

---

# Årsredovisning

**BRF MALMÖ NYA EG FÖR  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 746000-7417**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

## **VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2013**

### **FÖRENINGSTÄMMOR**

Ordinarie årsstämma hölls den 23 maj 2013 på Sorgenfriskolan. Extra föreningsstämma hölls 13 juni 2013.

### **STYRELSEN UNDER VERKSAMHETSÅRETS SLUT**

Ordförande: Mattias Thorsen

Vice ordförande: Sophie Ekberg

Sekreterare: Ellen Arkander

Ekonomi: Maria Dahlbeck

Ordinarie ledamöter: Martin Gagner, Marta Gagliardo, Ulrika Gustavsson, Anna Johansson Ljungmark och Therese Magnusson

Suppleanter: Kristina Whålin och Marcus Remne

### **FÖRÄNDRING I STYRELSESAMMANSTÄTTNING UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Ordinarie årsstämma 23 maj 2013: Mattias Thorsen, Ellen Arkander, Maria Dahlbeck och Ulrika Gustavsson sitter kvar. Anna Johansson Ljungmark och Sophie Ekberg väljes om på två år. Marta Gagliardo, Martin Gagner och Therese Magnusson nyväljes på två år. Marcus Remne omväljes som suppleant tillsammans med Kristina Whålin som väljes in som ny suppleant.

### **FIRMATECKNARE**

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

### **MEDLEMSREGISTER**

Ellen Arkander

### **REVISORER**

Mattias Haraldsson och Jonathan Marat

Revisorssuppleant: Mikael Ringman

### **HUSVÄRDAR**

Tallen 1: Jennie Ström, Tallen 2: Peter Jando, Tallen 3: Hilde Andersen,

Björken 3: Per Hjalmarsson, Björken 6: Anna Sohlberg, Björken 7: Erik Zivkovic, Björken 8: Tord Nilsson

### **SAMMANTRÄDEN UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten inklusive extra och ordinarie årsstämma.

### **MEDLEMSANTAL – LÄGENHETSÖVERLÅTELSE**

Vid årets slut var antalet hushåll 118. Under 2013 skedde 10 överlåtelse.

Utträde	Inträde
<b>Tallen 1</b>	
Frida Thor Bergström och Emmanuel Pautrot	Martin Gagner och Chrisje Aardening Gagner
Nicholas Lawrence och Siri Andersson	Amanda Johnsson och Erik Brolund
Eva Persson	Anna och Mats Harrysson
JW Dirksen	Anja Hesselgren och Gustav Aulin
<b>Tallen 2</b>	
<b>Tallen 3</b>	
Martin och Anette Grander	Kristina Wåhlin och Magnus Bjerhag
David Lindén	Mikael Graffner
<b>Björken 3</b>	
<b>Björken 6</b>	
Nasir Azis Gill och Jamshaid Gill	Lisa Aulin och Jens Henricson
<b>Björken 7</b>	
Tara Moshizi	Karl Henrik Johansson
Fredrik Borgsten och Rina Maersk	Karolina och Henrik Palmér
<b>Björken 8</b>	
Fredrik Norberg	Jens Pettersson och Annelie Bohm

### Ekonomi

Ekonomi 2013 var i balans. Tack vare en god ekonomisk hushållning samt den låga räntan gjorde att föreningen kunde undvika att höja avgifterna. Under 2013 gjordes en omfördelning av föreningens kostnader till ett avgiftssystem baserat på andelstal. Dessutom genomfördes några mindre underhållsåtgärder, såsom fönsterrenoveringar samt åtgärder för att motverka fukt i vissa fastigheter, De stora löpande kostnaderna var fortsatt tomträttsavgäld, fastighetsskötsel, vatten och uppvärmning. Styrelsen lägger ner mycket tid på att ständigt se över kostnaderna men även få till stånd en långsiktig och stabil ekonomi.

### Självhushållning

Sedan övergången till självförvaltning 2011 har vi själva tagit hand om våra trädgårdar och även under det här året har det arbetet gått över förväntan. Det råder ingen brist på medlemmarnas engagemang och resultatet kunde man om inte annat se i de prunkande trädgårdarna under sommaren. Städningen av trapporna har också flutit på fint sedan vi tog in det ansvaret i vår självhushållning.

