

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Fören 5 i Malmö**

**2019**





# ÅRSSTÄMMA

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

**Tid:** Måndag den 25 maj 2020 kl. 18,00

**Plats:** Östra Varvsgatan 9, Ubåtshallen, Restaurang White Shark

(står även Duni på huset, ingång genom snurran mitt emot p-huset)

Anmäl gärna att du kommer på vår hemsida [www.foren5.com](http://www.foren5.com).

Lösenord: forenPa55.

Kom i tid – efter kl. 18,00 är dörren låst och vi måste öppna för dig -  
ring då 070-974 11 66.

## 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. Proposition i): Styrelsens förslag till förändring av stadgarna för Brf Fören 5 i Malmö.  
Beslut om förändring av föreningens stadgar kräver två stämmobeslut och där årsstämman i maj måste fatta samma beslut som årsstämman 2019 om ändringarna skall bli giltiga.  
Första beslutet utföll med majoritet vid omröstningen.  
*-Styrelsen föreslår förändring av föreningens stadgar till mer moderna och anpassade till nuvarande förhållanden.*  
Proposition ii): Styrelsens förslag om föreningens trädgård
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 2019-01-01 - 2019-12-31

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 8    |
| - balansräkning          | 9    |
| - noter                  | 11   |
| - underskrifter          | 14   |

# Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades av PEAB 2005 med inflyttningar under åren 2006 och 2007. Från och med år 2008 har Fören 5 verkat helt i egen regi som bostadsrättsförening. Föreningens hus är belägna på friköpt mark. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i dess hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 30 oktober 2018.

Föreningen äger fastigheten Fören 5 i Malmö kommun med därpå uppförda två byggnader med 100 bostadslägenheter, två lokaler till hyresgäster samt ett vårdboende innehållande 53 omsorgslägenheter. Byggnaderna är uppförda åren 2006 - 2007 och består av 2 st bostadshus med 8 st trapphus. Byggnadernas adress är Västra Varvsgatan 50 - 62 och Barometergatan 2 - 6 i Malmö. Hyreskontraktstiden på lokalerna är 3 år och omsorgsboendet löper på 10 år.

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Total bostadsarea bostadsrätter | 8 664 kvm  |
| Total bostadsarea omsorgsboende | 2 849 kvm  |
| Total lokalarea                 | 266 kvm    |
| Total area                      | 11 779 kvm |

I föreningens garage finns 111 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar, lokalhyresgäster och personal på omsorgsboendet. Hyra för p-platserna i föreningens garage är 600kr för bilplats och 300kr för MC-plats. Kösystem med kö-plats tillämpas.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av bostadsrättsföreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019. På stämman deltog 43 medlemmar varav 32 var röstberättigade.

Styrelsens sammansättning efter stämman har under året varit enligt nedan.

Vald t.o.m. årsstämman

|                          |             |      |
|--------------------------|-------------|------|
| Ann-Cathrine Björk       | Ordförande  | 2021 |
| Magnus Widegatt          | Sekreterare | 2021 |
| Thomas Wibelius          | Ledamot     | 2020 |
| Pamela Billgren Karlsson | Ledamot     | 2020 |
| Christina Nilsson        | Ledamot     | 2020 |
| Jonas Boberg             | Suppleant   | 2020 |
| Magnus Bengtsson         | Suppleant   | 2020 |

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Baker Tilly KB valdes på stämman år 2019 till föreningens revisionsbolag/revisor.

Valberedningen har varit Jörgen Andersson (sammankallande), Aril Isacson och Lars Larsson.

JW

ACB  
L/B

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Föreningen har under år 2019 haft avtal med nedanstående företag:

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Leverantör                      | Avtalstyp   |
| Örehus Fastighetsförvaltning AB | Ekonomisk förvaltning och administration                |
| Örehus Fastighetsförvaltning AB | Fastighetsskötsel och städning                          |
| Anticimex                       | Måsåggplockning   |
| Bahnhof                         | Bredband och IP telefoni                                |
| Com Hem                         | Digital kabel-TV  |
| e.on                            | Elnät och Fjärrvärme                                    |
| Envac                           | Serviceavtal Sopsugssystemet                            |
| Icopal                          | Kontroll- och serviceavtal Brandskydd och brandsläckare |
| Jäderberg & Co                  | Trädgårdsskötsel  |
| Kone                            | Serviceavtal Hissar                                     |
| Proinova                        | Försäkringsmäklare Fastighetsförsäkring                 |
| RagnSells                       | Återvinning, källsortering                              |
| Rydells Teknik                  | Serviceavtal och jour Garageport                        |
| Security Assistance             | Serviceavtal brandlarm/utrymningslarm,                  |
| Security Assistance             | Jour kvällar & helger samt nattlig rondering            |
| Telia                           | Fastighetsstyrning & företagsabonnemang hisslarm        |
| VA Syd                          | Hushållsavfall, Vatten & Avlopp                         |
| Vattenfall                      | Elavtal (miljöval vattenkraft)                          |
| Veab                            | Serviceavtal Ventilation                                |

