

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen Malmö Nya
Egnahemsförening
Org nr: 746000-7417



MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska busen  Västra Sorgenfri

Verksamhetsberättelse 2022

Möten och former för information

Efter några tunga covid år kunde vi 2022 återgå till mer normala rutiner i föreningen och styrelsen. Detta har inneburit övervägande fysiska möten både inom styrelsen och med våra olika samarbetspartners som vår fastighetsskötare Hagtorn, vår ekonomiska förvaltare Riksbyggen, fjärrvärmeansvarig expert Åke Nilsson, liksom med de entreprenörer som anlåtats under året. Ibland har det dock visat sig praktiskt att genomföra en del möten digitalt, en erfarenhet som restriktionerna trots allt medfört. Likaså har husvärdsträffar kunnat återupptas mer regelbundet.

Vi har fortsatt att informera alla medlemmar om vad som är på gång i vår förening med de regelbundna nyhetsbrev som husvärdar vidarebefordrar och som också publiceras på hemsidan cirka en gång/månad med undantag för sommaruppehåll.

Vi hade en extrastämma i februari för att fullfölja med den juridiska delen av en sammanslagning av två lägenheter. Föreningen har numera 118 lägenheter.

Vid årsstämman i maj 2022 som inföll i normal tid enligt våra stadgar, valdes en ny styrelse med nio ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Under hösten flyttade en ordinarie ledamot och en suppleant har fått pausa arbete i styrelsen p g a sjukdom.

Överlåtelse

Trenden med många överlåtelse har fortsatt under 2022. Under 2021 hade vi 20 överlåtelse och under 2022 hade vi 16 överlåtelse. Det har känts allt viktigare att nya medlemmar får god information om hur vår förening fungerar, i samband med inflyttningen. Detta inte minst med tanke på att många ganska omgående vill starta någon form av renovering eller ombyggnad i sin nyinköpta bostad. Därför har vi försökt vara ännu tydligare med vår välkomstinformation från styrelsens sida och vi har även tryckt på att kontakten med respektive husvärd är viktig för de som är nyinflyttade.

Ombyggnad och renovering

Föreningen har under flera års tid arbetat intensivt med kvalitetssäkringsarbete när det gäller renovering och ombyggnad. Vi förvaltar gamla fastigheter och det finns en mängd speciella byggnadstekniska krav att förhålla sig till. Vi äger dessa lägenheter gemensamt, så om något fel inträffar vid renovering eller ombyggnad drabbas ibland samtliga medlemmar av ökade kostnader.

Fr o m 1 januari 2023 finns numera tillägg till den befintliga bostadsrättslagen som bland annat gäller obligatorisk anmälan och tillstånd av styrelsen för ombyggnad och renovering. Och då har vi glädjande nog redan utvecklade rutiner och regler för detta som våra medlemmar kan följa och som dessutom ligger helt i linje med de nya lagkraven.

Styrelsen har även under 2022 hanterat många ärenden när det gäller medlemmars renoveringar och ombyggnader, cirka tjugo ärenden i olika faser.

Tyvärr har vi haft ett fall där föreningen fått en byggsanktionsavgift 2022 från Malmö stad i ett ombyggnadsärende där rådgivningen från anlitad byggnadsteknisk expert 2021, när projektet inleddes, visade sig vara undermålig. Ärendet överklagades av föreningen till Länsstyrelsen som underkände Malmö stads beslut.

Lärdomen från det fallet är att varken medlem eller förening till fullo kan lita på experters råd när det gäller vad som kräver teknisk anmälan/ bygglov. Föreningen måste se till att medlem alltid rådfrågar Stadsbyggnadskontoret i alla fall av renovering och ombyggnad och att man får skriftligt svar. Det är till syvende och sist föreningen som hamnar som ansvarig byggherre även för enskilda medlemmars projekt. I händelse av sanktionsavgift hamnar den således på hela föreningen vilket innebär att alla medlemmar måste vara med och betala.

Föreningen kan också behöva stå för kostnader för åtgärdande av skador åsamkade av slarviga entreprenörer i enskilda medlemmars byggärende om det saknas besiktningsfunktion. En funktion som vi dock numera kräver.

Källaravgifter

Vid årsmötet i maj antogs styrelsens förslag att debitera avgift för lägenheter som bygger ner i källare och också vid anslutning till fjärrvärme i dessa tillbyggnader. Avgifterna har successivt implementerats.

Hagtorn Fastighetsservice

Samarbetet med vår fastighetsskötare Hagtorn har styrts upp ytterligare för att undvika kostsamma extra uttryckningar och för att de ska kunna samla sina insatser till sin planerade rond en gång/vecka. Vi har också bett våra husvärdar hjälpa till mer aktivt att förmedla felanmälningar från sina grannar till Hagtorn och de har även fått i uppgift att byta brandvarnarbatteri när det behövs, i stället för att låta Hagtorn sköta detta.

