

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Malmö Nya
Egnahemsförening
Org nr: 746000-7417

2024-01-01 – 2024-12-31



MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen ☘ Västra Sorgenfri

Verksamhetsberättelse 2024

Allmän information

Malmö Nya Egnahemsförening (MNE) består av 118 hushåll och har funnits i dess nuvarande form sedan 1916. I föreningen ingår totalt sju hus, med byggnadsår mellan 1917 och 1935. Föreningen har en styrelse på 11 personer med en till två personer från varje hus och sammanträder vanligtvis en gång i månaden. Varje hus har en husvärd som med jämna mellanrum kallar till husmöte.

Vid årsstämman i maj 2024 valdes en ny styrelse med nio ordinarie ledamöter och två suppleanter. En av de ordinarie ledamöter hoppade av under hösten och styrelsen har sedan dess bestått av följande 10 ledamöter:

Karolina Palmér, Björken 7
Ordförande

Emma Larsson, Tallen 1
Sekreterare

Lina Andersson, Björken 6
Kassör

Jan Sjöberg, Björken 6
Fastighetsdrift

Erik Adlers, Björken 8
Om- och tillbyggnad

Johannes Rydbo, Tallen 3
Tekniskt underhåll

Olof Lindén, Tallen 3
Tekniskt underhåll

Tobias Pettersson, Tallen 2
Medlemstjänster

Suppleanter

Elisabeth Hallström, Björken 3
Tekniskt underhåll

Johannes Tykesson, Tallen 1
Övriga projekt

Möten och former för information

Förutom våra ordinarie styrelsemöten så har vi under 2024 haft löpande möten och avstämningar med våra entreprenörer och samarbetspartners. Dessa inkluderar Riksbyggen, som är vår ekonomiska förvaltare och också numera hjälper till i arbetet med föreningens underhållsplan, vår energikonsult Åke Nilsson som under året gått i pension och där vi därför fått förstärkning av Gustav Linde, Hagtorns, som är vår fastighetsskötare, samt Restaurera, som bistår oss med rådgivning kring vårt underhållsarbete med särskilt fokus på byggnadsvård och bevarandet av våra äldre hus.

På husvärdsmöte under våren 2024 diskuterades aktuella frågor kring underhåll i området, och flera behov lyftes för vidare hantering. Trygghetsfrågor togs också upp, bland annat återkommande problem med stulna cyklar samt droghandel i Pärönparken. Glädjande nog har detta lett till konkreta initiativ – kontakt med polis och kommunen för att öka tryggheten och synligheten i området. En särskilt positiv del av mötet var det stora intresset för att stärka gemenskapen bland de boende. Flera engagerade förslag lyftes, såsom att starta olika grupper för hållbarhet, evenemang, träning, barnaktiviteter och bokcirklar. Tanken är att skapa meningsfulla mötesplatser och ökad samhörighet över gårdsgränserna.

Överlåtelse

Under 2023 hade vi 5 överlåtelse och under 2024 hade vi 8 överlåtelse. Rutinen om god information till ny medlem avseende husvärd, rutiner för renovering och hur föreningen fungerar har fortsatt under året.

Ombyggnad och renovering

Styrelsen har även under 2024 hanterat ärenden när det gäller medlemmarnas renoveringar och ombyggnader, cirka tio ärenden i olika faser.

Två nya vindsuppbbyggnadsprojekt har påbörjats under året i Björken 6.

Hagtorn Fastighetsservice

Under året har Hagtorns utfört diverse underhållsarbete, samt punktinsatser av mer akut karaktär. Som exempel la de om plattorna på miljöstationen i T3 och lagade staket mellan B3 och B8. De har dessutom bytt till ett miljövänligare och mindre frätande vintersalt.

På det hela taget har samarbetet har varit gott, och kommunikation har förbättrats.

