor utg för köpta tj	134	9
Uppvärmning	137	146
Vatten	35	32
Vattenskador	13	29
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	13	11
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	8	8
Summa driftkostnader	1 356,47	765,51

BRF Malmö Nya Egnahemsförening

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

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

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

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