Hagtorn har utöver ordinarie tillsyn och underhållsåtgärder bland annat varit behjälpliga i att utreda och hantera ett vattenskadaärende i en lägenhet, där lägenheten under också drabbades av skada. Styrelsen har själva hanterat ytterligare ett vattenskadaärende. Och Hagtorn har fortsatt täta några läckande vindsfönster och har också hållit i fortsatta brandskyddsåtgärder i en lägenhet under ombyggnad.

Fjärrvärmeåtgärder

Vår fjärrvärmeexpert, Åke Nilsson från Energikonsulterna, konstaterade vid sin årliga genomgång av våra system att dessa är i gott skick även om några delar på ålder behövt bytas ut. I samarbete med Komplet VVS har det genomförts en del underhållsarbete.

Ett pilotprojekt har påbörjats i Tallen 2 i syfte att ytterligare optimera energiåtgång. Termografering av samtliga radiatorer i huset har genomförts vilken visat väsentligen god funktion av befintliga radiatorer. Förberedande arbete är genomfört för att senare kunna installera s k avgasare och magnetitfilter vilket kan förhindra rostbildning och på så sätt förlänga systemets livslängd. Likaså planeras för tryckgivare som kan övervaka att trycket hålls konstant så att systemet inte stressas.

Brandskyddskontroll och ventilationskontroll

I början på året har vi haft obligatorisk brandskyddskontroll (ska ske vart sjätte år), och sotning (ska ske vart tredje år) av alla aktiva sotningsanläggningar, dvs eldstäder, vilket Malmö stad kräver. Vi passade då på att inventera vilka av föreningens befintliga eldstäder som används aktivt. Övervägande delen finns i vårt äldsta hus från 1917, Tallen 3 på Spånehusvägen.

Senare på våren genomfördes OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), också lagstadgad åtgärd vart sjätte år vars resultat ska rapporteras till Malmö stad. Ganska många, uppemot hälften av lägenheterna, hade någon form av anmärkning. Antingen typ 1 som inte måste ombesiktigas men åtgärdas innan nästa besiktning om 6 år, annars blir de automatiskt typ 2. Avvikelser av typ 2 kräver ombesiktning en tid efter aktuell OVK. Ombesiktning planerades till slutet av 2022 men föreningen har fått anstånd att i stället genomföra denna i början av 2023. En del avvikelser krävde mer omfattande tidskrävande åtgärder för vissa medlemmar.

Sedvanlig brandskydds rond med vår firma NOHA skedde i december som brukligt, då bland annat alla brandsläckare och utrymningsbelysning i källare kontrolleras.

Ett pilotprojekt i Tallen 2 genomfördes också under hösten då samtliga skorstenar filmades från taket och dokumenterades av firman Omnino. Således både IM kanaler och men även alla andra frånluftskanaler. Tidigare hade OVK firman under våren genomfört rensning av IM kanaler (som berör ventilationen från kök, bad och wc) i alla våra fastigheter i samband med sin besiktning. Omnino kunde sammanfattningsvis konstatera att våra skorstenar, med tanke på ålder, var i förvånansvärt gott skick. Det bedömdes dock att de nog måste renoveras inom en tidsrymd på cirka 10 år.

Dagvattenundersökning

I samband med att Dayspring påbörjade sin inventering av våra fastigheter inför ny underhållsplan föreslog de att dagvattensituationen kring de fastigheter som inte är dränerade (Tallen 1, Tallen 2, Björken 3 och Björken 8) borde undersökas närmare. Spolarna fick uppdraget som de genomförde i december. De spolade och filmade hela systemet kring dessa fastigheter. Resultatet visade att vissa stuprör och dagvattenledningar i framför allt Björken 3 och Tallen 1 var i behov av åtgärder.

Samtidigt föreslog de att man inte jäktar med att ta ställning till på vilket sätt åtgärderna ska genomföras utan att samordna det med övrig underhållsplanering och med hjälp av expertis på området. Uppföljning som kommer att ske våren 2023.

Lägenhetsnummer och adressändring Björken 6

Av olika anledningar har en del lägenhetsnummer (det nationella numret med fyra siffror) inte stämt. Det kan bland annat ha berott på sammanslagningar som skett under åren. Styrelsen har gått igenom lägenhetsregistret och har sett till att Malmö stad och Lantmäteriet fått korrekt information. Vi har även under våren satt upp nya och korrekta skyltar på samtliga dörrkarmar till alla 118 lägenheter i föreningen.

I Björken 6 har det funnits två olika gatuadresser. Under året har boende i fastigheten efter noggrann utredning och gemensamt samråd kommit fram till att man önskat en och samma gatuadress. Detta har kunnat implementeras i samarbete med Malmö Stadsbyggnadskontor.

Trädgårdar

Vår nya häckklippningsfirma sedan 2021, Sydkustens Trädvård & Trädgård, har två gånger under sommar respektive senhöst klippt våra drygt kilometerlånga häckar förtjänstfullt. De har dessutom börjat beskära våra fruktträd vilket får ske varsamt så att de inte skadas. Det var länge sedan dessa fick omvårdnad. Vi har kunnat återuppta våra gemensamma trädgårdsdagar fullt ut senaste året efter viss covidhänsyn de två åren innan. Det har inneburit efterföljande grillning och samvaro i trädgården efter väl genomfört dagsverke.