Trädgårdar

Syd kustens Trädvård & Trädgård, har två gånger under sommar respektive senhöst klippt våra drygt kilometerlånga häckar och beskurit våra träd. Som tidigare fixar medlemmar själva i trädgårdarna övrig skötsel. Dels i samband med återkommande trädgårdsdagar i de enskilda husen och dels vid de förenings gemensamma trädgårdsdagar på vår och höst där alla också samlas för grillning och samvaro.

Ekonomi

Under 2024 löpte vårt avtal med den ekonomiska förvaltaren Riksbyggen ut. Styrelsen beslutade då att se över alternativ och tillsatte en arbetsgrupp bestående av några styrelsemedlemmar samt en boende i föreningen. En offertförfrågan skickades ut till flera förvaltningsbolag, inklusive Riksbyggen, och vi mottog totalt sex anbud. Dessa granskades och jämfördes noggrant, vilket till slut ledde till att två förvaltare kvarstod som aktuella alternativ. Riksbyggen var en av dessa, och tack vare ett bra förhandlingsläge kunde vi förhandla fram ett förmånligare avtal med förbättrade villkor och lägre pris. Efter noggrant övervägande – där kontinuitet och tidigare samarbete vägde tungt – valde vi att acceptera Riksbyggens anbud. Det nya avtalet innefattar bland annat övergång till K3-regelverket, låneupphandlingstjänsten GLU, flerårsbudget samt teknisk förvaltning med revidering av underhållsplan.

I samråd med vår ekonomiska förvaltare beslutade vi att höja avgifterna med 6 % under 2025. Höjningen beror främst på ökade kostnader för bland annat fjärrvärme och räntor – en följd av det osäkra världsläget och den pågående lågkonjunkturen.

Under året förföll två lån, ett i september och ett i december, med ett sammanlagt belopp om cirka 18 miljoner kronor. Dessa lån lades om till rörlig ränta, då ränteläget förväntades förbättras under årets sista kvartal. Föreningens totala låneskuld uppgår för närvarande till 45 695 250 kronor.

Tekniskt Underhåll

Under 2024 installerades ytterligare avgasare och magnetitfilter kopplat till vårt värmesystem i Tallen 1 samt i Björken 3 och Björken 8. Och som under 2023 har vi kunnat notera ökad komfort och färre värmerelaterade felanmälningar i de hus som har dessa system installerade. De hus som inte fått dessa installationer ännu är Björken 7 och Björken 6 och de är inplanerade för 2025.

Service rapport beträffande alla värmeanläggningar i våra undercentraler med tillhörande styrutrustning är genomförd senhösten 2024 och det framkommer att vi måste budgetera för byte av tre fjärrvärmeväxlare i Tallen 1, Tallen 2 respektive Björken 7. En stor kostnad kring 1-1,5 miljon som nu ligger i underhållsplan och inför nästa budget men exakt datum för genomförande är inte bestämt.

OVK -besiktningen, som påbörjades 2022, kunde äntligen ros i hamn under 2024 och alla våra sju hus är nu godkända då de sista lägenheterna som behövde åtgärdas också blev klara under verksamhetsåret 2024. Nästa OVK-besiktning är 2028.

Inventering av status på alla fönster har genomförts i samråd med Restaurera och fönster experter och en plan för lämpliga intervall av åtgärder och vilka fasader som ska prioriteras är fastställd för de närmaste åren. Under 2024 målades och justerades fönster på södra fasaden på Björken 7 och två båg fönster på gavlarna. Även alla fönster på gården till Tallen 1 målades. Nytt från år 2024 är således att vi försöker hitta rätt prioritering för vilka fönster i föreningen som kräver tätare underhållsintervall vad gäller både målning och trälagning eftersom väder och vind orsakar ökat slitage beroende på väderstreck.

