Riksbyggen

Årsredovisning

BRF MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 746000-7417

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



VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2014

Föreningens 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 vår tradition att själva resa trädgårdarnas julgranar. Inför julen anordnade vi också en julgransförsäljning för medlemmar. Vi har också under året genomfört två gemensamma trädgårdsdagar där alla gick man ur huse och efteråt bjöd föreningen på fika och korvgrillning.

Våra hus

Vi har under året arbetat med att utreda takomläggningen som stod gjordes 2008-2009 då vi bl a sett många läckande vindsfönster. Vi har också påbörjat en renovering av husens fasader, ett arbete som kommer att fortsätta ett eller två år till, samt inlett ett omfattande arbete för att komma tillrätta med fukt i vissa källarutrymmen. Under den stora översvämningen i början på hösten stod samtliga källare under vatten men tack vare alla arbetssamma medlemmar hade vi redan samma dag fått bukt med det värsta. Därefter har fläktar torkat ut lokalerna och nu efteråt kan vi konstatera att förutom all personlig egendom som förstördes klarade sig husen väl. Vi har också påbörjat ett förbättringsarbete avseende uppvärmning där Björken 3 som agerar pilot fått installerat en helt ny typ av styrsystem för värme. Syftet med arbetet är dels att få en bättre komfort i uppvärmningen, dels att spara pengar eftersom detta system kan vara mer aktivt i regleringen.

Våra trädgårdar

Till vårens gemensamma trädgårdsdag köpte vi in rosor för att komplettera befintliga rabatter och alla medlemmar gjorde ett enastående jobb med planteringen. Vi påbörjade också det stora arbetet med att få ner bersåernas höjd och först ut var Björken 7 som under året fått agera pilot och med ett gott resultat.

På gång 2015 och framåt

Vi kommer att fortsätta med fasadrenovering samt vissa åtgärder på taken för att komma tillrätta med inträngande fukt, särskilt runt murstock. Vi kommer att fortsätta arbetet med att komma tillrätta med fuktproblemen i våra källarutrymmen samt underhållsmåla våra fönster, i år är det Björken 7 som står på tur. Vi kommer också utöka uppvärmningsprojektet till fler hus samt knyta underhållsavtal och jourservice för våra värmecentraler.

Tack!

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

MEDLEMSANTAL – LÄGENHETSÖVERLÅTELSER

Vid årets slut var antalet hushåll 118. Under 2014 skedde 8 överlåtelser.

Utträde:	Inträde:
Tallen 1	
Jonas Andersson	Jonathan Satz
Jesper Anderberg	Mathilda Werner
Laszlo och Solveig Izsak	Shakir Saeed Raad
Tallen 2	
Lydia Karlsson	Vilhelmina Ward
Tallen 3	
Simon Sköld	Erica Matsson
Lisa Wård	Emma Öhrstrand
Björken 8	
Elsa Persson	Karin Bergqvist
Fredrik Norberg	Annelie Bohm och Jens Pettersson

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen disponerar med tomträtt kv Tallen 1,2 och 3 samt Björken 3,5,7 och 8 i Malmö kommun med därpå uppförda bostadsbebyggelse med följande fördelning:

Total bostadsarea:	8 463 m²
Årets taxeringsvärde	14 283 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	14 283 000 kr

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

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 april 2014 då den höjdes med 2%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 2,5%. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 733 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 226 tkr och planerat underhåll för 408 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 220 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 960 tk. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 960 tkr².