Ekonomi

På grund av det ekonomiskt osäkra världsläget har vi i samråd med vår ekonomiska förvaltare, Riksbyggen och ekonomisk expertis, sett över vår lånebild och tidig höst flyttat lånen från Swedbank till SBAB. De kunde erbjuda en bättre ränta på de fem lån vars bindningstid löpte ut under 2022, ca 31 milj. Dessa är nu fördelade på tre lån, ett rörligt, ett bundet på 3 år och ett på 5 år. Kvarvarande lån i Swedbank kommer successivt att flyttas till SBAB. Föreningens totala låneskuld är för närvarande cirka 46 milj. kronor.

P g a att underhållsplanen försenades under sommaren/hösten försenades också ordinarie budgetmöte med Riksbyggen. Det till slut inplanerade mötet i slutet av december fick p g a sjukdom ställas in men fick nytt datum i början av januari 2023.

Vi har dock varit inställda på, och även gått ut med information till våra medlemmar, att en avgiftshöjning för 2023 planeras till 1 mars 2023. Detta p g a bland annat omförhandlade lån med höjda ränteavgifter, kommande kostnadsökning av fjärrvärmeavgiften och ökad el-och vattenkostnad.

Underhållsplan

Vi har i flera år varit missnöjda med den underhållsplan vi fått av Riksbyggen då den inte känts korrekt och anpassad till våra fastigheters unika förutsättningar. Därför sade vi upp det avtalet när

vi hade fått kontakt med och kunde anlita Dayspring (numera Sweco) för ett nytt underlag till underhållsplan. Tyvärr tog arbetet längre tid än planerat p g a hög arbetsbörda på firman, och arbetet kommer att avslutas av kollegor i den nya firman som köpt upp Dayspring, Sweco. Vi har valt att också engagera en annan firma, Restaurera, som har lång erfarenhet av varsamt underhåll av gamla hus. De ska med sin expertis komplettera planen med rekommendationer av materialval och tillvägagångssätt med fokus på hållbarhet och det kulturarv vi har att förvalta. Vi hoppas nu att denna genomarbetade underhållsplan kan förvaltas på ett bra sätt framöver och med hjälp av Restaurera ge oss en professionell grund att vila på när vi fattar beslut om kommande underhåll.

Mer aktiv planering och prioritering av vilka större underhållsarbete som kan ske 2023 och framåt kommer således att kunna ske i början av 2023.

Avslutningsvis

Tack till styrelsen, husvärdar och alla medlemmar som hjälpt till under verksamhetsåret 2022!

Elisabeth Hallström

Ordförande

MNE

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Kassaflödesanalys..... | 11 |
| Noter..... | 12 |

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Malmö Nya Egnahemsförening får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Reparation-och underhållskostnader i föreningen har minskat jämfört med föregående år däremot fastighetsskötsel och taxebundna kostnader har ökat. Räntekostnaderna har ökat mot föregående år. De totala driftkostnaderna har minskat betydligt p.g.a. lägre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 23%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, denna klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 152 % till 276 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 274 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 577 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

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

| Lägenhetsfördelning | | | | | |
|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
| 30 | 42 | 29 | 6 | 11 | 118 |

Total tomtarea 12 582 m²

Total bostadsarea 8 764 m²

Årets taxeringsvärde 143 931 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 117 760 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

| Leverantör | Avtal |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetsutveckling (underhållsplan) |
| Hagtorn Fastighetservice | Fastighetsskötsel |
| Klottrets Fiende No 1 | Klottersanering |
| Tele 2 Sverige AB | Kabel-TV |
| Bahnhof AB | Bredband |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 236 tkr och planerat underhåll för 406 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 1 666 tkr per år de närmsta trettio åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 875 tkr (214 kr/m²). Detta motsvarar den rekommenderade avsättningen enligt föreningens eviga kostnad. Evig kostnad är föreningens genomsnittliga underhållskostnad sett till evig framtid.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | | |
|---|---------------|--|
| Beskrivning | År | Kommentar |
| Byte tappvattenledningar | 2005-2007 | |
| Renovering fönster | 2005-2010 | Inkl. löpande planerat underhåll |
| Byte elstammar | 2005-2007 | |
| Installation fjärrvärme | 2007 | Tallen 3 och Björken 6 |
| Takrenovering | 2009 | |
| Ombyggnad förråd | 2016 | |
| Huskropp utvändigt (fönster och skorstenar) | 2016 | |
| Relining | 2016-2019 | I samtliga hus relining horisontella och vertikala avloppsstammar. |
| Markarbeten | 2017 | |
| Målning fönster | 2018 | Tallen 3 |
| Dränering och byte dagvattenledning | 2019 | Tallen 3 |
| Dränering och byte dagvattenledning | 2020-2021 | Björken 6 & 7 |
| Gemensamma utrymmen, målning och underhåll tvättstuga | 2021 | |
| Installationer, inspektion och relining köksstam | 2021 | |
| Marktytor, dränering och byte dagvattenledning inklusive tillkommande kostnader | 2021 | |
| Årets utförda underhåll | | |
| Beskrivning | Belopp | |
| Tvättmaskin | 44 500 | |
| Filminspektion dagvatten, byte armaturer | 87 720 | |
| Huskropp fasad, fönster | 274 204 | |
| Planerat underhåll 2023 - 2024 | | |
| Beskrivning | Belopp | |
| Åtgärda trasiga gesimser och mindre skador ytterväggar, flytt och renovering av tvättstuga i Björken 3, åtgärda läckande dagvattenledningar, ta fram underlag inför anbudsförfarande för fasadrenovering Tallen 3 som planeras 2024 | Ca 1 500 000 | |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---|----------------|--------------------------------------|
| Elisabeth Hallström | Ordförande | 2023 |
| Lars Berggren | Ledamot | 2024 |
| Gabi Louisedotter (till och med augusti 2022) | Ledamot | 2023 |
| Jessica Håkansson | Ledamot | 2024 |
| Erik Zivkovic | Ledamot | 2023 |
| Jan Sjöberg | Ledamot | 2023 |
| Felicia Korman | Ledamot | 2024 |
| Karolina Palmér | Ledamot | 2024 |
| Maja Lundberg | Ledamot | 2024 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Johan Hansson | Suppleant | 2023 |
| Olivia Longo | Suppleant | 2023 |
| Tord Nilsson | Suppleant | 2023 |