Föreningen har 2023 nätat trasiga gesimser på Björken 8, Tallen 1 och Björken 7. Under 2024 gick vi vidare med ett pilotprojekt att ta bort vissa trasiga gesims delar och näta kvarvarande gesims på södra gaveln till Björken 3 vilket också inkluderade att ta fram en metod för att på sikt laga samtliga gesimser. Sockeln till Björken 3 på södra gaveln restaurerades samtidigt då det varit fogat med fel sorts bruk där vilket resulterat i fult genomslag och ökat risk för att huset tar skada vid tex frost då fogen kan "sprängas". Nu föreligger inga risker för skador p g a trasig gesims för varken boende och fastighet som sådan. Och fortsatt arbete med utredning av lämplig metod och långsiktig planering när gesimser ska åtgärdas pågår för att kunna samverka med annan underhållsplanering avseende fasader och dränering mm.

Tre vindsfönster i Björken 6 i uppbyggda lägenheter har renoverats på grund av vattenskador.

Föreningen har 2024 handlagt två vattenskadade badrum i Tallen 3 och ett i Björken 3. Skadorna uppstod 2023 men ärendena har varit långdragna. Ytterligare en vattenskada, som skett på grund av ett långvarigt takläckage, upptäcktes i en pågående uppbyggnad i Björken 6 och har hanterats. Där krävdes bland annat omfattande mögelsanering.

Föreningen har anlitat Henda för ett garantiärende som gällde skador på yttertrappor i radhusen i Björken 6 som byggdes om i samband med dräneringen 2020.

Avslutningsvis

Tack till husvärdar och alla medlemmar som hjälpt till under verksamhetsåret 2024!

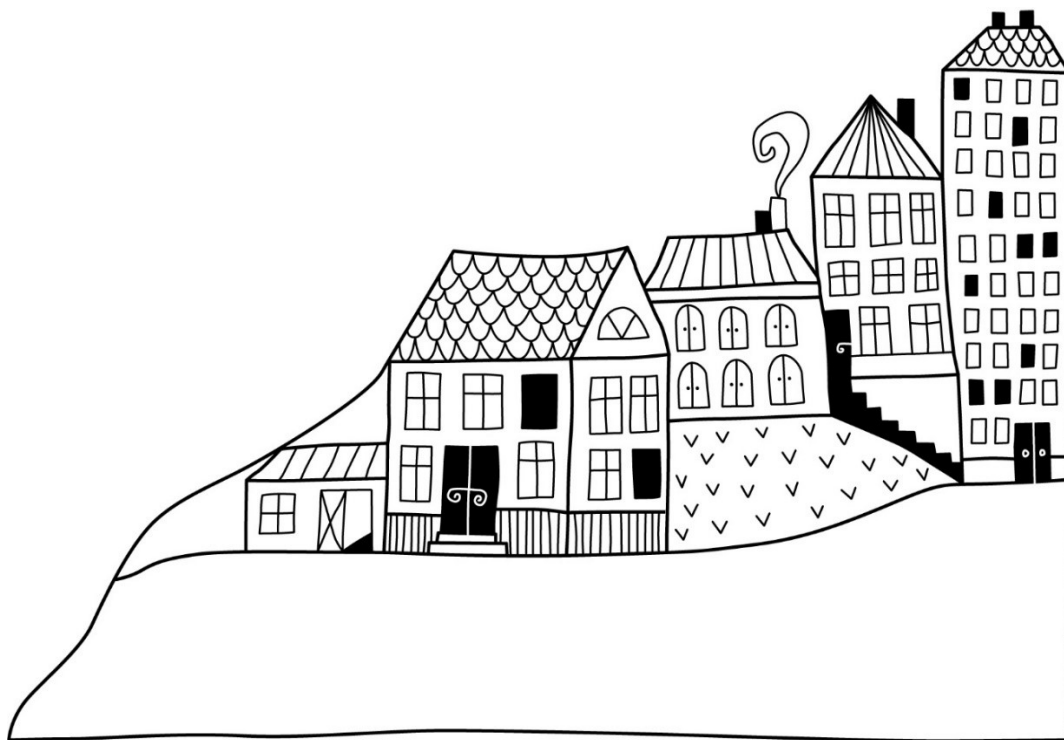
Styrelsen MNE

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	14
Noter.....	15

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Malmö Nya Egnahemsförening får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