Föreningens säte är Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 har – i likhet med flera föregående år – inneburit ett alltmer omfattande arbete i styrelsen. Vikten av samarbete och laganda visar sig allt mer som nödvändiga förutsättningar för att klara generellt och oförutsett arbete.

### Nya avtal

Under år 2019 har styrelsen fortsatt översynen av föreningens avtal vilket har resulterat i vissa förändringar.

Sedan några år tillbaka har styrelsen fört diskussioner med förvaltaren Örehus om att köpa fler tjänster. Avtalet med Örehus fastighetsförvaltning sades upp under 2019, samtidigt inhämtades offerter från en handfull leverantörer för jämförelser. Styrelsens beslut blev att byta förvaltare och sedan 1 januari 2020 har föreningen nya kontrakt avseende föreningens förvaltning. De tjänster som tidigare köptes av Örehus har föreningen nu upphandlat av fyra (4) olika företag.

- 1) BoNea Förvaltning AB sköter föreningens ekonomiska administration såsom föreningens bokföring, överlåtelse, pantbrev, avier och garagekontrakt.
- 2) Sydsverige Entreprenad AB har ansvar för den tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln med vaktmästare.
- 3) Ultra Clean fortsätter med städning av trappuppgångar samt garage med skillnaden att nu är kontraktet direkt mellan föreningen och Ultra Clean.
- 4) Jäderberg & Co tog över trädgårdsskötsel 1 september 2018 och detta kontrakt löper vidare.

Syftet med att byta förvaltare var att effektivisera styrelsearbetet genom ett utökat stöd av förvaltarna åt styrelsen och att bättre kunna möta föreningens förvaltningsbehov.

Föreningens försäkring sades upp av försäkringsbolaget och därav tecknades ny försäkring med Trygg Hansa från 1 november 2019.

Utöver nedan större områden hanteras generella styrelsefrågor kontinuerligt på styrelsemöten en kväll i månaden.

### Föreningens trädgård

En ny trädgårdsmästare, Jäderberg & Co, erhöll uppdraget att sköta föreningens trädgård från 1 september 2018. 2019 har varit ett år tillägnat åt rekonstruering av trädgården för att få den blomstrande och vacker likt tanken från den ursprungliga designen. Dessvärre mår inte alla träd bra och därav en inrådan från trädgårdsmästaren om att ta bort en del träd på innergården. Under innergården ligger föreningens garage vilket inte ger de bästa förutsättningar för välmående träd. Därav har styrelsen lagt en proposition till årets stämma om vissa förändringar för att skapa bättre förutsättningar för trädgården.

JW

AGB 13

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### *Underhåll och reparationer*

Större underhåll i föreningen är utförda eller påbörjade där återkommande reparationer i längden blivit kostsamma för föreningen.

### *Byte av lamparmaturer till LED lampor*

Föreningen har under många år haft ett problem med att lamporna i föreningens trapphus har kort brinntid, vilket har varit kostsamt. Därav beslöt styrelsen att byta alla lamparmaturer i föreningens trappuppgångar till mer miljövänliga LED armaturer vilket påbörjades våren 2017 och endast ett fåtal lampor kvarstår att bytas. Med start i början av 2018 påbörjades även byte av utomhusbelysnings-armaturena. Knappt hälften av dessa kvarstår att bytas. För att vara kostnadseffektiva byts alla lamporna ut löpande till nya LED armaturer allteftersom de gamla lamporna går sönder.

### *Föreningens styrelserum/gästrum*

December 2019 upgraderades föreningens styrelserum med dusch i badrummet. Styrelsen beslöt att bibehålla kostnaden för gästrummet till 250 kr per natt. Det kan noteras att gästrummet har nyttjats fler nätter under 2019 än tidigare år.