Revisorer och övriga funktionärer

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

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Erik Zetterberg | 2023 |

| Valberedning | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|----------------|---------------------------------------|
| Jens Jansson | Sammankallande | 2023 |
| Anna Olsen | | 2023 |
| Anna Eklund | | 2023 |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 180 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 180 personer.

Föreningens årsavgift är oförändrad under 2022 jämfört med året innan.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-03-01.

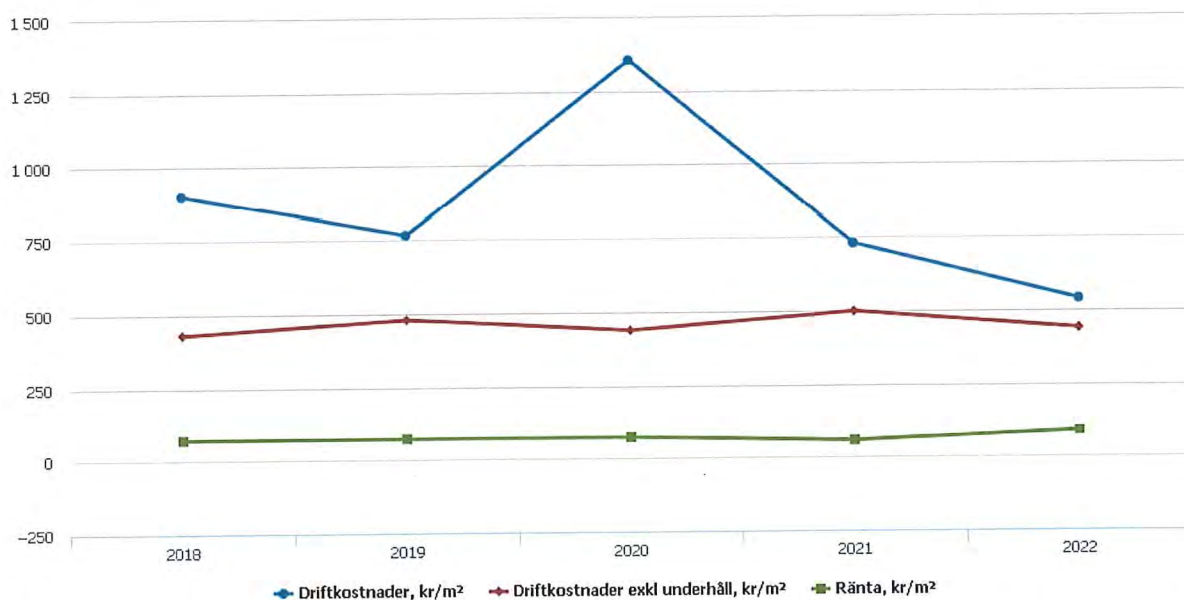
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 817 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 7 159 | 7 146 | 7 132 | 7 122 | 6 989 |
| Resultat efter finansiella poster | 304 | -1 146 | -6 863 | -1 546 | -3 132 |
| Årets resultat | 304 | -1 146 | -6 863 | -1 546 | -3 132 |
| Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond | -298 | -1 510 | -7 666 | -2 257 | -3 835 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m ² | 214 | 190 | 244 | 234 | 234 |
| Balansomslutning | 44 878 | 45 093 | 44 306 | 46 569 | 49 261 |
| Soliditet % | -7 | -8 | -6 | 9 | 12 |
| Likviditet % exkl. lån som omsätts 2023 | 276 | 152 | 35 | 104 | 152 |
| Likviditet % inkl. lån som omsätts 2023 | 23 | 9 | - | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 817 | 815 | 813 | 812 | 797 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 539 | 729 | 1 356 | 766 | 902 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 493 | 498 | 438 | 478 | 429 |
| Ränta, kr/m ² | 88 | 57 | 72 | 71 | 70 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 168 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lån, kr/m ² | 5 323 | 5 376 | 4 947 | 4 662 | 4 776 |



