

ÅRSREDOVISNING

Brf Fören 5 i Malmö

2014



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Brf Fören 5 i Malmö
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma

Tid: **Torsdagen** den 28 maj 2015 kl. 18,30

Plats: Östra Varvsgatan 9, Ubåtshallen, Restaurang White Shark
(står också Duni och Malmö Högskola på huset)

Anmäl gärna att du kommer på vår hemsida www.foren5.se.
Lösenord forenPa55. Kom i tid – kaffe serveras från kl. 18,00
Efter kl. 18,30 är dörren låst och vi måste öppna för dig -
ring då [0707-985312](tel:0707-985312).

**Efter stämman bjuds på smörgåstårter med dricka till.
Ta gärna tillfället i akt att lära känna fler i föreningen.**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Andra beslutet om ändring av stadgar, vilket innebär att föreningen kan ta ut en avgift av lägenhetsinnehavaren, vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand. Beslutet innebär att föreningen kan debitera 10% av ett prisbasbelopp under ett år, för närvarande 4 450kr. Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalender månader som uthyrningen pågår. Första beslutet utföll med majoritet vid omröstningen, 33 för och noll emot.
18. Ev. inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	6
-balansräkning	7
-balansräkning	8
-ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
-tilläggsupplysningar	9
-underskrifter	12
-revisionsberättelse	13
-hur man läser en årsredovisning	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades år 2005 med inflyttningar under åren 2006-2007. 2008 är det första året som föreningen svarar för kostnader och intäkter och därmed uppnår ett balanserat resultat. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 12 oktober 2010.

Föreningen äger fastigheten Fören 5 i Malmö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 100 st bostadslägenheter, 2 st lokaler samt ett vårdboende innehållande 53 st omsorgslägenheter. Byggnaderna är uppförda åren 2006-2007 och består av 2 st bostadshus med 8 st trapphus.

Fastigheternas adresser är Västra Varvsgatan 50-62 och Barometergatan 2-6 i Malmö.

Kontraktstiden på lokalerna är generellt 3 år och omsorgsboendet löper på 10 år.

Total bostadsarea bostadsrätter	8 664 kvm
Total bostadsarea omsorgsboende	2 849 kvm
Total lokalarea	266 kvm

I föreningens garage finns 107 parkeringsplatser vilka fördelas på 102 bilplatser, 4 MC platser samt en p-plats disponeras utav Örehus fastighetsförvaltning. Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar, lokalhyresgäster och Attendo Cares personal.

Fastigheterna är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti, försäkringstid t.o.m. 2017-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Osséen försäkringsmäklare i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, förmögenhetsbrott samt saneringsansvar. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2014. På stämman deltog 38 medlemmar varav röstberättigade var 33 inklusive 2 fullmakter.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit Vald t.o.m. årsstämman

Ann-Cathrine Björk	Ordförande	2015
Lone Stolt	Vice Ordförande	2015
Roger Idebrant	Sekreterare	2016
Peter Carlsson	Vice Sekreterare	2016
Christian B. Mortensen	Ledamot	2016
Jane Mårtensson	Suppleant	2015
Frouzan Hemmati	Suppleant	2015
Patrik Sander	Suppleant	2015

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

KPMG AB valdes på stämman år 2014 till föreningens revisionsbolag/revisor.

Valberedningen har varit Bengt Holgersson, Tord Berge, Helena Malmgren och Isabel Liljeblad.

Tord Berge är sedan år 2009 bostadsrättsföreningens sammanhållande part gentemot Peab när det avser garantier och besiktningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och administration
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel och städning
Anticimex	Måsåggplockning
Assa Abloy	Serviceavtal Garageport
Bi-Vent	Serviceavtal Ventilation
Com Hem	Kabel TV
E.on	Elnät och Fjärrvärme
Envac	Serviceavtal Sopsugssystemet
Icopal	Kontroll- och serviceavtal Brandskydd
IL Recycling	Återvinning, källsortering
Imtech VS-teknik	Serviceavtal Sprinklers Attendo
Kone	Serviceavtal Hissar
Multicom Security	Övervakad larmöverföring Attendo
Niscayah Stanley Security Solutions	Grundservice brandlarm Attendo
Osséen Försäkringsmäklare	Fastighetsförsäkring
Security Assistance	Serviceavtal brandlarm/utrymningslarm
SOS Alarm	Larm Attendo Care
Spoltec	Oljeavskiljningsenheter tömningsavtal, avslut 2014-07-11
Sulzer Pump Solutions	Serviceavtal Pumpstationer
Telia	Fastighetsstyrning & företagsabonnemang hisslarm
VA Syd	Vatten och avlopp
Vattenfall	Elavtal, miljöval vattenkraft
Örestad Industribevakning AB	Fastighetsjour

Föreningen har en 30 årig underhållsplan med årlig avsättning för verksamhetsåret i enlighet med stadgarna. Planen upprättades vid start av föreningen samt har uppdaterats löpande utav föreningens förvaltare. Någon uppdatering har inte skett under år 2014.