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 lägre än föregående år framför allt p.g.a. högre kostnader för reparationer och underhåll, vatten/avlopp, försäkringspremier, fastighetsskötsel, avskrivningar samt räntor.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 238% till 319%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 575 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 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 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. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-12-31 respektive 2028-12-31 med en årlig avgäld på 879 782 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	30
2 rum och kök	42
3 rum och kök	29
4 rum och kök	6
5 rum och kök	11

Total tomtarea 12 582 m²

Total bostadsarea 9 566 m²

Årets taxeringsvärde 143 931 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 143 931 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Hagtorn Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Bahnhof AB	Bredband
Energikonsulterna EDEK AB	Funktion och energiavtal

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 605 tkr och planerat underhåll för 995 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 028 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen för planerat underhåll ligger på 1 028 tkr samt 1 797 tkr för komponentbyten på 30 år.

För ett än mer långsiktigt perspektiv på underhållet bör avsättningen ske utifrån ett evigt synsätt, vilket innebär vad det i snitt över alla år framöver kommer att kosta att utföra det underhåll som finns i planen.

Avsättning för verksamhetsåret har skett enligt rekommenderad fondavsättning på evig sikt (planerat underhåll) med 1 061 tkr (121 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte tappvattenledningar	2005-2007	
Renovering fönster	2005-2010	Inkl. löpande planerat underhåll
Byte elstammar	2005-2007	
Installation fjärrvärme	2007	Tallen 3 och Björken 6
Takrenovering	2009	
Ombyggnad förråd	2016	
Huskropp utvändigt (fönster och skorstenar)	2016	
Relining	2016-2019	Tallen 1 Björken 3 och Björken 8
Markarbeten	2017	
Målning fönster	2018	Tallen 3
Dränering och byte dagvattenledning	2019	Tallen 3
Dränering och byte dagvattenledning	2020-2021	Björken 6 och 7
Gemensamma utrymmen, målning och underhåll tvättstuga	2021	
Installationer, inspektion och relining köksstam	2021	
Markytor, dränering och byte dagvattenledning inklusive tillkommande kostnader	2021	
Tvättmaskin	2022	
Filminspektion dagvatten, byte armaturer	2022	
Huskropp fasad, fönster	2022	
Målning, tvättstuga	2023	
Installationer, tvättstuga div, underhållsspolning, fjärrvärme	2023	
Taksäkerhetsanordning, fågelavvisare	2023	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Golvbrunnar, tvättmaskin	144 504
Värmepanna, pumplarm	221 048
Taksäkerhetsanordning, målning, takfönster	564 794
Brunn	65 000

Planerat underhåll

	År
Dränering	2025
Värmeväxlare	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karolina Palmér	Ordförande	2025
Emma Larsson	Sekreterare	2026
Erik Adlers	Ledamot	2025
Annelie Håkansson (<i>fram till oktober 2024</i>)	Ledamot	2026
Johannes Rydbo	Ledamot	2026
Jan Sjöberg	Ledamot	2025
Lina Andersson	Kassör	2026
Tobias Pettersson	Ledamot	2025
Olof Lindén	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Hallström	Suppleant	2025
Johannes Tykesson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst& Young AB	Auktoriserad revisor	2025
Nils Möllerberg	Förtroendevald revisor	2025
Stefan Berg	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Zetterberg	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jens Jansson	2025
Anna Eklund	2025
Karin Havsjö	2025

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.

Föreningen har under verksamhetsåret gått över till K3-regelverket.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat, men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag, detta bl a genom översyn över övriga kostnader, att höjda avgifterna för 2025 med 6 %, och successiva höjningar framgent.

Föreningen har även en bra kassa, men för att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 173 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 860 kr/m²/år. I årsavgiften ingår värme och vatten.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6).