### *Underhållsfond*

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken upprättades vid start av föreningen. Avsättning görs årligen för verksamhetsåret i enlighet med stadgarna. Beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras.

Föreningen planerar för ett större underhåll av fastigheternas fasader, förmodligen år 2021.

På årsstämman 2019 hanterades en motion avseende installation av laddstolpar i föreningens garage och styrelsen har bevakat ämnet under året genom inhämtning av information. Styrelsens bedömning är att fortsätta bevaka hur utvecklingen generellt utvecklas, men att det kvarstår tillräckligt många frågetecken kring teknologin innan föreningen är mogen för en så pass stor investering.

### *Lån och amorteringar*

Vid start av föreningen fastställdes en genomsnittlig räntekostnad på 3,43% i den långsiktiga ekonomiska planen. Styrelsen är styrda av bankernas marknadsräntor vid tidpunkten när föreningens lån löper ut och där styrelsen vid omläggning av lånen strävar efter att uppnå en bra mix med löptider mellan 1 – 5 år på lånen. Med anledning av en prognostiserad räntehöjning av de långa marknadsräntorna har styrelsen de senaste åren medvetet bundit fler lån med längre löptider.

Länestrategin med fördelning av föreningens lån på flera banker har visat stort resultat samt har bidragit till kraftigt lägre räntekostnader under åren 2015 – 2018 jämfört med tidigare år. Räntekostnaderna planade ut 2019 jämfört med 2018, vilket var väntat och i linje med styrelsens prognos för 2019. I början av januari 2019 flyttades ett lån från SHB till Danske Bank, som nu blir en tredje bank i föreningens låneportfölj.

Styrelsen har under år 2019 fortsatt fokusera på att bibehålla låga rörelsekostnader samt en god kassalikviditet. Föreningen har haft ett växande kassaflöde sedan 2014, detta med fokus att stå väl rustade inför löpande reparationer och framtida underhåll. Utöver en god kassalikviditet täcker föreningens intäkter även föreningens bokförda avskrivningar – vilket motsvarar ungefär föreningens årliga amortering – samt även avsättning till underhållsfond. Visst underhåll har flyttats fram i tiden och därav har styrelsen beslutat att minska kassalikviditeten genom en extra amortering om 5 miljoner vid årsskiftet 2019/2020. När större underhåll ska genomföras framöver kommer dessa att finansieras med nya lån.

Bostadsrättsföreningen har finansierat omsorgsboendet med lån, vilket bidrar till att föreningen har relativt hög låneskuld per kvm i jämförelse med många andra bostadsrättsföreningar. Ofta nämns 10 000kr/kvm som en lämplig nivå på nyckeltalet lån i kr/kvm. För att på sikt komma ned till denna nivå drar föreningen nytta av det låga ränteläget och fortsätter årligen amortera ungefär årets bokförda avskrivningsvärde.

### **PEAB**

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 2007-11-15. En del garantier har blivit förlängda efter åtgärder av Peab med anledning av kvarstående anmärkning i 5-års besiktningsprotokollet.

Under år 2017 genomfördes en efterbesiktning av tidigare garantibesiktningar (5-års garanti) för både Södra och Norra Fören. Peab har nu åtgärdat alla fel med besiktningsanmärkningar.

*Handwritten signatures:*  
JAN  
ACB & B3

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Med anledning av att N Förens fasad blev vidgjord under 2016 som en garantiåtgärd av Peab, beslöt styrelsen att även putsa om S Förens fasad för att föreningens båda fastigheter ska hålla en likvärdig standard. Innan åtgärd av S Förens fasad utfördes beställde styrelsen besiktning av fasaden på S Fören, för att säkerställa att det inte fanns några problem innanför putsen. Med anledning av besiktningens utfall beslöt styrelsen att även beställa en mindre urvals besiktning av N Förens fasad. Besiktningarna utfördes av två besiktningföretag under hösten 2017. Med anledning av resultatet från fasadbesiktningarna samt fortsatt läckage i garaget har föreningen anmält anmärkningarna till Peab vilket resulterat i en tvist med Peab där styrelsen har anlitat ett juridiskt ombud från Foyen Advokatfirma. Hösten 2018 anlidade styrelsen ny besiktningssman som utförde fler tester av fasaden på både S och N Fören. Efter analys av testerna visade resultaten förhöjda fuktvärden och rapporterna är underlag i fortsatta diskussioner med Peab. Dialog med Peab förs via Foyen Advokatfirma.