Föreningens underhållsfond

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Byte tappvattenledningar	2005-2007	
Renovering fönster	2005-2010	Inkl löpande årligt planerat underhåll
Byte elstammar	2005-2007	
Installation fjärrvärme	2007	2 hus saknade fjärrvärme
Takrenovering	2009	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer (reglerutrustning)	40
Huskropp utvändigt (fönster)	368

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärda trasiga stuprör	2015	Våra hus har många trasiga stuprör som leder till fukt i våra källare
Nedklippning av häckar	2015	Häckarna skall klippas ned till en lägre höjd
Löpande fasadunderhåll	2015-2017	Våra fasader uppvisar mindre skador som löpande måste åtgärdas
Fönsterunderhåll	2015-2017	För att skydda våra fönster sker löpande målning enligt plan

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling (underhållsplan)
Fastighetsteamet AB	Fastighetsskötsel
Klottrets fiende No 1 AB	Klottersanering
Com hem AB	Kabel-tv
Tele 2 Sverige AB	Bredband

Efter den senaste stämman 2014-05-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Mattias Thorsén	Ordförande	Stämman	2016
Ellen Arkander	Sekreterare	Stämman	2016
Mattias Haraldsson	Ledamot	Stämman	2015
Maria Dahlbeck	Ledamot	Stämman	2016
Ulrika Gustavsson	Ledamot	Stämman	2016
Marta Gagliardo	Ledamot	Stämman	2015
Martin Gagner	Ledamot	Stämman	2016
Amanda Johnsson	Ledamot	Stämman	2015
Anna Ljungmark (lämnat styrelsen under året)	Ledamot	Stämman	2015
Styrelsesuppleanter			
Malin Gillberg		Stämman	2015
Kristina Whålin		Stämman	2015

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Jonathan Marat	Stämman	2015
Nils Möllerberg	Stämman	2015

Revisorssuppleanter

Mikael Ringman	Stämman	2015

Valberedning

Ann-Christine Buch (sammankallande)	Stämman
Jonas Gillberg	Stämman
Linda Johnsson	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

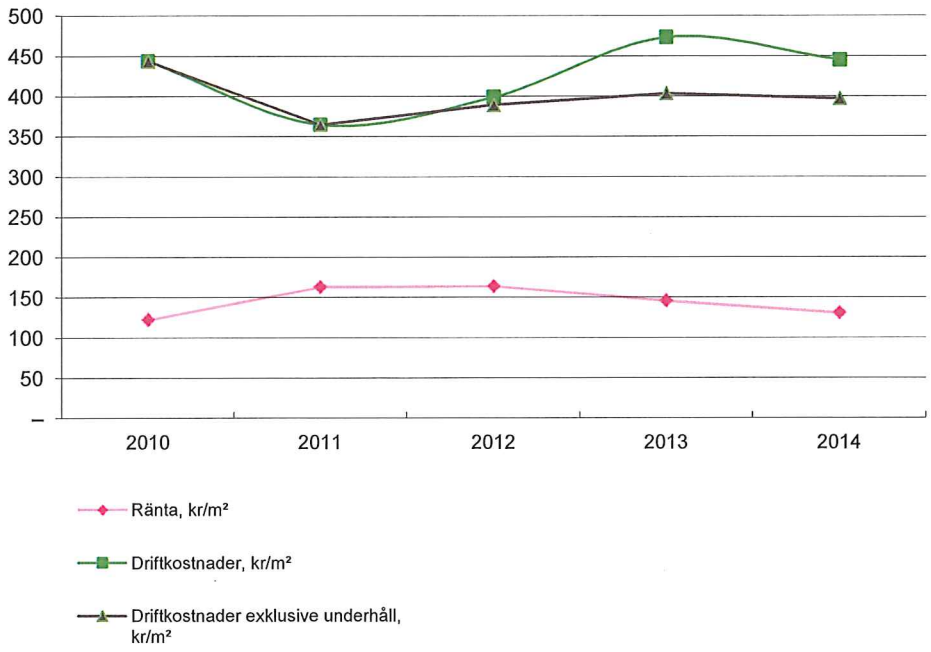
I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 250 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	6 200	6 150	6 118	5 973	5 743
Årets resultat	234	- 189	261	391	- 250
Resultat efter finansiella poster	234	- 189	261	391	- 250
Resultat före avskrivningar	1 250	820	1 264	1 412	753
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	289	- 92	1 003	1 150	98
Avsättning till underhållsfond kr/m²	114	108	31	31	77
Balansomslutning	41 787	41 706	42 396	42 428	42 731
Kassaflöde, indirekt metod	1 033				
Soliditet	10%	9%	10%	9%	8%
Likviditet	239%	238%	207%	121%	89%
Avgifts- och hyresbortfall	–	–	–	–	–
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	733	727	725	708	681
Driftkostnader, kr/m²	445	473	399	365	444
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	397	403	389	365	444
Ränta, kr/m²	131	146	164	163	123
Underhållsfond, kr/m²	378	313	275	254	223
Lån, kr/m²	4 247	4 317	4 388	4 459	4 530