### **Aktiviteter**

Vi har under året haft flera aktiviteter tack vare fantastiskt engagerade medlemmar. Vårens loppmarknad blev återigen en stor succé med många besökare som inte bara fick en chans att fynda utan även fick uppleva alla våra vackra trädgårdar. I slutet på sommaren anordnades traditionsenligt en kräftskiva i trädgården mellan Tallenhusen. Inför julen bjöd föreningen på glögg och pepparkaka i samband med att vi införde den nya traditionen av att själva resa trädgårdarnas julgranar. Vi har också under året genomfört två gemensamma trädgårdsdagar där alla gick man ur huse och efteråt bjöd föreningen på fika och korvgrillning.

### **Tack!**

Avslutningsvis vill vi i styrelsen rikta ett stort tack till våra husvärdar och vi hoppas på allas engagemang i vår vackra förening.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 086 438
Årets resultat före fondförändring	-188 554
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-911 982
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>590 547</u>
Summa överskott	576 449

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	576 449
----------------------------	---------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	6 150 378	6 118 338
Övriga förvaltningsintäkter	2	391 437	376 898
		<u>6 541 815</u>	<u>6 495 236</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 205 053	- 80 405
Planerat underhåll	4	- 590 547	- 83 422
Fastighetsavgift/skatt		- 145 200	- 166 530
Driftkostnader	5	-3 352 539	-3 321 731
Övriga kostnader	6	- 106 675	- 91 289
Personalkostnader	7	- 123 350	- 120 528
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 008 630	-1 002 883
		<u>-5 531 994</u>	<u>-4 866 788</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 009 821</b>	<b>1 628 448</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	34 484	20 886
Räntekostnader och liknande poster	10	-1 232 858	-1 387 972
		<u>-1 198 374</u>	<u>-1 367 086</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 188 554</b>	<b>261 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 188 554</b>	<b>261 362</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 911 982	- 261 362
Ianspråktagande av underhållsfond		590 547	83 422
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 509 989</b>	<b>83 422</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	38 441 338	39 402 866
Inventarier, verktyg och installationer	12	96 666	84 893
Eget lägenhetsinnehav		1 584	1 584
		<u>38 539 588</u>	<u>39 489 343</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 539 588</b>	<b>39 489 343</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		245	10 928
Kundfordringar		50	–
Skattefordringar		12 202	–
Övriga fordringar	13	31 724	13 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	333 947	316 953
		<u>378 168</u>	<u>341 599</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 800 000	–
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		26 868	26 754
Avräkning med Swedbank		961 668	2 881 683
		<u>988 536</u>	<u>2 908 437</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 166 704</b>	<b>3 250 036</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 706 292</b>	<b>42 739 379</b>



Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		619 670	619 670
Underhållsfond		2 648 195	2 326 760
Grundavgift för egna bostadsrätter		–	–
		<u>3 267 865</u>	<u>2 946 430</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 086 438	1 003 016
Årets resultat		- 188 554	261 362
Avsättning till underhållsfond		- 911 982	- 261 362
Ianspråktagande av underhållsfond		590 547	83 422
		<u>576 449</u>	<u>1 086 438</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 844 314</b>	<b>4 032 868</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	36 530 645	37 132 645
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		49 804	397 208
Övriga kortfristiga skulder	18	183 823	186 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 097 706	990 202
		<u>1 331 333</u>	<u>1 573 866</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>37 861 978</b>	<b>38 706 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 706 292</b>	<b>42 739 379</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån			
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## ”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Standardförbättringar (1998)	Rak	20
Standardförbättringar (Vattenstammar Björken 7, 2003)	Rak	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 2 och Björken 7, 2004)	Rak	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 3 och Björken 6, 2005)	Rak	50
Standardförbättringar (Vattenstammar Tallen 1 och 2 samt Björken 3 och 8, 2005)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 7, 2003)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 3 och 8, 2006)	Rak	50
Standardförbättringar (Elinstallation Tallen 1, Björken 3 och 8, 2007)	Rak	50
Standardförbättringar (Fjärrvärmeinstallation samt vattenstammar Tallen 3 och Björken 6)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Björken 6, 2008)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Tallen 3, 2009)	Rak	50
Standardförbättringar (Tak, 2009)	Rak	50
Standardförbättringar (Fönster Tallen 1 och 2, 2010)	Rak	50
Miljöhus, 2011	Rak	20
Bredbandsinstallation, 2011	Rak	10
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 150 378	6 118 338
	6 150 378	6 118 338

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	65 570	98 580
Bredbandsavgifter	136 135	125 118
Fastighetsavgifter	152 510	152 880
Fakturerade kostnader	243	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 14	- 1
Inkassointäkter	2 498	320
Försäkringsersättningar	34 495	–
	391 437	376 898