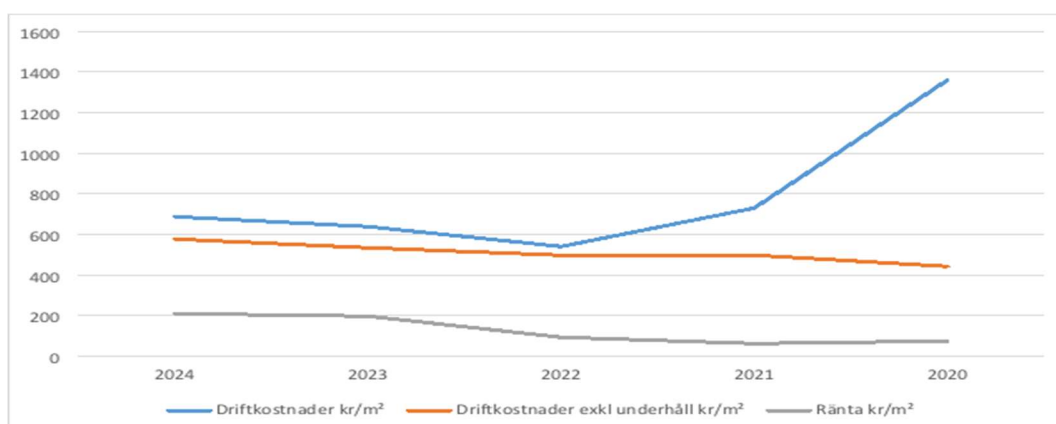
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	8 647	7 778	7 159	7 146	7 132
Resultat efter finansiella poster*	-1 580	-717	304	-1 146	-6 863
Årets resultat	-1 580	-717	304	-1 146	-6 863
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 066	-1 358	-298	-1 510	-7 666
Balansomslutning	41 727	44 081	44 878	45 093	44 306
Soliditet %*	-13	-9	-7	-8	-6
Likviditet % inkl. lån som omsätts 2024	16	42	23	9	-
Likviditet % exkl. lån som omsätts 2024	319	238	276	152	35
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	97	96	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	860	910	839	842	840
Driftkostnader kr/kvm	687	636	539	729	1 356
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	573	530	493	498	438
Energikostnad kr/kvm*	269	260	238	225	192
Underhållsfond kr/kvm	284	276	168	0	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	121	214	214	190	244
Sparande kr/kvm*	180	164	226	249	288
Ränta kr/kvm	210	196	88	57	72
Skuldsättning kr/kvm*	5 228	5 284	5 323	5 376	4 947
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 228	5 284	5 323	5 376	4 947
Räntekänslighet %*	5,4	5,8	6,3	6,4	5,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	658 514	180 990	10 116 000	2 420 003	-16 543 924	-717 497
Disposition enl. årsstämmobeslut					-717 497	717 497
Reservering underhållsfond				1 061 000	-1 061 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-995 346	995 346	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	31 906				
Överföring från uppskrivningsfonden			-281 000		281 000	
Årets resultat						-1 580 302
Vid årets slut	658 514	212 896	9 835 000	2 485 657	-17 046 075	-1 580 302

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-16 980 420
Årets resultat	-1 580 302
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 061 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	995 346
Summa	-18 626 376

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 18 626 376**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 647 416	8 173 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	288 885	228 522
Summa		8 936 301	8 402 131
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 019 133	-5 569 883
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 784	-488 974
Personalkostnader	Not 6	-147 830	-148 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 575 424	-1 234 948
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-590 747	0
Summa rörelsekostnader		-8 727 917	-7 442 370
Rörelseresultat		208 383	959 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 231	42 960
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 838 916	-1 720 218
Summa finansiella poster		-1 788 685	-1 677 258
Resultat efter finansiella poster		-1 580 302	-717 497
Årets resultat		-1 580 302	-717 497

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 803 857	38 970 387
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 803 857	38 970 387
Summa anläggningstillgångar		36 803 857	38 970 387
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		17 572	19 711
Övriga fordringar	Not 13	14 423	14 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	651 351	696 120
Summa kortfristiga fordringar		683 346	730 453
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 239 956	4 380 586
Summa kassa och bank		4 239 956	4 380 586
Summa omsättningstillgångar		4 923 302	5 111 039
Summa tillgångar		41 727 159	44 081 426