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	576 449
Årets resultat före fondförändring	233 828
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-960 907
Årets ianspråktagande av underhållsfond	408 169
Summa överskott	257 539

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	257 539

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	6 200 461	6 150 378
Övriga rörelseintäkter	2	358 580	391 437
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 559 041	6 541 815
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 765 022	-4 001 075
Fastighetsadministration	4	- 349 870	- 398 939
Personalkostnader	5	- 114 179	- 123 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 016 489	-1 008 630
Summa rörelsekostnader		-5 245 560	-5 531 994
Rörelseresultat		**1 313 481**	**1 009 821**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	27 762	34 484
Räntekostnader och liknande poster	7	-1 107 414	-1 232 858
Summa finansiella poster		-1 079 652	-1 198 374
Resultat efter finansiella poster		**233 828**	**- 188 554**
Årets resultat		**233 828**	**- 188 554**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	37 479 810	38 441 338
Inventarier, verktyg och installationer	9	81 000	96 666
Övriga materiella anläggningstillgångar		1 584	1 584
Summa materiella anläggningstillgångar		37 562 394	38 539 588
Summa anläggningstillgångar		**37 562 394**	**38 539 588**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	43 749	295
Övriga fordringar	11	25 257	43 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	333 845	333 947
Summa kortfristiga fordringar		402 851	378 168
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	1 900 000	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		1 900 000	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 921 521	988 536
Summa kassa och bank		1 921 521	988 536
Summa omsättningstillgångar		**4 224 372**	**3 166 704**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 786 766**	**41 706 292**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		619 670	619 670
Fond för yttre underhåll		3 200 933	2 648 195
Summa bundet eget kapital		3 820 603	3 267 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		23 711	765 003
Årets resultat		233 828	- 188 554
Summa fritt eget kapital		257 539	576 449
Summa eget kapital		**4 078 143**	**3 844 314**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	35 939 041	36 530 645
Summa långfristiga skulder		35 939 041	36 530 645
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		602 117	49 804
Skatteskulder		10 377	–
Övriga kortfristiga skulder	17	181 191	183 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	975 898	1 097 706
Summa kortfristiga skulder		1 769 583	1 331 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 786 766**	**41 706 292**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		39 410 500	39 410 500
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Summa ställda säkerheter		**39 410 500**	**39 410 500**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser		**0**	**0**

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	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, 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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2014-12-31	2013-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	6 200 461	6 150 378
	6 200 461	6 150 378
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	65 136	65 570
IT-avgifter	134 520	136 135
Övriga lokalintäkter	151 512	152 510
Fakturerade kostnader	–	243
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 25	- 14
Inkassointäkter	900	2 498
Försäkringsersättningar	6 537	34 495
	358 580	391 437