Nedanstående tabell redovisar större underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är ett dokument som styrelsen reviderar löpande. Beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras.

Belopp (tusental kr) som redovisas är i 2014- års penningvärde.

Byggnadsdel	Senast											
	Utfört	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mark	5	6	3	2		29	102	2	3			129
Utvändigt	15	359		254		1060	780					573
Invändigt	45	4	178	1698	1	301	195	360	1			268
VVS	211		73			211			73			1215
El	238		50		516	382						
Hiss												
Utrustning				1091			1863	12				
Total Kostnad		276	607	254	3095	1	2117	3322	374	77		2185

✓
CEM KST
ACB LS

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets negativa resultat -1 719 735 kronor beror till stor del på att föreningen från 2014 års bokföring har gått från en progressiv avskrivningsplan till att applicera en linjär avskrivningsplan på föreningens byggnader. Detta innebär en förändring från 1029 021 kronor till 4 565 472 kronor i avskrivning på byggnaderna dvs. en ökad avskrivning på 3 536 451 kronor som påverkar resultatet. Det ska dock tilläggas att det rör sig endast om en bokföringsmässig kostnadsökning.

Förändringen är tillkommen efter myndighetskrav om en striktare tillämpning av redovisningsreglerna avseende avskrivning på byggnad. Nuvarande regelverk tillåter endast linjär avskrivning av byggnad.

Föreningen har ett kontrakt med PEAB som innebär att det finns olika garantier efter godkänd slutbesiktning. Södra Fören godkändes 2006-09-26 och Norra Fören 2007-11-16. Vissa garantier kvarstår då de gäller upp till 10 år efter den godkända slutbesiktningen.

Under år 2014 har en efterbesiktning genomförts av tidigare garantibesiktningar (5-års garanti) för både Södra och Norra Fören. Efterbesiktningen fortsätter under år 2015.

Stormar och stora regnmängder har på senare år orsakat problem med skador och läckage på fastigheten. Kostnaderna för detta har delvis täckts av garantier och försäkringar. Exempel på genomförda åtgärder under år 2013 - 2014 är den omfattande tätningen av källare och garage samt omläggning av sedum taket som också säkrats på ett nytt sätt.

Medlemsinformation

Årsavgiften höjdes med 2 % från 1 januari 2014.

Styrelsen har under år 2014 fokuserat på att sänka kostnader och förbättra likviditeten. Förändringar som vidtagits är att styrelsen följer en tydlig lånestrategi samt fördelar föreningens lån på två banker, vilket bidragit till kraftigt lägre räntekostnader. Att se över föreningens kostnader och olika avtal har också varit ett fortgående arbete under år 2014. Dessa samlade faktorer har bidragit till en stabil ekonomi vilket gett möjligheten att amortera utöver plan. Styrelsen har med detta som underlag beslutat att inte höja avgifterna för år 2015.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 148.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	12 433	12 333	12 409	12 019
Resultat efter finansiella poster	-1 720	879	1 105	1 637
Soliditet (%)	58	59	58	58
Likviditet (%)	89	57	30	57
Årsavgift kr/kvm	680	667	661	641
Drift- och fastighetskostnad kr/kvm	292	281	271	254
Avskrivning kr/kvm	388	87	87	85
Underhållsfond kr/kvm	682	596	494	397
Räntekostnad kr/kvm	532	583	592	540
Genomsnittlig räntekostnad %	3,58	3,88	3,88	3,49

Handwritten notes and initials: M, CAM, HT, AEB, U.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat
Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	596 922
Årets resultat	-1 719 735
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-1 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>224 099</u>
Summa underskott	-2 074 714

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 074 714**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