Föreningens ombud gentemot Peab och ansvarig i korrespondens med Foyen Advokatfirma har varit Ann-Cathrine Björk samt Thomas Wibelius som sakkunnig inom byggbransch och fasader. Ersättning har utgått enligt av styrelsen vedertagen policy.

### *Uppdatering av föreningens stadgar*

Nya stadgar antogs på föreningens stämmor våren 2018. Lagstadgade ändringar samt en generell uppdatering och modernisering av föreningens stadgar ligger till grund i de nya stadgarna för att på bästa sätt framöver skydda och reglera Brf Fören 5. Styrelsen lade fram en proposition om ytterligare förbättringar på stämman 2019 vilka röstas om för andra gången på årsstämman 2020.

### *Trivselträff i föreningen*

För tredje året i rad bjöd styrelsen in föreningens alla medlemmar att träffas i föreningens trädgård på en trivselträff i slutet av augusti där mingelmat och dricka serverades. Tillställningen uppskattas av många medlemmar och bidrar till en ökad grannsämja, därav har styrelsen fortsatt med traditionen av en årlig Trivselträff i föreningen under trevliga former.

## MEDLEMSINFORMATION

### *Avskrivningar och resultat*

När Bokföringsnämndens nya regler, de s.k. K-reglerna, började tillämpas i 2014 års årsredovisning medförde detta en väsentligt högre avskrivning av föreningens byggnader jämfört med tidigare år. Föreningen antog en 100 år rak avskrivningsplan. Årets avskrivningar är det periodiserade beloppet för det årliga slitaget vilket alla som bor i föreningen är med och årligen betalar till genom att intäkterna även täcker de årliga avskrivningarna.

Räkenskapsåret 2019 visar ett positivt resultat vilket i huvudsak är kopplat till låga räntekostnader och ett signifikativt förbättrat avtal med Attendo Care från 1 maj 2016 – 30 april 2026. Samt att vissa större underhåll har flyttats fram i tiden. Därtill att alla föreningens lokaler är uthyrda har bidragit till en väsentligt förbättrad och stabil ekonomi och en mycket god likviditet vilket gett möjligheten att amortera utöver plan även under år 2019.

Styrelsens övergripande uppdrag är att för medlemmarnas räkning långsiktigt förvalta föreningens angelägenheter och genom ett aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna. Styrelsens ambition är också att förvalta medlemmarnas insatser genom att årligen leverera ett resultat där föreningens intäkter och kostnader balanseras i ett sunt positivt resultat.

Styrelsens bedömning är att föreningen har en mycket god och stabil ekonomi med en väl godkänd nivå på kassaflödet och likviditeten.

### *Sänkning av bostadsrättsavgiften*

Bostadsrättsavgiften sänktes med 5% från 1 maj 2016, med 5% från 1 januari 2017, med 5% från 1 januari 2018 och med 5% från 1 januari 2019. Från den 1 januari 2020 sänktes bostadsrättsavgiften med ytterligare 10%.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 147.

*Handwritten signatures and initials:*  
JW  
A.G. 13

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### Lokaler

Det finns många tomma lokaler i VH och styrelsen tror att företag som erbjuder upplevelsebaserade verksamheter har större möjlighet att på sikt överleva i den allt hårdare konkurrensen om hyresgäster. Alla föreningens lokaler har hyresgäster nu samt alla föreningens lokalkontrakt bidrar positivt till föreningens ekonomi från år 2016.

Anya Thai Spa har ett 3-årigt avtal på lokalen i N Fören som löper tills februari 2021. Även CrossFit Fabriken har ett 3-årigt avtal på lokalen i S Fören som löper tills februari 2023.

Omsorgsboendet står för 25% av föreningens totala yta. Bostadsrättsföreningen finansierar omsorgsboendets yta med lån, vilket bidrar till att föreningen har relativt mycket lån i jämförelse med många andra bostadsrättsföreningar. Det är därför av stor vikt att ett hyresavtal på omsorgsboendet täcker de kostnader som föreningen har, där räntekostnader utgör den största delen av kostnaderna. Föreningen har ett 10-årigt avtal med Attendo Care tills maj 2026. Hyresintäkterna från Attendo Care är en mycket viktig parameter i föreningens totala ekonomi.