	2014-12-31	2013-12-31

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	226 081	205 053
Underhåll	408 169	590 547
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	146 040	145 200
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	439 642	439 642
Försäkringspremier	57 223	54 537
Kabel- och digital-TV	65 200	64 795
Fastighetsskötsel	347 766	413 359
Trädgårdsskötsel	195 432	151 169
Städning gemensamma utrymmen	2 171	–
Sotning	340	–
Obligatoriska besiktningar (brandutrustning)	7 750	–
Snö- och halkbekämpning	67 466	37 307
Ersättningar till hyresgäster	–	31 125
Förbrukningsmateriel	35 464	28 041
Fordons- och maskinkostnader	603	–
Vatten	252 663	243 692
El	192 343	181 612
Uppvärmning	1 168 743	1 287 384
Sophantering och återvinning	151 926	127 613
	3 765 022	4 001 075

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	155 456	153 298
IT-kostnader	135 660	135 660
Juridiska kostnader	3 375	3 306
Möteskostnader	9 929	–
Övriga förvaltningskostnader	9 355	–
Representation	1 430	–
Kontorsmateriel	3 301	–
Konstaterade förluster kundfordringar	3 767	–
Medlems- och föreningsavgifter	7 760	7 390
Köpta tjänster	13 140	47 646
Konsultarvoden	4 625	5 641
Bankkostnader	2 073	1 260
Advokat och rättegångskostnader	–	22 540
Övriga externa kostnader	–	22 198
	349 870	398 939

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	67 565	74 360
Arvode vicevärd	17 500	17 500
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	87 065	93 860
Sociala kostnader	27 114	29 490
	114 179	123 350

	2014-12-31	2013-12-31
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	851	1 025
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	25 484	33 337
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 180	–
Övriga ränteintäkter	246	122
	27 762	34 484
Not 7 Räntekostnader och liknande poster		
Räntekostnader för fastighetslån	1 107 414	1 232 464
Övriga finansiella kostnader	–	394
	1 107 414	1 232 858
Not 8 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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	- 21 690	- 14 460
Standardförbättringar	-6 399 524	-5 445 226
	-7 805 497	-6 843 969
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 7 230	- 7 230
Årets avskrivning standardförbättringar	- 954 298	- 954 298
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 767 025	-7 805 497
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 479 810	38 441 338
Taxeringsvärden Tallen 1		
bostäder	14 283 000	14 283 000
Totalt taxeringsvärde	14 283 000	14 283 000
varav byggnader	*9 800 000*	*9 800 000*
Taxeringsvärden Tallen 2		
bostäder	5 235 000	5 235 000
Totalt taxeringsvärde	5 235 000	5 235 000
varav byggnader	*3 638 000*	*3 638 000*
Taxeringsvärden Tallen 3		
bostäder	10 251 000	10 251 000
Totalt taxeringsvärde	10 251 000	10 251 000
varav byggnader	*7 000 000*	*7 000 000*

	2014-12-31	2013-12-31
Taxeringsvärden Björken 3		
bostäder	11 245 000	11 245 000
Totalt taxeringsvärde	11 245 000	11 245 000
varav byggnader	*7 800 000*	*7 800 000*
Taxeringsvärden Björken 6		
bostäder	15 198 000	15 198 000
Totalt taxeringsvärde	15 198 000	15 198 000
varav byggnader	*10 400 000*	*10 400 000*
Taxeringsvärden Björken 7		
bostäder	10 440 000	10 440 000
Totalt taxeringsvärde	10 440 000	10 440 000
varav byggnader	*7 200 000*	*7 200 000*
Taxeringsvärden Björken 8		
bostäder	8 991 000	8 991 000
Totalt taxeringsvärde	8 991 000	8 991 000
varav byggnader	*6 200 000*	*6 200 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner	903 307	844 432
	903 307	844 432
Årets anskaffningar		
Maskiner	39 295	58 875
	39 295	58 875
Summa anskaffningsvärden	942 602	903 307
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 806 641	- 759 539
	- 806 641	- 759 539
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 54 961	- 47 102
	- 54 961	- 47 102
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 861 602	- 806 641
Restvärde enligt plan vid årets slut	81 000	96 666

Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	43 699	245
Kundfordringar	50	50
	43 749	295