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		871 409	839 504
Uppskrivningsfond		9 835 000	10 116 000
Fond för yttre underhåll		2 485 657	2 420 003
Summa bundet eget kapital		13 192 067	13 375 507
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 046 074	-16 543 924
Årets resultat		-1 580 302	-717 497
Summa fritt eget kapital		-18 626 376	-17 261 420
Summa eget kapital		-5 434 309	-3 885 913
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 224 376	35 653 917
Summa långfristiga skulder		17 224 376	35 653 917
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	28 593 374	10 653 833
Leverantörsskulder		224 933	447 565
Skatteskulder		18 510	22 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 100 276	1 189 513
Summa kortfristiga skulder		29 937 092	12 313 422
Summa eget kapital och skulder		41 727 159	44 081 426

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	208 383	959 761
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 575 424	1 234 948
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	590 747	0
	2 374 554	2 194 710
Erhållen ränta	50 231	42 960
Erlagd ränta	-1 833 495	-1 753 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	591 290	484 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	47 107	-46 377
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-321 292	294 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317 105	732 032
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	359	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	359	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-490 000	-340 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	31 906	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-458 095	-340 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-140 630	392 032
Likvida medel vid årets början	4 380 586	3 988 554
Likvida medel vid årets slut	4 239 956	4 380 586

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Föreningen redovisar för första gången enligt K3.

K3 tillämpas för första gången

Detta är första året som K3 tillämpas. Övergången sker per 2024-01-01

Vid övergången till K3 har bestämmelserna i kapitel 35 *Första gången detta allmänna råd tillämpas*, tillämpats vilka kräver att ett företag tillämpar K3 retroaktivt. Detta innebär att jämförelsesiffror från föregående år ska räknas om enligt K3. Det finns emellertid ett antal undantag från denna regel, vilka syftar till att underlätta övergången till K3. Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsförening har tillämpat dessa undantag i ett avseende. Avskrivningar av materiella tillgångar har inte beräknats retroaktivt. Uppgifterna i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad elinstallationer	Linjär	50
Byggnad utvändiga dörrar och portar	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad inre ytskikt	Linjär	50
Byggnad stomme, grund och ej utbytbara byggnadskomponenter	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	50
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	20
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	20
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Bredbandsinstallation, 2011	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder (vatten och värme ingår)	8 227 039	7 777 572
Hyrer, p-platser	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 200	-7 200
Kabel-tv-avgifter	211 632	197 340
Övriga avgifter	192 576	178 416
Övriga ersättningar	16 524	20 291
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-356	-10
Summa nettoomsättning	8 647 416	8 173 609

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	82 862
Övriga rörelseintäkter	54 830	80 635
Försäkringsersättningar	234 055	65 025
Summa övriga rörelseintäkter	288 885	228 522

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-995 346	-923 573
Reparationer	-604 589	-288 788
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 970	-189 091
Tomträttsavgäld	-879 782	-879 782
Försäkringspremier	-157 858	-132 267
Kabel- och digital-TV	-221 469	-205 496
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 590	-10 178
Serviceavtal	-17 768	-21 935
Obligatoriska besiktningar	-13 214	-28 855
Snö- och halkbekämpning	-41 623	-50 628
Förbrukningsinventarier	-23 350	-9 237
Fordons- och maskinkostnader	-313	0
Vatten	-545 997	-407 068
Fastighetsel	-280 387	-302 332
Uppvärmning	-1 531 783	-1 567 958
Sophantering och återvinning	-82 843	-151 312
Förvaltningsarvode drift	-417 248	-401 383
Summa driftskostnader	-6 019 133	-5 569 883

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-197 778	-191 074
IT-kostnader	-1 529	-1 439
Arvode, yrkesrevisorer	-28 975	-31 375
Övriga förvaltningskostnader	-20 286	-28 971
Kreditupplysningar	68	-3 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 909	-13 125
Representation	-746	-628
Kontorsmateriel	-3 839	-127
Telefon och porto	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 450	-8 450
Konsultarvoden	-59 372	-195 460
Bankkostnader	-5 111	-6 501
Övriga externa kostnader	-49 557	-8 576
Summa övriga externa kostnader	-394 784	-488 974