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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|--|-----------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivning s-fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 658 514 | 154 380 | 10 678 000 | 0 | -13 843 729 | -1 145 952 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -1 145 952 | 1 145 952 |
| Reservering underhållsfond | | | | 1 875 000 | -1 875 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -406 424 | 406 424 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 26 610 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | -281 000 | | 281 000 | |
| Årets resultat | | | | | | 303 761 |
| Vid årets slut | 658 514 | 180 990 | 10 397 000 | 1 468 576 | -16 177 257 | 303 761 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|--------------------|
| Balanserat resultat | -14 708 681 |
| Årets resultat | 303 761 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 875 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 406 424 |
| Summa | -15 873 496 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 873 496**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 7 159 020 | 7 145 509 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 437 315 | 559 392 |
| Summa rörelseintäkter | | 7 596 335 | 7 704 901 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -4 725 082 | -6 391 620 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -417 764 | -448 122 |
| Personalkostnader | Not 6 | -130 760 | -124 477 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 273 558 | -1 301 689 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 547 164 | -8 265 908 |
| Rörelseresultat | | 1 049 172 | -561 007 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 26 448 | 457 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -771 859 | -585 402 |
| Summa finansiella poster | | -745 411 | -584 945 |
| Resultat efter finansiella poster | | 303 761 | -1 145 952 |
| Årets resultat | | 303 761 | -1 145 952 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 40 205 335 | 41 440 284 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 38 610 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 40 205 335 | 41 478 894 |
| Summa anläggningstillgångar | | 40 205 335 | 41 478 894 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 5 315 | 5 530 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 14 330 | 14 308 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 664 430 | 655 170 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 684 075 | 675 008 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 3 988 554 | 2 939 573 |
| Summa kassa och bank | | 3 988 554 | 2 939 573 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 672 629 | 3 614 580 |
| Summa tillgångar | | 44 877 965 | 45 093 474 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 | |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 839 504 | 812 894 | |
| Uppskrivningsfond | 10 397 000 | 10 678 000 | |
| Fond för yttre underhåll | 1 468 576 | 0 | |
| Summa bundet eget kapital | 12 705 080 | 11 490 894 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -16 177 257 | -13 843 729 | |
| Årets resultat | 303 761 | -1 145 952 | |
| Summa fritt eget kapital | -15 873 496 | -14 989 681 | |
| Summa eget kapital | -3 168 416 | -3 498 787 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 28 038 209 | 8 085 708 |
| Summa långfristiga skulder | | 28 038 209 | 8 085 708 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 18 609 541 | 39 026 542 |
| Leverantörsskulder | | 366 711 | 309 150 |
| Skatteskulder | | 15 541 | 8 401 |
| Övriga skulder | | 0 | 4 482 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 1 016 378 | 1 157 978 |
| Summa kortfristiga skulder | | 20 008 172 | 40 506 553 |
| Summa eget kapital och skulder | | 44 877 965 | 45 093 474 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 303 761 | -1 145 952 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | | |
| Avskrivningar | 1 273 558 | 1 301 689 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 577 319 | 155 737 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +) | -9 068 | -7 764 |
| Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) | -81 380 | -1 911 856 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 486 872 | -1 763 883 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Förändring av skuld | -464 500 | 3 753 000 |
| Inbetalda insatser/ kapitaltillskott | 26 610 | 91 922 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -437 891 | 3 844 922 |
| Årets kassaflöde | 1 048 981 | 2 081 039 |
| Likvidamedel vid årets början | 2 939 573 | 858 534 |
| Likvidamedel vid årets slut | 3 988 554 | 2 939 573 |
| Uppllysning om betalda räntor | | |
| För erhållen och betald ränta se notförteckning | | |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 159 152 | 7 145 509 |
| Hyror, p-platser | 7 200 | 7 200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder | -132 | 0 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -7 200 | -7 200 |
| Summa nettoomsättning | 7 159 020 | 7 145 509 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 197 938 | 229 908 |
| Övriga avgifter | 178 731 | 152 796 |
| Övriga ersättningar | 43 048 | 29 236 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -1 | 1 |
| Övriga rörelseintäkter | 17 599 | 65 408 |
| Försäkringsersättningar | 0 | 82 043 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 437 315 | 559 392 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -406 424 | -2 029 956 |
| Reparationer | -236 449 | -492 653 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -180 761 | -173 880 |
| Tomträttsavgäld | -879 986 | -879 782 |
| Försäkringspremier | -118 279 | -113 806 |
| Kabel- och digital-TV | -197 841 | -195 200 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -47 330 | -53 520 |
| Serviceavtal | -15 973 | -15 127 |
| Obligatoriska besiktningar | -83 750 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -22 337 | -27 167 |
| Förbrukningsinventarier | -23 926 | -55 463 |
| Vatten | -334 799 | -320 616 |
| Fastighetsel | -398 338 | -270 776 |
| Uppvärmning | -1 354 791 | -1 383 234 |
| Sophantering och återvinning | -142 418 | -145 240 |
| Förvaltningsarvode drift | -281 679 | -235 200 |
| Summa driftskostnader | -4 725 082 | -6 391 620 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -181 462 | -190 383 |
| IT-kostnader | -1 239 | -1 076 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -26 975 | -12 863 |
| Övriga förvaltningskostnader | -10 803 | -5 630 |
| Kreditupplysningar | 0 | -448 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -41 276 | -35 462 |
| Representation | -3 823 | -2 196 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -60 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -8 320 | -8 929 |
| Konsultarvoden | -129 994 | -187 716 |
| Bankkostnader | -11 000 | -2 630 |
| Övriga externa kostnader | -2 813 | -790 |
| Summa övriga externa kostnader | -417 764 | -448 122 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -100 202 | -282 801 |
| Sammanträdesarvoden | 0 | 187 600 |
| Sociala kostnader | -30 558 | -29 276 |
| Summa personalkostnader | -130 760 | -124 477 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -281 000 | -281 000 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -953 948 | -953 948 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -38 610 | -66 741 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 273 558 | -1 301 689 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton | 26 426 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 457 |
| Övriga ränteintäkter | 22 | 0 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 26 448 | 457 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -771 859 | -500 737 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -84 665 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -771 859 | -585 402 |