	2014-12-31	2013-12-31

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	12 202
Skattekonto	20 117	22 817
Andra kortfristiga fordringar	5 140	8 907
	25 257	43 926

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	3 607	7 952
Förutbetalda försäkringspremier	60 044	57 223
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 300	16 300
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	22 610	22 610
Övriga förutbetalda driftkostnader	7 760	6 250
Förutbetald tomträttsavgäld	219 821	219 821
Övrigt	3 703	3 791
	333 845	333 947

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 900 000	1 800 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 000 000	1,05	2015-01-06		
90 dagar	900 000	0,75	2015-02-05		
				1 900 000	1 800 000

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	56 684	26 868
Förvaltningskonto i Swedbank	1 864 837	961 668
	1 921 521	988 536

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse-avgifter	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	619 670	2 648 195	765 003	- 188 554
Disposition enl årsstämmobeslut				- 188 554	188 554
Avsättning till underhållsfond			960 907	- 960 907	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 408 169	408 169	
Årets resultat					233 828
Vid årets slut	–	619 670	3 200 933	23 711	233 828

	2014-12-31	2013-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	35 939 041	36 530 645
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	35 939 041	36 530 645

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,00%	2015-03-30	9 163 750		201 604	8 962 146
SWEDBANK HYPOTEK	2,50%	2015-02-28	1 600 000			1 600 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,72%	2017-12-20	3 595 500			3 595 500
SWEDBANK HYPOTEK	2,87%	2017-09-27	4 698 750			4 698 750
SWEDBANK HYPOTEK	3,36%	2015-06-25	7 000 000			7 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,76%	2018-06-26	5 773 895		280 000	5 493 895
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2016-11-25	4 698 750		110 000	4 588 750
			36 530 645		**591 604**	**35 939 041**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning lån	181 191	183 823
	181 191	183 823

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	27 901	27 964
Upplupna räntekostnader	73 066	66 746
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	39 990	–
Upplupna elkostnader	16 014	23 524
Upplupna vattenavgifter	42 566	41 518
Upplupna värmekostnader	208 353	293 828
Upplupna kostnader för renhållning	13 935	13 959
Upplupna revisionsarvoden	2 000	2 000
Upplupna styrelsearvoden	86 800	87 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 022	67 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	404 251	473 767
	975 898	1 097 706

	2014-12-31	2013-12-31

Malmö 2015-05-10

Mattias Thorsén

Ellen Arkander

Mattias Haraldsson

Maria Dahlbeck

Ulrika Gustavsson

Marta Gagliardo

Martin Gagner

Amanda Johnsson

~~Anna Ljungmark~~
MALIN GILLBERG

Vår revisionsberättelse har lämnats

~~Jonathan Marat~~ MIKAEL RINGMAN
Revisor

Nils Möllerberg
Revisor

Revisionsberättelse för tiden 2014-01-01 – 2014-12-31

Undertecknade har av föreningen vid ordinarie årsmöte utsetts att vara föreningens revisor respektive revisorssuppleant för 2014. 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.

Då det under revisionen ej framkommit anledning till anmärkning tillstyrker vi att resultat- och balansräkning fastställs samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid som revisionen omfattar.