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-114 601	-113 398
Sociala kostnader	-33 229	-35 167
Summa personalkostnader	-147 830	-148 565

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 575 424	-281 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-953 948
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 575 424	-1 234 948

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förlust vid avyttring/utrangering av anläggningstillgång *	-590 747	0
Summa övriga rörelsekostnader	-590 747	0

*Vid övergång till K3 har standardförbättringarna setts över och värderingar gjorts att äldre pantbrev (2006) och standardförbättringar (2005) anses avyttrade/utrangerade.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	49 909	42 668
Övriga ränteintäkter	322	292
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 231	42 960

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 838 916	-1 720 218
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 838 916	-1 720 218

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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
Omklassificering/utrangering		
Omklassificering tillkommande utgifter*	-44 785 584	0
Omklassificering byggnader*	44 785 584	0
Utrangering tillkommande utgifter	-2 670 378	0
	-2 670 378	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	43 571 789	46 242 167
*tillkommande utgifter har omklassificerats till byggnader i och med övergången till K3		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 384 283	-1 384 283
Anslutningsavgifter	-72 300	-72 300
Tillkommande utgifter	-15 931 196	-14 977 248
	-17 387 779	-16 433 831
Årets avskrivningar/omklassificering		
Årets avskrivning byggnader	-1 294 424	0
Omklassificering tillkommande utgifter	15 931 196	0
Omklassificering byggnader	-15 931 196	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-953 948
Utrangering tillkommande utgifter	2 079 272	
	784 848	-953 948
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 602 931	-17 387 779
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	11 802 000	11 802 000
Ingående nedskrivningar	-1 686 000	-1 405 000
Årets nedskrivningar	-281 000	-281 000
	9 835 000	10 116 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 803 857	38 970 388
Varav		

Byggnader	26 968 857	0
Tillkommande utgifter	0	28 854 388
Uppskrivning byggnad	9 835 000	10 116 000

Taxeringsvärden

Bostäder	143 931 000	143 931 000
----------	-------------	-------------

Totalt taxeringsvärde	143 931 000	143 931 000
<i>varav byggnader</i>	<i>83 200 000</i>	<i>83 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 731 000</i>	<i>60 731 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-944 258	-944 258
	-944 258	-944 258

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
---	----------	----------

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 423	14 622
Summa övriga fordringar	14 423	14 622

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	190 012	158 376
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	49 444
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 448	31 559
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 850
Förutbetald tomträttsavgäld	439 891	439 891
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	651 351	696 120

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 637 549	1 587 639
Transaktionskonto	2 602 407	2 792 947
Summa kassa och bank	4 239 956	4 380 586

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	45 817 750	46 307 750
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-28 393 374	-10 163 833
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-490 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 224 376	35 653 917

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,10%	2025-09-05	10 363 833,00	0,00	200 000,00	10 163 833,00
SWEDBANK	4,39%	2025-06-18	7 905 708,00	0,00	90 000,00	7 815 708,00
SBAB	3,73%	2025-09-10	10 413 833,00	0,00	0,00	10 413 833,00
SBAB	3,73%	2026-11-12	7 210 542,00	0,00	200 000,00	7 010 542,00
SBAB	3,74%	2027-09-10	10 413 834,00	0,00	0,00	10 413 834,00
Summa			46 307 750,00	0,00	490 000,00	45 817 750,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr samt 28 393 374 kr som ska omförhandlas varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Resterande skuld på 17 224 376 kr förfaller inom 5 år efter balansdagen.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 007	32 991
Upplupna räntekostnader	8 539	3 118
Upplupna driftskostnader	5 370	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 000	4 482
Upplupna elkostnader	26 386	25 667
Upplupna vattenavgifter	128 796	104 120
Upplupna värmekostnader	206 188	223 896
Upplupna kostnader för renhållning	5 785	23 672
Upplupna revisionsarvoden	27 600	25 500
Upplupna styrelsearvoden	114 600	105 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 464
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 378	18 969
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	482 627	611 634
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 100 276	1 189 513