### Medlemskap

Brf Fören 5 är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Bostadsrätterna erbjuder bl a medlemsföreningarnas styrelser rådgivning inom juridik, ekonomi och teknik. Dessutom erbjuds utbildning för enskilda styrelsemedlemmar i dessa och andra relevanta kunskapsområden, både digitalt och genom en omfattande rikstäckande kursverksamhet.

### Policy vid styrelseledamöters och andra medlemmars uppdrag med ersättning i Brf Fören 5

Brf Fören 5 är en stor bostadsrättsförening som även innefattar vårdboende samt lokaler att hyra för kommersiellt bruk. Styrelsen ansvarar för föreningens löpande verksamhet med huvuduppgiften att på medlemmarnas uppdrag förvalta föreningen och dess ekonomi på bästa möjliga sätt.

Alltsedan föreningen bildades har såväl styrelsen som kontrakterade förvaltare (Riksbyggen mellan åren 2006 – 2013 samt Örehus mellan åren 2014 – 2019) erfarit att ansvar och arbetsuppgifter inom vissa delar av den löpande verksamheten – och även i ärenden av mera oförutsedd natur – är resurskrävande i tid och ofta kräver specialkunskaper t ex inom ekonomi, juridik och fastighetsteknik.

Fören 5 har alltsedan föreningen bildades – genom styrelsebeslut, revisorns godkännande och årsstämmornas beslut om fastställande av resultaträkningen samt beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen – förordat principen att styrelsemedlemmar och andra medlemmar i föreningen – vilka besitter specialkunskaper som föreningen behöver – i lämpliga fall anlitas istället för, eller ibland tillsammans med, extern konsult. I vissa ärenden kräver vissa leverantörer, inklusive PEAB (som uppförde byggnaderna i Fören 5) att styrelseledamot i Fören 5 måste delta.

Ofta måste många av de resurskrävande uppgifterna utföras på dagtid, vardagar, under normal arbetstid.

När medlem/styrelsemedlem i Fören 5 åläggs uppdrag till föreningen, vilka beskrivits ovan, har styrelsen - enligt uppdaterad policy antagen 14 augusti 2018 – beslutat att ersättning skall utgå för den tid som uppdraget kräver. Ersättning utgår med 1% av ett prisbasbelopp för år 2019 (46 500kr) dvs 465 kr/timme för utfört arbete.

Ersättning utgår mot tidrapporter godkända av styrelsen. Kostnader för alla uppdrag redovisas i årsredovisningen under konsulttjänster och/eller övriga ersättningar tidigare övriga arvoden.

OBS!

Den policy om ersättning, beskriven ovan, har inget samband med det generella arvode till styrelsen som årsstämman i Brf Fören 5 årligen tilldelar styrelsen att själv fördela inom sig avseende mera generella arbetsuppgifter som huvudsakligen kan utföras på icke arbetstid. *SO*

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

|                                   | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 12 481 | 12 530 | 12 485 | 12 644 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 595  | 2 203  | 1 852  | 1 340  |
| Soliditet (%)                     | 62,98  | 61,26  | 60,38  | 59,64  |
| Genomsnittlig ränta (%)           | 1,28   | 1,14   | 1,83   | 2,44   |
| Driftskostnad kr /kvm             | 296    | 330    | 275    | 269    |
| Kassalikviditet (%)               | 275    | 586    | 339    | 228    |
| Årsavgifter kr/kvm                | 554    | 584    | 614    | 658    |
| Räntekostnad kr/kvm               | 166    | 153    | 255    | 349    |
| Lån kr/kvm                        | 12 551 | 13 406 | 13 757 | 14 109 |
| Underhållsfond kr/kvm             | 985    | 952    | 853    | 753    |
| Avskrivning kr/kvm                | 354    | 354    | 354    | 356    |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Kassalikviditet är framräknad utan kortfristig del av långfristig skuld.