**Not 3 Reparationer**

Material gemensamma utrymmen	490	–
Material markytor	8 506	6 674
Bostäder	75 000	–
Vattenskador	79 644	–
Vatten/Avlopp	–	16 175
Värme	–	15 328
Ventilation	243	1 025
Elinstallationer	2 299	2 915
Tele/TV/Porttelefon	3 680	–
Övriga installationer	–	7 038
Huskropp	1 785	–
Gårdar och grönanläggningar	33 406	–
Övrigt	–	31 250
	<u>205 053</u>	<u>80 405</u>

**Not 4 Planerat underhåll**

Ventilation	5 090	–
Port och dörrar	26 711	–
Fönster	558 746	36 620
Gårdar och grönanläggningar	–	46 802
	<u>590 547</u>	<u>83 422</u>

**Not 5 Driftkostnader**

Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	439 642	439 642
Företagsförsäkring	54 537	43 032
Förvaltningsarvode	153 298	147 405
Kabel-TV	64 795	99 120
IT-kostnader	135 660	124 355
Juridiska kostnader	3 306	1 400
Arvode, yrkesrevisorer	–	3 250
Fastighetsskötsel	413 359	376 529
Trädgårdsskötsel	151 169	167 200
Snö- och halkbekämpning	37 307	70 078
Ersättningar till medlemmar	31 125	–
Förbrukningsmateriel	28 041	72 117
Vatten	243 692	232 318
El	181 612	173 180
Uppvärmning	1 287 384	1 251 078
Sophantering och återvinning	127 613	121 028
	<u>3 352 539</u>	<u>3 321 731</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Medlems- och föreningsavgifter	7 390	7 390
Köpta tjänster	47 646	66 189
Konsultarvoden	5 641	–
Bankkostnader	1 260	1 260
Advokat och rättegångskostnader	22 540	–
Övriga externa kostnader	22 198	16 450
	<u>106 675</u>	<u>91 289</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	74 360	74 396
Arvode vicevärd	17 500	17 500
Föreningsvald revisor	2 000	1 000
Summa	93 860	92 896
Sociala kostnader	29 490	27 632
	123 350	120 528

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Avskrivning om- och tillbyggnader	431 142	431 142
Anslutningsavgifter	7 230	7 230
Standardförbättringar	523 156	523 156
Inventarier, verktyg och installationer	47 102	41 355
	1 008 630	1 002 883

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 025	1 645
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 337	19 113
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	25
Övriga ränteintäkter	122	103
	34 484	20 886

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	1 232 464	1 387 892
Övriga finansiella kostnader	394	80
	1 232 858	1 387 972

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 384 283	1 384 283
Anslutningsavgifter	72 300	72 300
Standardförbättringar	44 790 252	44 790 252
	46 246 835	46 246 835
Summa anskaffningsvärden	46 246 835	46 246 835
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	- 14 460	- 7 230
Standardförbättringar	-5 445 226	-4 490 928
	-6 843 969	-5 882 441
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 7 230	- 7 230
Årets avskrivning standardförbättringar	- 954 298	- 954 298
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 805 497	-6 843 969
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 441 338	39 402 866

	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärden Tallen 1		
bostäder	14 283 000	10 506 000
Totalt taxeringsvärde	14 283 000	10 506 000
varav byggnader	9 800 000	7 200 000
Taxeringsvärden Tallen 2		
bostäder	5 235 000	4 033 000
Totalt taxeringsvärde	5 235 000	4 033 000
varav byggnader	3 638 000	2 775 000
Taxeringsvärden Tallen 3		
bostäder	10 251 000	7 061 000
Totalt taxeringsvärde	10 251 000	7 061 000
varav byggnader	7 000 000	4 795 000
Taxeringsvärden Björken 3		
bostäder	11 245 000	7 610 000
Totalt taxeringsvärde	11 245 000	7 610 000
varav byggnader	7 800 000	5 200 000
Taxeringsvärden Björken 6		
bostäder	15 198 000	10 094 000
Totalt taxeringsvärde	15 198 000	10 094 000
varav byggnader	10 400 000	6 800 000
Taxeringsvärden Björken 7		
bostäder	10 440 000	7 156 000
Totalt taxeringsvärde	10 440 000	7 156 000
varav byggnader	7 200 000	4 924 000
Taxeringsvärden Björken 8		
bostäder	8 991 000	6 350 000
Totalt taxeringsvärde	8 991 000	6 350 000
varav byggnader	6 200 000	4 370 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	844 432	844 432
	<u>844 432</u>	<u>844 432</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner	58 875	–
	<u>58 875</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	903 307	844 432
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 759 539	- 718 184
	<u>- 759 539</u>	<u>- 718 184</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 47 102	- 41 355
	<u>- 47 102</u>	<u>- 41 355</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 806 641	- 759 539
Restvärde enligt plan vid årets slut	96 666	84 893