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	47 709 700	47 709 700

Not 19 Eventualförpliktelser

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

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen planerar att under 2025 utföra dränering i två hus och kommer att behöva ta lån för detta.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Karolina Palmér
Ordförande

Emma Larsson

Erik Adlers

Elisabeth Hallström
(Går in för Annelie Håkansson, slutat i styrelsen okt. 2024)

Johannes Rydbo

Jan Sjöberg

Lina Andersson

Tobias Pettersson

Olof Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2025-

Ernst & Young AB
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Nils Möllerberg
Förtroendevald revisor

Stefan Berg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545396973

Dokument

Årsredovisning 20241231 Brf Malmö Nya
Egnahemsförening ver 3 utan verksamhetsberättelse
Huvuddokument
33 sidor
Startades 2025-04-28 18:00:55 CEST (+0200) av Natalie
Andersson (NA)
Färdigställt 2025-05-06 16:33:18 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)
Riksbyggen
natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Karolina Palmér (KP)
karolina.palmer.kp@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KAROLINA PALMÉR"
Signerade 2025-04-28 19:30:22 CEST (+0200)

Emma Larsson (EL)
info@emmararssonphoto.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMMA LARSSON"
Signerade 2025-04-28 19:52:04 CEST (+0200)

Erik Adlers (EA)
erik@adlers.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Adlers"
Signerade 2025-04-28 19:34:25 CEST (+0200)

Jan Sjöberg (JS)
jan@hihomusic.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Anders Sjöberg"
Signerade 2025-04-28 19:54:03 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545396973

Johannes Rydbo (JR)
johannesrydbo@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNES STENVALL STILLE"
Signerade 2025-04-28 19:34:52 CEST (+0200)

Lina Andersson (LA)
lina.andersson.mail@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lina
Ulrika Andersson"
Signerade 2025-04-28 21:32:48 CEST (+0200)

Olof Lindén (OL)
o.linden@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOF LINDÉN"
Signerade 2025-04-28 20:01:39 CEST (+0200)

Elisabeth Hallström (EH)
elisabeth.m.hallstrom@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABETH HALLSTRÖM"
Signerade 2025-04-28 19:40:33 CEST (+0200)

Stefan Berg (SB)
berg.stefan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Bengt Berg"
Signerade 2025-04-29 10:54:06 CEST (+0200)

Tobias Pettersson (TP)
pettersson.tobias@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malte Ivan Tobias Pettersson"
Signerade 2025-04-28 19:36:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545396973

Nils Möllerberg (NM)
nils.mollerberg@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Harald Möllerberg"*
Signerade 2025-04-29 13:28:31 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)
tanja.jorgensen@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TANJA JÖRGENSEN"*
Signerade 2025-05-06 16:33:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsföreningen, org.nr 746000-7417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsföreningen för år 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risken 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsföreningen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 betydande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Stefan Berg
Förtroendevald revisor

Nils Möllerbeg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545913081

Dokument

Revisionsberättelse

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-05-05 15:34:16 CEST (+0200) av Natalie Andersson (NA)

Färdigställt 2025-05-06 16:33:45 CEST (+0200)

Initierare

Natalie Andersson (NA)

Riksbyggen

natalie.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Nils Möllerberg (NM)

nils.mollerberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Harald Möllerberg"

Signerade 2025-05-05 15:36:15 CEST (+0200)

Stefan Berg (SB)

berg.stefan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Bengt Berg"

Signerade 2025-05-05 15:50:28 CEST (+0200)

Tanja Jörgensen (TJ)

tanja.jorgensen@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TANJA JÖRGENSEN"

Signerade 2025-05-06 16:33:45 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545913081

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen Malmö Nya Egnahemsförening

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

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

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