Ur föreningens perspektiv är banklånen i praktiken att betrakta som långfristiga, eftersom de normalt förlängs i samband med förfall. Fr o m år 2019 redovisas dock de lån som förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen som kortfristiga i balansräkningen. (147 845 000-116 075 000 kr = 31 770 000 kr)

Tre av föreningens lån har omsättningsdag under år 2020 och betraktas därför som kortfristiga i Årsredovisning 2019-12-31 även om lånen kommer att förlängas alternativt byta kreditgivare.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 238 154 000          | 0                       | 11 223 050                  | 49 789                 | 2 203 461         |
| Resultatdisposition enligt beslut av stämma |                      |                         |                             | 2 203 461              | -2 203 461        |
| Reservering till fond för yttre underhåll   |                      |                         | 1 176 000                   | -1 176 000             |                   |
| Ianspråkstagande av underhållsfond          |                      |                         | -796 305                    | 796 305                |                   |
| Årets resultat                              |                      |                         |                             |                        | 2 595 299         |
| Belopp vid årets utgång                     | 238 154 000          | 0                       | 11 602 745                  | 1 873 554              | 2 595 299         |

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 873 554 |
| Årets resultat      | 2 595 299 |
|                     | <hr/>     |
|                     | 4 468 853 |

Förslag till disposition:

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Avsättning till underhållsfond     | 1 176 000 |
| Ianspråkstagande av underhållsfond | -386 042  |
| Balanseras i ny räkning            | 3 678 895 |
|                                    | <hr/>     |
|                                    | 4 468 853 |

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

*Handwritten signatures and initials:*  
JAN  
ACB  
K/B

**Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

**RESULTATRÄKNING**

|  | Not  | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>             |      |                          |                          |
| Nettoomsättning  | 2    | 12 481 257               | 12 530 325               |
| Övriga rörelseintäkter                                     |      | <u>132 488</u>           | <u>300</u>               |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |      | 12 613 745               | 12 530 625               |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |      |                          |                          |
| Drift- och fastighetskostnader                             | 3, 4 | -3 562 978               | -3 891 687               |
| Övriga externa kostnader                                   | 5    | -168 921                 | -335 303                 |
| Personalkostnader  | 6    | -187 222                 | -148 907                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7    | <u>-4 166 760</u>        | <u>-4 166 760</u>        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |      | -8 085 881               | -8 542 657               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |      | 4 527 864                | 3 987 968                |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |      |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |      | 27 940                   | 20 413                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 | 8    | <u>-1 960 505</u>        | <u>-1 804 920</u>        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |      | -1 932 565               | -1 784 507               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |      | 2 595 299                | 2 203 461                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                 |      | 2 595 299                | 2 203 461                |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <u>2 595 299</u>         | <u>2 203 461</u>         |



ACB 13

**Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2019-12-31

2018-12-31

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

7

399 546 249

399 546 249

399 546 249

10 296

33 328

180 544

224 168

3 855 851

3 855 851

4 080 019

403 626 268

0

145 872

188 693

334 565

6 690 140

6 690 140

7 024 705

410 737 714

JW

ACB

R  
B

**Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

**BALANSRÄKNING**

Not

2019-12-31

2018-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 238 154 000        | 238 154 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 11 602 745         | 11 223 050         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>249 756 745</b> | <b>249 377 050</b> |

**Fritt eget kapital**

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 1 873 554        | 49 789           |
| Årets resultat                  |  | 2 595 299        | 2 203 461        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>4 468 853</b> | <b>2 253 250</b> |

**Summa eget kapital**

254 225 598 251 630 300

**Långfristiga skulder**

|                                   |   |                    |                    |
|-----------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 8 | 116 075 000        | 154 770 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |   | <b>116 075 000</b> | <b>154 770 000</b> |

**Kortfristiga skulder**

|   |   |                   |                  |
|---|---|-------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (förf.inom 1 år) | 8 | 31 770 000        | 3 140 000        |
| Nyckeldepositioner                                    |   | 95 000            | 95 000           |
| Leverantörsskulder                                    |   | 319 830           | 364 778          |
| Skatteskulder   |   | 15 884            | 16 284           |
| Övriga skulder  |   | 24 463            | 23 932           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          |   | 1 100 493         | 697 420          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                     |   | <b>33 325 670</b> | <b>4 337 414</b> |

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

403 626 268

410 737 714

JW

ACS B

# Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

|   | <u>Antal år</u> |
|---|-----------------|
| Byggnader                               | 100             |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 5               |