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	22 817	4 811
Andra kortfristiga fordringar	8 907	8 907
	<u>31 724</u>	<u>13 718</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	7 952	–
Förutbetalda försäkringspremier	57 223	54 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 300	16 106
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 610	22 610
Övriga förutbetalda driftkostnader	6 250	–
Förutbetald tomträtsavgäld	219 821	219 821
Övrigt	3 791	3 879
	<u>333 947</u>	<u>316 953</u>

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 800 000	–
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,20	2014-01-04
90 dagar	800 000	1,95	2014-02-04

2013-12-31 2012-12-31

Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Vid årets början	—	619 670	2 326 760	825 076	261 362
	Disposition enl årsstämlobeslut				261 362	- 261 362
	Avsättning till underhållsfond			911 982	- 911 982	
	Ianspråktagande av underhållsfond			- 590 547	590 547	
	Årets resultat					- 188 554
	Vid årets slut	—	619 670	2 648 195	765 003	- 188 554

#### Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	36 530 645	37 132 645
Skuld vid årets slut	36 530 645	37 132 645

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,35%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,02%			9 163 750		9 163 750
SWEDBANK HYPOTEK	2,47%		9 265 750		9 265 750	
SWEDBANK HYPOTEK	2,60%		3 595 500			3 595 500
SWEDBANK HYPOTEK	2,60%		1 600 000			1 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,87%	2017-09-27	4 808 750		110 000	4 698 750
SWEDBANK HYPOTEK	3,36%	2015-06-25	7 000 000			7 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,76%	2018-06-26	6 053 895		280 000	5 773 895
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2016-11-25	4 808 750		110 000	4 698 750
			<b>37 132 645</b>	<b>9 163 750</b>	<b>9 765 750</b>	<b>36 530 645</b>

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån, aviserade räntor	183 823	186 455
	183 823	186 455


#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna löner och sociala avgifter	27 964	27 650
Upplupna räntekostnader	66 746	85 470
Upplupna elkostnader	23 524	16 271
Upplupna vattenavgifter	41 518	39 373
Upplupna värmekostnader	293 828	227 524
Upplupna kostnader för renhållning	13 959	13 083
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	87 000	86 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 400	132 829
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	473 767	360 002
	<b>1 097 706</b>	<b>990 202</b>

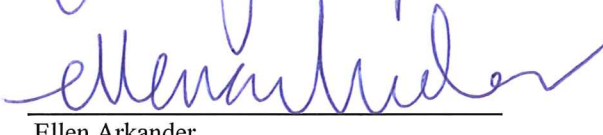


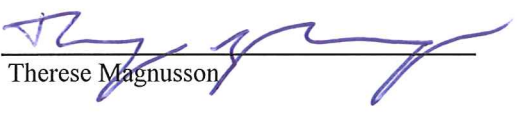
Malmö 2014-05-12

  
Mattias Thorsen

  
Anna Johansson Ljungmark

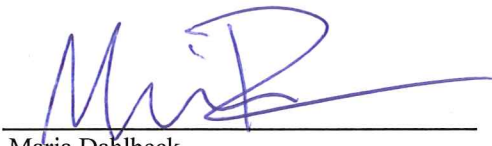
  
Sophie Ekberg

  
Ellen Arkander

  
Therese Magnusson

  
Ulrika Gustavsson

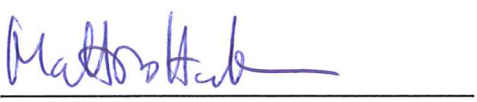
  
Martin Gagner

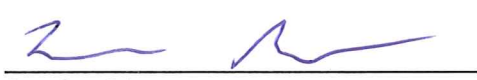
  
Maria Dahlbeck

  
Marta Gagliardo

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2014-05-12

  
Mattias Haraldsson  
Revisor

  
Jonathan Marat  
Revisor

## ***Revisionsberättelse för tiden 2013-01-01 – 2013-12-31***

Undertecknade har av föreningen vid ordinarie årsmöte utsetts att vara föreningens revisor respektive revisorssuppleant för 2013. Vi avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens styrelseprotokoll och räkenskaper samt andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning. Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet och i samstämmighet med tagna beslut och vi har fått tillfredsställande svar på våra frågor.