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| 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 | -72 300 | -72 300 |
| Tillkommande utgifter | -14 023 300 | -13 069 351 |
| | -15 479 883 | -14 525 934 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -953 948 | -953 948 |
| | -953 948 | -953 948 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående uppskrivningar | 11 802 000 | 11 802 000 |
| Ingående nedskrivningar | -1 124 000 | -843 000 |
| Årets nedskrivningar | -281 000 | -281 000 |
| | 10 397 000 | 10 678 000 |

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Anslutningsavgifter | 0 | 0 |
| Tillkommande utgifter | 29 808 336 | 30 762 284 |
| Uppskrivning byggnad | 10 397 000 | 10 678 000 |

Taxeringsvärden

| | | |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 143 931 000 | 117 760 000 |
|----------|-------------|-------------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| | 143 931 000 | 117 760 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>83 200 000</i> | <i>64 930 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>60 731 000</i> | <i>52 830 000</i> |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------------|-----------------|
| 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 | -905 648 | -838 907 |
| | -905 648 | -838 907 |
| Årets avskrivningar | | |
| Maskiner | -38 610 | -66 741 |
| | -38 610 | -66 741 |
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Maskiner | -944 258 | -905 648 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -944 258 | -905 648 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 38 610 |

Not 12 Övriga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto | 14 330 | 14 308 |
| Summa övriga fordringar | 14 330 | 14 308 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 132 267 | 118 279 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 45 287 | 48 512 |
| Förutbetald elavgift | 0 | 11 596 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 30 136 | 28 368 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 16 850 | 8 320 |
| Förutbetald tomträttsavgäld | 439 891 | 440 095 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 664 430 | 655 170 |

Not 14 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 1 547 491 | 17 779 |
| Transaktionskonto | 2 441 062 | 2 921 794 |
| Summa kassa och bank | 3 988 554 | 2 939 573 |

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 46 647 750 | 47 112 250 |
| Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -18 319 541 | -39 026 542 |
| Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut | -290 000 | 0 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 28 038 209 | 8 085 708 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SBAB | 3,41% | 2023-09-05 | 0,00 | 10 413 833,00 | 0,00 | 10 413 833,00 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2021-09-28 | 9 714 250,00 | -9 636 750,00 | 77 500,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2021-12-28 | 8 348 750,00 | -8 298 750,00 | 50 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2022-05-28 | 6 353 000,00 | -6 306 000,00 | 47 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | | 2022-11-25 | 7 610 542,00 | -7 410 542,00 | 200 000,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2022-11-28 | 7 000 000,00 | -7 000 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| SWEDBANK | 1,68% | 2023-06-21 | 8 085 708,00 | 0,00 | 90 000,00 | 7 995 708,00 |
| SBAB | 3,73% | 2025-09-10 | 0,00 | 10 413 833,00 | 0,00 | 10 413 833,00 |
| SBAB | 3,73% | 2026-11-12 | 0,00 | 7 410 542,00 | 0,00 | 7 410 542,00 |
| SBAB | 3,74% | 2027-09-10 | 0,00 | 10 413 834,00 | 0,00 | 10 413 834,00 |
| Summa | | | 47 112 250,00 | 0,00 | 464 500,00 | 46 647 750,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 290 000 kr, samt omförhandla två lån på 18 319 541 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 30 352 | 59 133 |
| Upplupna räntekostnader | 36 507 | 32 796 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 7 753 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 49 204 | 49 787 |
| Upplupna värmekostnader | 200 737 | 225 717 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 180 | 0 |
| Upplupna revisionsarvoden | 19 125 | 10 900 |
| Upplupna styrelsearvoden | 96 600 | 188 200 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 949 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 569 971 | 591 444 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 016 378 | 1 157 978 |