Malmö, 2014-05-14

Nils Möllerberg

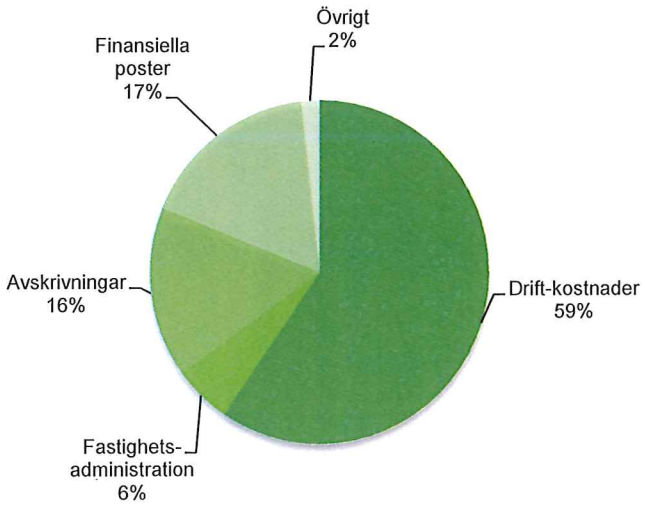
Mikael Ringman

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

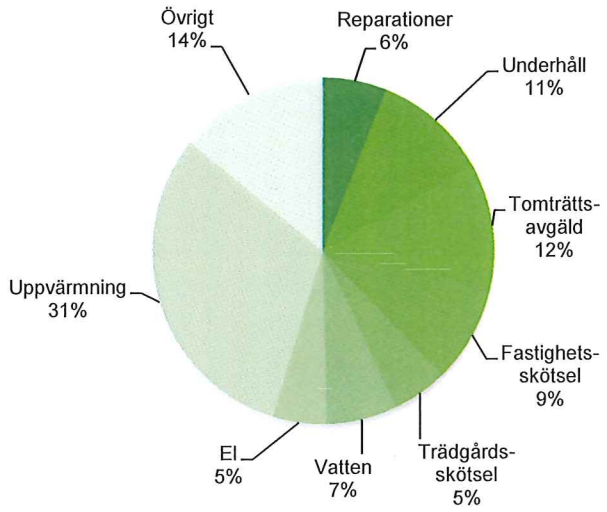
	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	233 828	-188 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 016 489	1 008 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 250 317	820 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-24 683	-378 696
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	438 250	99 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 663 884	540 974
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-39 295	-58 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-39 295	-58 875
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-591 604	-602 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-591 604	-602 000
Årets kassaflöde	1 032 985	-119 901
Likvida medel vid årets början	2 788 536	2 908 437
Likvida medel vid årets slut (se Not 13 och Not 14)	3 821 521	2 788 536
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se Not 6 och Not 7		
Differens mot kassa och bank i BR:	0	0

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2014**	**2013**
Driftkostnader	3 765 022	4 001 075
Fastighetsadministration	349 870	398 939
Personalkostnader	114 179	123 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 016 489	1 008 630
Finansiella poster	1 079 652	0
Summa kostnader	**6 325 213**	**5 531 994**



Driftskostnadsfördelning	**2014**	**2013**
Reparationer	226 081	205 053
Underhåll	408 169	590 547
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	146 040	145 200
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	439 642	439 642
Försäkringspremier	57 223	54 537
Kabel- och digital-TV	65 200	64 795
Fastighetsskötsel	347 766	413 359
Trädgårdsskötsel	195 432	151 169
Städning gemensamma utrymmen	2 171	0
Sotning	340	0
Obligatoriska besiktningar (brandutrustning)	7 750	0
Snö- och halkbekämpning	67 466	37 307
Ersättningar till hyresgäster	0	31 125
Förbrukningsmateriel	35 464	28 041
Fordons- och maskinkostnader	603	0
Vatten	252 663	243 692
El	192 343	181 612
Uppvärmning	1 168 743	1 287 384
Sophantering och återvinning	151 926	127 613
Summa driftkostnader	**3 765 022**	**4 001 075**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	8463	8463
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	27	24
Underhåll	48	70
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	17
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2018-01-01 samt 2019-01-01)	52	52
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	8	8
Fastighetsskötsel	41	49
Trädgårdsskötsel	23	18
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar (brandutrustning)	1	0
Snö- och halkbekämpning	8	4
Ersättningar till hyresgäster	0	4
Förbrukningsmateriel	4	3
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	30	29
El	23	21
Uppvärmning	138	152
Sophantering och återvinning	18	15
Summa driftkostnader	**445**	**473**

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.

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.

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
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 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet