

---

# Årsredovisning

BRF FÖREN 5 I MALMÖ  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 769613-5875

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



# FÖREN:5

Bostadsrättsföreningen Fören 5 i Malmö

# Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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, fastighetservice 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.

---

# Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FÖREN 5 I MALMÖ  
för härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-  
31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter			Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Henrik Swensson	Ordförande		Stämman	2013
Åsa Anvåg	Sekreterare	T.o.m. 2012-12-03	Stämman	2013
Per Löwenham	Sekreterare	Fr.o.m. 2012-12-03	Stämman	2013
Rickard Olofsson	Ledamot		Stämman	2014
Björn Mathiasen	Ledamot		Stämman	2014
Ann-Cathrine Björk	Ledamot	Fr.o.m 2012-12-03		
<b>Styrelsesuppleanter</b>				
Ann-Cathrine Björk		T.o.m. 2012-12-03	Stämman	2013
Lone Stolt			Stämman	2014
Roger Idebrant			Stämman	2013
<b>Ordinarie revisorer</b>				
KPMG AB	Auktoriserad revisor		Stämman	2013

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fören 5 i Malmö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 100 lägenheter, 2 lokaler samt ett omsorgsboende innehållande 53 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastighetens adress är Västra Varvsgatan 50-62 och Barometergatan 2-6 i Malmö.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok	5,5 rok
9	21	22	18	12	10	5	1	2

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	boende	platser
2	53 lgh	102

Total tomtarea:	5 747 kvm
Total bostadsarea bostadsrätter:	8 664 kvm
Total bostadsarea omsorgsboende:	2 849 kvm
Total lokalarea:	266 kvm

Årets taxeringsvärde	226 910 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	226 910 000 kr

Fastigheterna är byggfelförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti  
Försäkringstid t o m 2017-12-30  
Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i folksam  
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas  
kollektivt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.  
Bostadsrättsföreningen är inte andelsägare i Riksbyggen.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 421 tkr och planerat underhåll för 33 tkr.  
Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 553 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för  
verksamhetsåret har skett med 1 176 tkr i enlighet med stadgarna.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 april 2012. Styrelsen har hållit 11 protokollförda  
sammanträden.

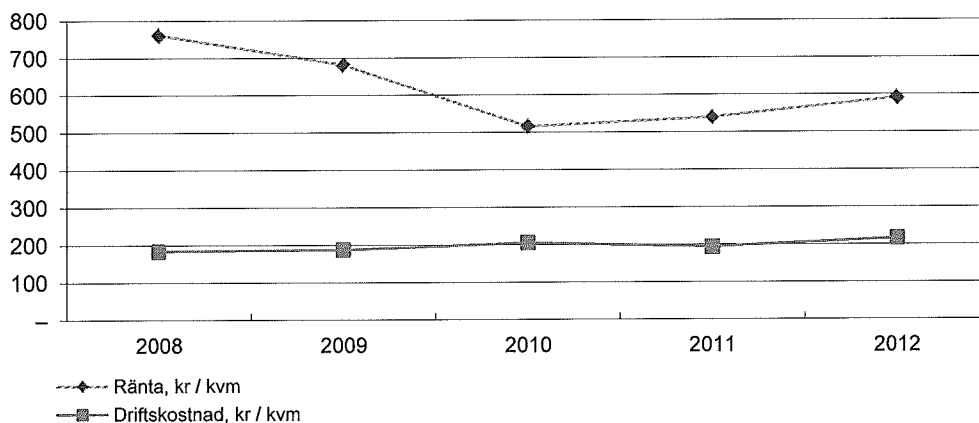
## Ekonomi

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 266 kvm.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	12 493	12 019	12 273	12 393	12 073
Årets resultat	1 105	1 637	2 328	961	549
Resultat efter fondförändringar	- 38	461	1 178	- 215	- 628
Balansomslutning	431 506	433 777	434 857	435 762	438 616
Soliditet %	58%	58%	57%	56%	56%
Likviditet %	30%	57%	41%	30%	159%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	661	641	675	675	639
Driftskostnad, kr / kvm	216	194	205	187	184
Ränta, kr / kvm	592	540	516	681	761
Underhållsfond, kr / kvm	494	397	297	200	100
Lån, kr / kvm	15 129	15 383	15 553	15 876	16 207
Värmeförbrukning, mwh klimatkorregerad	180	184	177		
Vattenförbrukning, kbm	13 606	13 970	13 628		
El, kwh	244 736	231 568			

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 1%.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 661 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Omsorgsboendet och lokalerna är upplåtna med hyresrätt.

## Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
VA-Syd	Vatten
VA-Syd	Sophantering
IL Recycling	Sophantering, källsortering
E-on	Värme
E-on	El
ComHem	Kabel-TV
Kone	Hissar
Telia	Porttelefon och hisstelefon
All Remove	Klottersanering
Spoltec	Underhållsspolning
Multicom Security	Övervakad larmöverföring
Räddningstjänsten Syd	Automatiskt brandlarm
NVS	Sprinklers serviceavtal
Ossén	Försäkringsmäklare
Securitas	Brandlarm
Telia	Fastighetsstyrning Extra
Telia	Hissar (telefonlarm)
Niscayah	Grundservice brandlarm
Sulzer Pump Solutions	Serviceavtal pumpstationer
SOS Alarm	Larm Attendo Care
Bi-Vent AB	Ventilation
Assa Abloy (Crawford)	Serviceavtal garageport
Anticimex	Plocka måsagg

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Väsentliga förändringar i eget kapital tillkommande upplåtelser av bostadsrätter.

Händelseutveckling i pågående tvister med betydande belopp.

Olyckshändelser/incidenter, ex vatten- och brandskador.

Väsentliga beslut (oftast stämmobeslut) med omfattande ekonomisk påverkan.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	796 053
Årets resultat före fondförändring	1 104 646
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 468
Summa överskott	<u>758 167</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	758 167

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	12 414 129	11 911 210
Hyses- och avgiftsbortfall		- 126 683	- 57 067
Övriga förvaltningsintäkter	2	205 933	165 160
		<u>12 493 379</u>	<u>12 019 303</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 421 308	- 356 410
Planerat underhåll	4	- 33 468	0
Fastighetsavgift/skatt		- 39 100	- 39 100
Driftskostnader	5	-2 545 243	-2 281 153
Övriga kostnader	6	- 192 430	- 402 316
Personalkostnader	7	- 180 358	- 133 039
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 023 918	-1 007 040
		<u>-4 435 824</u>	<u>-4 219 058</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 057 555</b>	<b>7 800 245</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	15 452	10 239
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		0	189 434
Räntekostnader och liknande poster	10	-6 968 361	-6 362 716
		<u>-6 952 909</u>	<u>-6 163 043</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 104 646</b>	<b>1 637 202</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 104 646</b>	<b>1 637 202</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond		33 468	0
Förändring av underhållsfond		-1 142 532	-1 176 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 37 886</b>	<b>461 202</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	430 162 335	431 145 969
Inventarier, verktyg och installationer	12	113 138	72 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>430 275 473</b>	<b>431 217 969</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar	13	49 531	76 422
Skattefordringar		40 043	45 006
Övriga fordringar	14	61 338	65 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	264 131	158 223
		415 043	345 617
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	0	400 000
<b>Kassa och bank</b>			
Handkassa		14 170	9 254
Bankmedel		4 199	4 656
Avräkning med Swedbank		797 153	1 799 708
		815 522	1 813 618
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 230 565</b>	<b>2 559 235</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>431 506 038</b>	<b>433 777 204</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		238 154 000	238 154 000
Underhållsfond		5 821 282	4 678 750
Tillval utöver standard		6 470 732	6 470 732
		<u>250 446 014</u>	<u>249 303 482</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		796 053	334 852
Årets resultat		1 104 646	1 637 202
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond		33 468	0
		<u>758 167</u>	<u>796 053</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>251 204 181</b>	<b>250 099 535</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	176 200 000	179 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		182 355	466 338
Skatteskulder		24 305	0
Övriga kortfristiga skulder	19	686 141	901 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 209 056	1 109 677
		<u>4 101 857</u>	<u>4 477 668</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>180 301 857</b>	<b>183 677 668</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>431 506 038</b>	<b>433 777 204</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		190 899 000	190 899 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 769 471 kr.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, 6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Underhåll/underhållsfond

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

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

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog i etapper	100	2107
Standardförbättringar, tillval	Rak	20	2027
Standardförbättringar, pentry	Rak	10	2020
Standardförbättringar, golv	Rak	5	2015
Installationer, styrutrustning	Rak	5	2014
Inventarier	Rak	5	-

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 724 315	5 557 588
Hyror, lokaler och omsorgsboende	5 615 939	5 334 159
Hyror, garage	1 073 875	1 019 463
	<u>12 414 129</u>	<u>11 911 210</u>

#### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	16 100	0
Eliminering av deposition från tidigare hyresgäst	69 500	0
Övriga ersättningar	18 250	14 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	14 765	- 5
Inkassoinkäkter	1 120	915
Övriga rörelseintäkter	2 500	19 241
Försäkringsersättningar	83 698	130 509
	<u>205 933</u>	<u>165 160</u>

#### Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	6 625	0
Bostäder, Attendo Care	118 341	50 886
Vattenskador, Attendo Care	123 213	0
Lokaler	29 127	49 649
Tvättstugor	4 344	0
Vatten/Avlopp	27 953	38 942
Värme	0	2 108
Ventilation	23 115	16 154
Elinstallationer	26 688	94 786
Tele/TV/Porttelefon	0	3 275
Hissar	12 119	70 648
Övriga installationer	2 850	13 720
Huskropp	18 095	8 048
Gårdar och grönanläggningar	11 929	0
Garage och parkeringsplatser	16 909	4 859
Vandalisering	0	3 335
	<u>421 308</u>	<u>356 410</u>

**Not 4 Planerat underhåll**

Ventilation	33 468	0
	<u>33 468</u>	<u>0</u>

**Not 5 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	68 089	62 881
Arvode förvaltning	224 807	153 560
Kabel-TV	55 904	91 407
IT-kostnader	15 548	8 498
Juridiska kostnader	3 569	1 200
Fastighetsskötsel	179 902	115 528
Systematiskt brandskyddsarbete	9 739	11 252
Städ	185 334	147 177
Snöröjning	53 736	19 622
Förbrukningsmateriel	67 885	67 163
Vatten	282 570	303 538
El	387 593	366 842
Uppvärmning	812 757	769 813
Sophantering	197 810	162 672
	<u>2 545 243</u>	<u>2 281 153</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Telefon och porto	3 960	3 960
Revisionsarvode, externt	11 406	12 000
Köpta tjänster	85 227	314 564
Bankkostnader	410	1 660
Advokat och rättegångskostnader	0	40 275
Övriga externa kostnader, Attendo	91 428	29 856
	<u>192 430</u>	<u>402 316</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	88 000	42 800
Övriga kostnadsersättningar till anställda	50 050	74 130
Summa	<u>138 050</u>	<u>116 930</u>
Sociala kostnader	42 308	16 109
	<u>180 358</u>	<u>133 039</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	630 329	629 735
Standardförbättringar	353 305	353 305
Installationer	40 284	24 000
	<u>1 023 918</u>	<u>1 007 040</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	901	1 743
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	13 729	1 400
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	540	7 014
Övriga ränteintäkter	282	82
	<u>15 452</u>	<u>10 239</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 10 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	6 968 271	6 362 716
Övriga finansiella kostnader	90	0
	<u>6 968 361</u>	<u>6 362 716</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	392 010 775	392 010 775
Tomtmark	37 038 225	37 038 225
Standardförbättringar	<u>6 662 359</u>	<u>6 470 732</u>
	435 711 359	435 519 732
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	<u>0</u>	<u>191 627</u>
	0	191 627
Summa anskaffningsvärden	435 711 359	435 711 359
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 524 184	-1 894 449
Standardförbättringar	<u>-1 323 856</u>	<u>-970 551</u>
	-3 848 040	-2 865 000
Årets avskrivning byggnader	-630 329	-629 735
Årets avskrivning standardförbättringar	-353 305	-353 305
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 831 674	-3 848 040
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Vid årets början	-717 350	0
Under året återförda nedskrivningar, återsökt investeringsmoms	0	-717 350
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-717 350	-717 350
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>430 162 335</u>	<u>431 145 969</u>
Varav		
Byggnader	388 138 912	388 769 241
Mark	37 038 225	37 038 225
Standardförbättringar	4 985 198	5 338 503
Taxeringsvärden		
bostäder	226 910 000	226 910 000
varav byggnader	178 070 000	178 070 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	120 000	120 000
	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	81 422	0
	<u>81 422</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>201 422</u>	<u>120 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 16 284	0
Installationer	- 31 716	- 24 000
	<u>- 48 000</u>	<u>- 24 000</u>
Årets utrangeringar		
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 40 284	- 24 000
	<u>- 40 284</u>	<u>- 24 000</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 88 284</u>	<u>- 48 000</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>113 138</u>	<u>72 000</u>
Varav		
Maskiner	65 138	0
Installationer	48 000	72 000

**Not 13 Avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	49 531	273 469
Osäkra hyresfordringar	0	- 197 047
	<u>49 531</u>	<u>76 422</u>

**Not 14 Övriga fordringar**

Kortfristig fordran PEAB, garantiåtgärder	61 338	65 966
	<u>61 338</u>	<u>65 966</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	14 026	13 976
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	6 654
Periodiserade leverantörsfakturor	10 574	0
Övriga förutbetalda kostnader	143 698	0
Upplupna ränteintäkter	0	800
Upplupna räntebidrag	0	41 571
Förutbetalda försäkringspremier	74 833	68 089
Förutbetald ränteutgift	21 000	27 133
	<u>264 131</u>	<u>158 223</u>

**Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	0	400 000
-------------------------------------	---	---------

<b>Not 17 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	Tillval utöver standard	Insatser	Underhållsfond	Resultat
Vid årets början	6 470 732	238 154 000	4 678 750	796 053
Förändring av underhållsfond				-1 142 532
Avsättning till underhållsfond			1 176 000	
Uttag ur underhållsfond			- 33 468	
Årets resultat				1 104 646
Vid årets slut	6 470 732	238 154 000	5 821 282	758 167

**Not 18 Fastighetslån**

Fastighetslån	178 200 000	181 200 000
Avgår nästa års amortering	-2 000 000	-2 000 000
Skuld vid årets slut	176 200 000	179 200 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,88%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,14%	2013-06-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2018-05-25	20 000 000		1 000 000	19 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,50%	2017-11-27	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,65%	2015-06-25	19 000 000		2 000 000	17 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,68%	2013-10-25	19 200 000			19 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,08%	2015-04-24	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,45%	2017-04-25	23 000 000			23 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,59%	2014-11-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,60%	2016-11-25	20 000 000			20 000 000
			<b>181 200 000</b>		<b>3 000 000</b>	<b>178 200 000</b>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Deposition lokalhyresgäst	0	69 500
Deposition bizzar till garage	15 500	12 000
Skuld sociala avgifter och skatter	4 930	6 333
Avräkning LÅN	665 711	813 820
	686 141	901 653

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	7 583	7 205
Upplupna räntekostnader	312 000	400 191
Upplupna elkostnader	33 087	32 394
Upplupna värmekostnader	146 119	92 439
Upplupna kostnader för renhållning	9 043	7 900
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	27 906	22 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 985	18 871
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 169	0
Förutbetalda hyror och avgifter	526 164	515 743
	<u>1 209 056</u>	<u>1 109 677</u>

Malmö 2013-

---

 Henrik Swensson

---

 Ann-Cathrine Björk

---

 Per Löwenham

---

 Rickard Olofsson

---

 Björn Mathiasen

Vår revisionsberättelse har lämnats den

---

 KPMG AB  
 Peter Cederblad  
 Auktoriserad revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Folkrörelse**

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

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätthavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

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

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

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

### **Interimsskulder**

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

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

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna.

Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

# BRF FÖREN 5 I MALMÖ

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF FÖREN 5 I MALMÖ i samarbete med Riksbyggen*

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

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

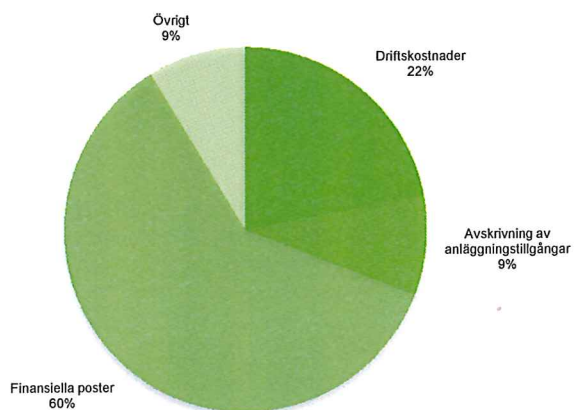


RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

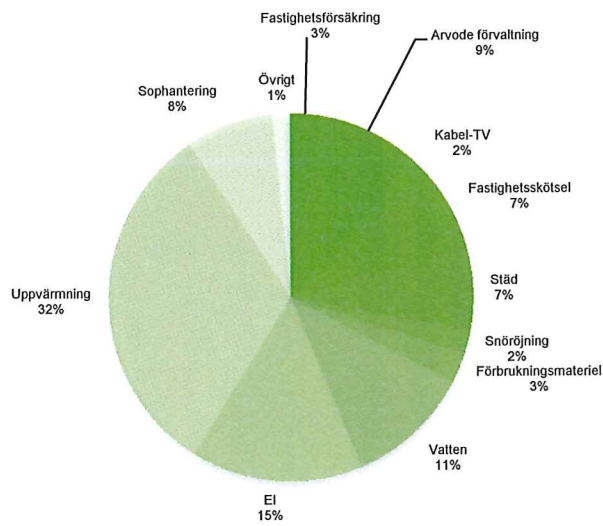
 **Riksbyggen**  
*Rum för hela livet*

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	421 308	356 410
Planerat underhåll	33 468	0
Fastighetsavgift/skatt	39 100	39 100
Driftskostnader	2 545 243	2 281 153
Övriga kostnader	192 430	402 316
Personalkostnader	180 358	133 039
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 023 918	1 007 040
Finansiella poster	6 968 361	6 362 716
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 404 185</b>	<b>10 581 774</b>



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	68 089	62 881
Arvode förvaltning	224 807	153 560
Kabel-TV	55 904	91 407
IT-kostnader	15 548	8 498
Juridiska kostnader	3 569	1 200
Revisionsarvode, externt	0	0
Fastighetsskötsel	179 902	115 528
Systematiskt brandskyddsarbete	9 739	11 252
Städ	185 334	147 177
Snöröjning	53 736	19 622
Förbrukningsmateriel	67 885	67 163
Vatten	282 570	303 538
El	387 593	366 842
Uppvärmning	812 757	769 813
Sophantering	197 810	162 672
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 545 243</b>	<b>2 281 153</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2012	2011
<b>BOA (kvm):</b>	<b>8664</b>	<b>8664</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Fastighetsförsäkring	8	7
Arvode förvaltning	26	18
Kabel-TV	6	11
IT-kostnader	2	1
Fastighetsskötsel	21	13
Systematiskt brandskyddsarbete	1	1
Städ	21	17
Snöröjning	6	2
Förbrukningsmateriel	8	8
Vatten	33	35
El	45	42
Uppvärmning	94	89
Sophantering	23	19
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>294</b>	<b>263</b>