Not Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

Fastighetsinteckningar

47 709 700

43 682 500

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

0

0

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifterMALMÖ 2023-05-02

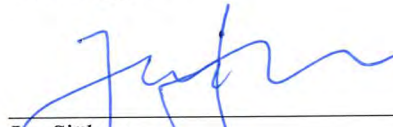
Ort och datum

Elisabeth Hallström
Ordförande

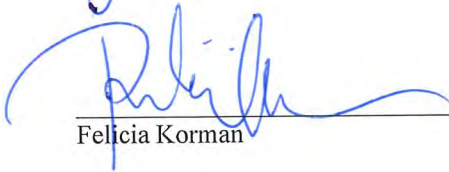
Lars Berggren



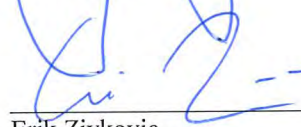
Jessica Håkansson



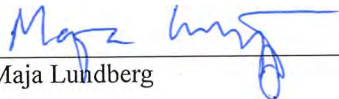
Jan Sjöberg



Felicia Korman



Erik Zivkovic



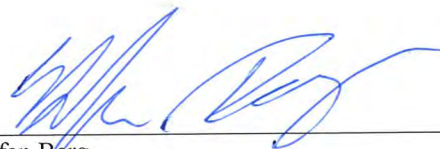
Maja Lundberg



Karolina Palmér

Vår revisionsberättelse har lämnats

Malmö 2023-05-04

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisorStefan Berg
Förtroendevald revisorNils 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 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns 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 misstag.

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 förtroendevalde revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Brf Malmö Nya Egnahemsförening för år 2022 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 revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 betryggande sätt.

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

Malmö den 4/5-2023

Ernst & Young AB



Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Nils Möllerberg
Förtroendevald revisor



Stefan Berg
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

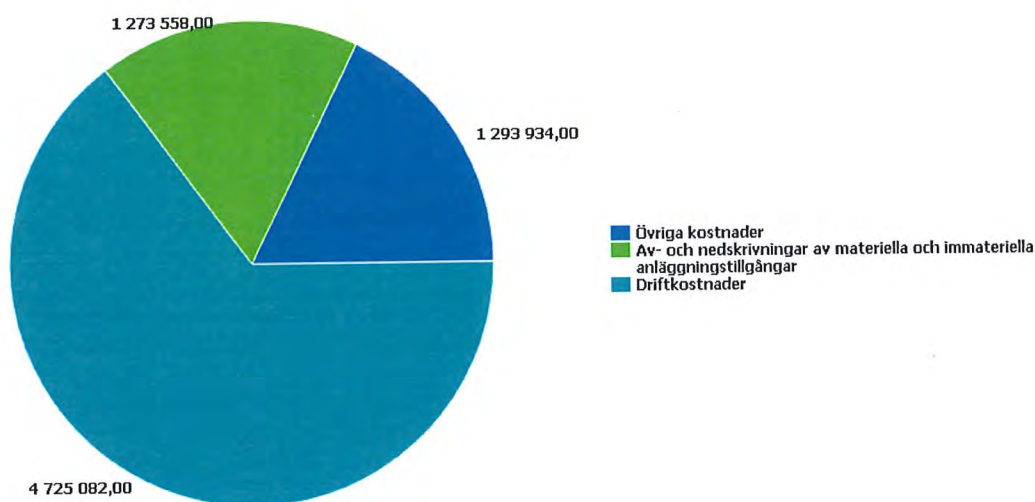
Riksbyggen förvaltar

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

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

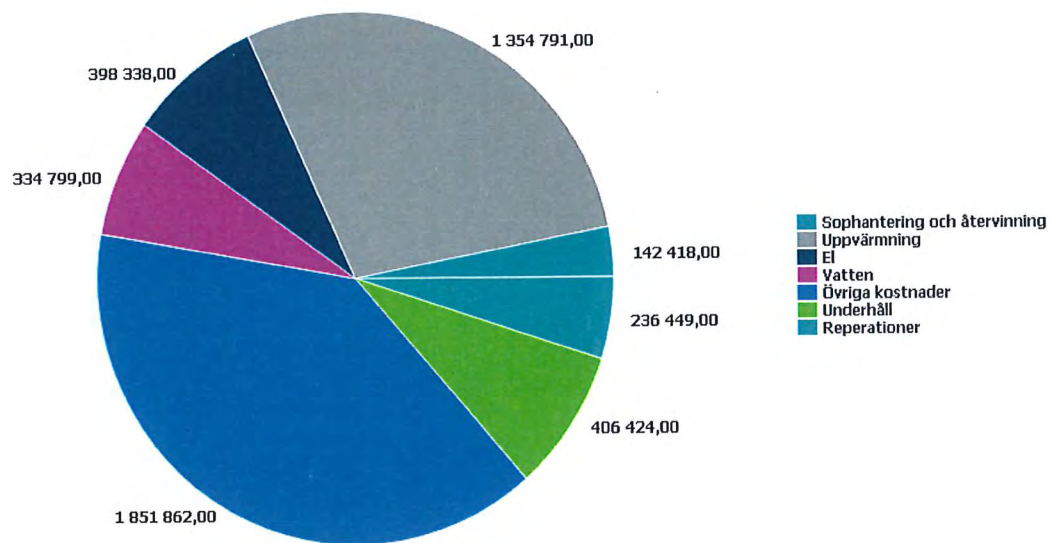
Nyckeltal

| Belopp i SEK | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Kostnadsfördelning | | |
| Driftkostnader | 4 725 082 | 6 391 620 |
| Övriga externa kostnader | 417 764 | 448 122 |
| Personalkostnader | 130 760 | 124 477 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 273 558 | 1 301 689 |
| Finansiella poster | 745 411 | 584 945 |
| Summa kostnader | 7 292 574 | 8 850 853 |