✓
MOS
AAB u

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 433 326	12 333 137
Övriga rörelseintäkter		432 588	134 607
Summa rörelseintäkter		<u>12 865 914</u>	<u>12 467 744</u>
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	2,3	-3 437 977	-3 147 209
Övriga externa kostnader	4	-81 524	-320 872
Personalkostnader och arvoden	5	-238 346	-227 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 565 472	-1 029 021
Summa rörelsekostnader		<u>-8 323 319</u>	<u>-4 724 267</u>
Rörelseresultat		4 542 595	7 743 477
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 604	8 037
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 266 934	-6 872 796
Summa finansiella poster		<u>-6 262 330</u>	<u>-6 864 759</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 719 735	878 718
Årets resultat		-1 719 735	878 718
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 288 000
Ianspråktagande av underhållsfond		224 099	248 037
Resultat efter fondförändring		<u>-2 671 636</u>	<u>-161 245</u>

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6 424 706 498 429 271 970

Summa materiella anläggningstillgångar

424 706 498 429 271 970

Summa anläggningstillgångar

424 706 498 429 271 970

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

788 150

Övriga fordringar

7 262 094 293 048

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8 464 807 57 027

Summa kortfristiga fordringar

727 689 350 225

Kassa och bank

Kassa och bank

9 1 329 748 946 237

Summa kassa och bank

1 329 748 946 237

Summa omsättningstillgångar

2 057 437 1 296 462

SUMMA TILLGÅNGAR

426 763 935 430 568 432

BALANSRÄKNING		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		238 154 000	238 154 000
Upplåtelseavgifter		6 470 732	6 470 732
Fond för yttre underhåll		6 861 245	5 821 282
Summa bundet eget kapital		<u>251 485 977</u>	<u>250 446 014</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		596 922	758 167
Årets resultat		-1 719 735	878 718
Summa fritt eget kapital		<u>-1 122 813</u>	<u>1 636 885</u>
Summa eget kapital		250 363 164	252 082 899
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	<u>174 100 000</u>	<u>176 200 000</u>
Summa långfristiga skulder		174 100 000	176 200 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		17 500	17 500
Leverantörsskulder		893 363	219 791
Skatteskulder		45 795	101 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>1 344 113</u>	<u>1 946 513</u>
Summa kortfristiga skulder		2 300 771	2 285 532
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		426 763 935	430 568 431

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		190 899 000	190 899 000
Summa ställda säkerheter		<u>190 899 000</u>	<u>190 899 000</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjande perioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjande perioden 100 år och rak avskrivning. Tidigare standardförbättringar skrivs av på rak plan efter nyttjande period.

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Byggnader och mark	100
Standardförbättringar tillval	20
Standardförbättringar golv	10
Standardförbättringar pentry	5
Standardförbättringar styr- och reglerutrustning	5
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman via resultatdisposition.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2014	2013
Årsavgift bostäder	5 897 328	5 781 559
Hyror lokaler	5 566 349	5 590 767
Hyror garage och mc-platser	940 419	963 713
Överlåtelseavgift	5 320	0
Pantsättningsavgift	1 160	0
Övriga intäkter	22 750	50 669
	<hr/>	<hr/>
	12 433 326	12 386 708
Not 2 Drift- och fastighetskostnader	2014	2013
Materialinköp fastighetsskötsel och städ	85 177	36 591
Fastighetsskötsel, entreprenad	180 825	219 915
Städning, entreprenad	154 132	173 831
Telefon- port, hiss	7 722	0
Serviceavtal	215 129	197 753
Reparationer löpande	510 992	226 856
Periodiskt underhåll	224 099	248 037
El	270 080	333 653
Uppvärmning	780 554	825 410
Vatten	298 552	306 846
Sophämtning	216 523	185 847
Fastighetsförsäkringar	109 681	74 833
Kabel TV	56 842	56 293
Förvaltningskostnad	112 067	201 809
Fastighetsskatt	215 602	218 065
	<hr/>	<hr/>
	3 437 977	3 305 739
Not 3 Specificering periodiskt underhåll	2014	2013
Periodiskt underhåll bostäder	0	51 250
Periodiskt underhåll lokaler	103 423	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	0	5 289
Periodiskt underhåll installationer	102 960	0
Periodiskt underhåll hus utvändigt	0	191 498
Periodiskt underhåll garage	17 716	0
	<hr/>	<hr/>
	224 099	248 037
Not 4 Övriga externa kostnader	2014	2013
Förbrukningsinventarier och material	3 169	0
Kreditupplysningar	1 225	0
Trycksaker	7 303	0
Porto	4 079	0
Revisionsarvode	15 256	11 822
Kundförluster	0	103 895
Stäm- och sammanträdeskostnader	11 166	0
Övriga förvaltningskostnader	29 966	0
Bankkostnader	5 085	1 601
Advokatkostnader	4 275	18 603
	<hr/>	<hr/>
	81 524	135 921