Då det under revisionen ej framkommit anledning till anmärkning, tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid som revisionsberättelsen omfattar.

Malmö 2014-05-05



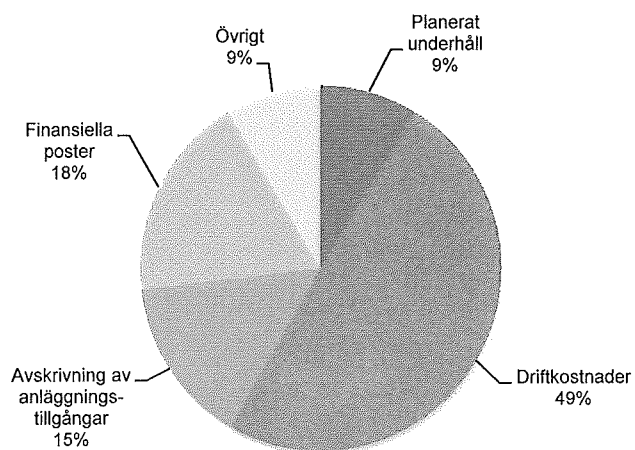
Mattias Haraldsson



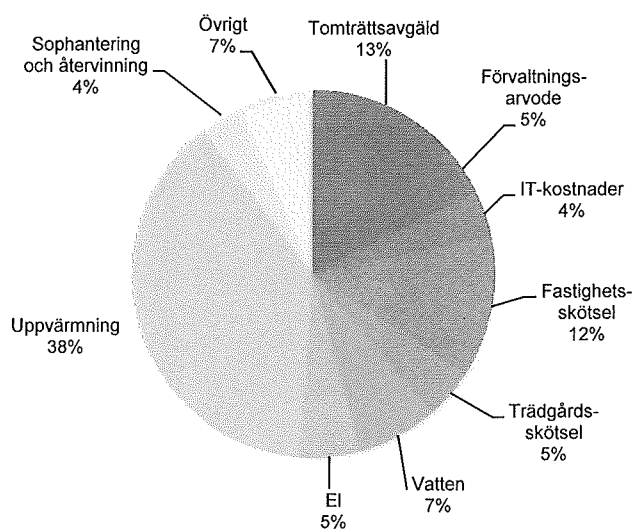
Jonathan Marat

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	205 053	80 405
Planerat underhåll	590 547	83 422
Fastighetsavgift/skatt	145 200	166 530
Driftkostnader	3 352 539	3 321 731
Övriga kostnader	106 675	91 289
Personalkostnader	123 350	120 528
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 008 630	1 002 883
Finansiella poster	1 232 858	1 387 972
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 764 852</b>	<b>6 254 760</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01)	439 642	439 642
Företagsförsäkring	54 537	43 032
Förvaltningsarvode	153 298	147 405
Kabel-TV	64 795	99 120
IT-kostnader	135 660	124 355
Juridiska kostnader	3 306	1 400
Arvode, yrkesrevisor	0	3 250
Fastighetsskötsel	413 359	376 529
Trädgårdsskötsel	151 169	167 200
Snö- och halkbekämpning	37 307	70 078
Ersättningar till medlemmar	31 125	0
Förbrukningsmateriel	28 041	72 117
Vatten	243 692	232 318
El	181 612	173 180
Uppvärmning	1 287 384	1 251 078
Sophantering och återvinning	127 613	121 028
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 352 539</b>	<b>3 321 731</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader                      2013                      2012

BOA (kvm):	8463	8463
	Kr / kvm	Kr / kvm
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01)	52	52
Företagsförsäkring	6	5
Förvaltningsarvode	18	17
Kabel-TV	8	12
IT-kostnader	16	15
Fastighetsskötsel	49	44
Trädgårdsskötsel	18	20
Snö- och halkbekämpning	4	8
Ersättningar till medlemmar	4	0
Förbrukningsmateriel	3	9
Vatten	29	27
El	21	20
Uppvärmning	152	148
Sophantering och återvinning	15	14
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>396</b>	<b>393</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **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 resultat-räkningen) 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.

## **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**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **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.

## **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.

### **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**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **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 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.

---

# BRF MALMÖ NYA EGNAHEMS- FÖRENING

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för BRF MALMÖ NYA EG FÖR  
i samarbete med Riksbyggen*

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

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)