Driftkostnadsfördelning

| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 80 718 | 69 818 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 101 249 | 70 598 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 99 712 | 80 384 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 47 330 | 53 520 |
| Serviceavtal | 15 973 | 15 127 |
| Inre skötsel/städ extra | 0 | 14 400 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 10 000 | 0 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 73 750 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | 22 337 | 27 167 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 48 387 | 98 233 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 6 849 | 10 032 |
| Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning | 17 473 | 46 426 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 56 799 | 37 275 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 4 621 | 106 385 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 49 583 | 48 014 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 0 | 17 828 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 6 364 | 19 383 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 19 304 | 24 029 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 2 001 | 24 065 |
| Övriga Reparationer | 7 344 | 8 400 |
| Vattenskador | 17 724 | 52 585 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 81 288 |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning | 44 500 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj | 20 220 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 67 500 | 21 038 |
| UH huskropp utg för köpta tj | 274 204 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 0 | 1 927 630 |
| Fastighetsel | 398 338 | 270 776 |
| Uppvärmning | 1 354 791 | 1 383 234 |
| Vatten | 334 799 | 320 616 |
| Sophämtning | 142 418 | 138 334 |
| Extra sophämtning | 0 | 3 364 |
| Hyra container | 0 | 3 542 |
| Fastighetsförsäkring | 118 279 | 113 806 |
| Tomträttsavgälder | 879 986 | 879 782 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 197 841 | 195 200 |
| Fastighetsskatt | 180 761 | 173 880 |
| Förbrukningsinventarier | 9 911 | 32 084 |
| Förbrukningsmaterial | 14 015 | 23 380 |
| Summa driftkostnader | 4 725 082 | 6 391 620 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| BOA | 8 764 kr/kvm | 8 764 kr/kvm |
| Belopp i kr | 2022 | 2021 |
| Digitala tjänster (Bredband, TV etc) | 23 | 22 |
| Extra sophämtning | 0 | 0 |
| Fastighetsel | 45 | 31 |
| Fastighetsförsäkring | 13 | 13 |
| Fastighetskatt | 21 | 20 |
| Fjärrvärme | 0 | 0 |
| Förbrukningsinventarier | 1 | 4 |
| Förbrukningsmaterial | 2 | 3 |
| Hyra container | 0 | 0 |
| Inre skötsel/städ extra | 0 | 2 |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 8 | 0 |
| Obligatoriska besiktningkostnader | 1 | 0 |
| Rep bostäder utg för köpta tj | 6 | 11 |
| Rep garage o p-plats utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning | 2 | 5 |
| Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 1 | 1 |
| Rep huskropp utg för köpta tj | 2 | 3 |
| Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj El | 0 | 0 |
| Rep install utg för köpta tj Låssystem | 1 | 2 |
| Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet | 1 | 12 |
| Rep install utg för köpta tj Ventilation | 0 | 2 |
| Rep install utg för köpta tj Värme | 6 | 5 |
| Rep installationer utg för köpta tj | 6 | 4 |
| Rep lokaler utg för köpta tj | 0 | 0 |
| Rep markytor utg för köpta tj | 0 | 3 |
| Rep utgift mtrl inköp markytor | 0 | 0 |
| Serviceavtal | 2 | 2 |
| Snö- och halkbekämpning | 3 | 3 |
| Sophämtning | 16 | 16 |
| Sotning | 0 | 0 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 5 | 6 |
| Tomträttsavgälder | 100 | 100 |
| Trädgårdsskötsel extra debiterat | 11 | 9 |
| UH bostäder utg för köpta tj | 0 | 0 |
| UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning | 5 | 0 |
| UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj | 0 | 9 |
| UH huskropp utg för köpta tj | 31 | 0 |
| UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar | 0 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj | 2 | 0 |
| UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet | 8 | 2 |
| UH installationer utg för köpta tj Värme | 0 | 0 |
| UH Markytor utg för köpta tj | 0 | 220 |
| Underhåll Övrigt | 0 | 0 |
| Uppvärmning | 155 | 158 |
| Vatten | 38 | 37 |
| Vattenskador | 2 | 6 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra | 12 | 8 |
| Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund | 9 | 8 |
| Övriga fastighetskostnader | 0 | 0 |
| Övriga kostnader för transportmedel | 0 | 0 |
| Övriga Reparationer | 1 | 1 |
| Summa driftkostnader | 539,15 | 729,30 |

BRF Malmö Nya Egnahemsförening

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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