M NE CSM
11/13 U

Not 5 Personal	2014	2013
Styrelsearvode	88 800	89 000
Övriga arvoden	121 316	88 200
Sociala kostnader	28 230	36 979
	<u>238 346</u>	<u>214 179</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 938 299	435 912 781
Utgående anskaffningsvärden	435 938 299	435 938 299
Ingående avskrivningar	-6 666 329	-5 637 308
Årets avskrivningar	-4 565 472	-1 029 021
Utgående avskrivningar	-11 231 801	-6 666 329
Redovisat värde	<u>424 706 498</u>	<u>429 271 970</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	63 050 000	63 050 000
Byggnader	<u>170 200 000</u>	<u>170 200 000</u>
	233 250 000	233 250 000

Not 7 Övriga fordringar	2014-12-31	2013-12-31
Skattekonto	20 034	22 099
Fordran PEAB, godkänd	173 804	0
Fordran PEAB, under utredning	68 256	0
	<u>262 094</u>	<u>22 249</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	125 148	0
Övriga interimfordringar	339 659	57 027
	<u>464 807</u>	<u>57 027</u>

* Skadeersättning från Folksam 325 417 kr

Not 9 Kassa och bank	2014-12-31	2013-12-31
Konto Handelsbanken	1 329 748	242 378
Avräkning Riksbyggen	0	703 858
	<u>1 329 748</u>	<u>946 236</u>

Not 10 Eget kapital	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	238 154 000	6 470 732	5 821 282	758 167	878 718
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:				878 718	-878 718
Avsättning till underhållsfond	0	0	1 288 000	-1 288 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond	0	0	-248 073	248 073	0
Årets resultat					-1 719 735
Belopp vid årets utgång	<u>238 154 000</u>	<u>6 470 732</u>	<u>6 861 209</u>	<u>596 958</u>	<u>-1 719 735</u>

W
CJM KZ
AOS VS

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Löptid	Ränte justeras	Ränta	Kapitalskuld	Årets amortering
Swedbank Hypotek	2754250922	2016-11-28	3 månader	0,905%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2755215007	2015-04-24		4,080%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2850326519	2015-06-25		3,650%	13 000 000	2 000 000
Stadshypotek	951522	2015-01-30	3 månader	1,090%	19 200 000	
Swedbank Hypotek	2754250997	2016-11-25		4,600%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2757383969	2017-04-25		4,450%	23 000 000	
Swedbank Hypotek	2754250898	2017-11-27		3,500%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2754250864	2018-05-25		3,440%	19 000 000	
Stadshypotek	101951576593	2019-12-30		1,700%	19 900 000	100 000
					174 100 000	2 100 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna sociala avgifter	-28 758	-35 438
Upplupna utgiftsräntor	-501 588	-1 005 526
Förutbetalda avgifter och hyresinkomster	-550 002	-392 371
Övriga interimsskulder	-263 765	-513 178
	<u>-1 344 113</u>	<u>-1 946 513</u>

Malmö

2015-04-14

Ann-Cathrine Björk
Ordförande

Lone Stolt

Roger Idebrant

Peter Carlsson

Christian B. Mortensen

Vår revisionsberättelse ha lämnats den 24/4-15

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fören 5, org.nr 769613-5875

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören 5 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Fören 5s finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fören 5 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Malmö den 24/1 2015

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar med noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhålls- fond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per boksluts- datum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu inte fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas medlemsinsatser, upplåtelseavgifter, underhållsfond och samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex mark och fastigheterna.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Drifts- och fastighetskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. inklusive reparationer och periodiskt underhåll.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Kostnader för periodiskt underhåll

Utgifter för underhållsåtgärder upptagna i underhållsplanen och som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Hög soliditet innebär stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar och låg soliditet innebär större andel finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) blir uttagna i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ändring utav Stadgar

7 § - nuvarande lydelse

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

7 § - ny lydelse

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Bostadsrättsföreningen har rätt att ta ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år med en begränsning om uthyrningen sker del av året till det antal kalender månader som uthyrningen pågår.

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av lag och författning.

31 § - nuvarande lydelse

Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

31 § - ny lydelse

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta hela sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd skall lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet skall begränsas till viss tid.

36 § - nuvarande lydelse

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

36 § - ny lydelse

2. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift samt avgift för andrahandsuthyrning, när det gäller bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00