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 Nettoomsättning         | 2019             | 2018             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsvgift bostäder             | 4 803 432        | 5 056 094        |
| Hyror lokaler                 | 6 696 068        | 6 512 578        |
| Hyror garage                  | 729 007          | 708 896          |
| Överlåtelseavgift             | 11 545           | 11 285           |
| Pantsättningsavgift           | 8 270            | 5 894            |
| Övriga intäkter uthyrningsrum | 22 936           | 25 577           |
| Triple play                   | 210 000          | 210 000          |
|                               | <hr/> 12 481 257 | <hr/> 12 530 325 |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Materialinköp                  | 24 608           | 73 757           |
| Fastighetsskötsel, entreprenad | 193 143          | 199 109          |
| Städning, entreprenad          | 177 701          | 189 682          |
| Telefon- port, hiss            | 8 974            | 9 734            |
| Serviceavtal                   | 62 191           | 62 654           |
| Trädgårdsskötsel, entreprenad  | 125 345          | 35 842           |
| Myndighetsbesiktningar         | 8 558            | 10 162           |
| Reparationer löpande           | 571 047          | 458 089          |
| Periodiskt underhåll           | 386 042          | 796 305          |
| El                             | 334 513          | 363 781          |
| Uppvärmning                    | 599 620          | 666 060          |
| Vatten                         | 262 354          | 236 341          |
| Sophämtning                    | 74 636           | 80 393           |
| Fastighetsförsäkringar         | 146 186          | 130 953          |
| Kabel TV                       | 105 196          | 104 372          |
| Bredbandskostnad               | 111 727          | 110 168          |
| Förvaltningskostnad            | 137 937          | 130 685          |
| Fastighetsskatt                | 233 200          | 233 600          |
|                                | <b>3 562 978</b> | <b>3 891 687</b> |

*gju*

ACB *13*

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### NOTER

| Not 4 | Specificering periodiskt underhåll       | 2019           | 2018           |
|-------|--|----------------|----------------|
|       | Periodiskt underhåll installationer      | 76 147         | 699 305        |
|       | Periodiskt underhåll entréparti          | 72 600         | 0              |
|       | Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0              | 97 000         |
|       | Periodiskt underhåll garage              | 49 795         | 0              |
|       | Periodiskt underhåll Extra Lås           | 187 500        | 0              |
|       |  | <u>386 042</u> | <u>796 305</u> |

Installationer avser arbete på framförallt belysning och porttelefon.  
Extra lås är på bostadsrättshavares ytterdörrar.

| Not 5 | Övriga externa kostnader       | 2019           | 2018           |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
|       | Förbrukningsinventarier        | 3 354          | 10 861         |
|       | Kreditupplysning               | 1 925          | 1 750          |
|       | Trycksaker                     | 11 266         | 5 447          |
|       | Porto                          | 1 610          | 580            |
|       | Revisionsarvode extern         | 25 000         | 37 501         |
|       | Stämman                        | 22 268         | 39 823         |
|       | Övriga förvaltningskostnader   | 27 761         | 52 160         |
|       | Konsultarvoden                 | 43 760         | 155 139        |
|       | Bankkostnader                  | 8 753          | 4 676          |
|       | Advokat- och rättegångskostnad | 15 625         | 13 656         |
|       | Föreningsavgifter              | 7 600          | 13 710         |
|       |                                | <u>168 921</u> | <u>335 303</u> |

| Not 6 | Personal   | 2019           | 2018           |
|-------|--|----------------|----------------|
|       | <i>Löner, ersättningar m.m.</i>  |                |                |
|       | Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp: |                |                |
|       | Styrelsearvode   | 93 000         | 91 000         |
|       | Övriga ersättningar  | 59 129         | 24 192         |
|       | Sociala kostnader  | 35 093         | 33 715         |
|       | Summa  | <u>187 222</u> | <u>148 907</u> |

### Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och mark          | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|-------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden | <u>429 382 191</u> | <u>429 382 191</u> |
|       | Utgående anskaffningsvärden | 429 382 191        | 429 382 191        |
|       | Ingående avskrivningar      | -25 669 182        | -21 502 422        |
|       | Årets avskrivningar         | <u>-4 166 760</u>  | <u>-4 166 760</u>  |
|       | Utgående avskrivningar      | -29 835 942        | -25 669 182        |
|       | Redovisat värde             | <u>399 546 249</u> | <u>403 713 009</u> |

Mark ingår i anskaffningsvärde med 37 038 225 kr. Marken är utan avskrivning.

*JW*  
A-45  
1/3

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### NOTER

#### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                     | Lånenummer  | Ränta  | Justeras   | Kapitalskuld       | 2019 års<br>amortering |
|--|-------------|--------|------------|--------------------|------------------------|
| <b>Förfaller inom 1 år</b>                     |             |        |            |                    |                        |
| Stadshypotek                                   | 315211      | 0,69%  | 2020-06-30 | 5 945 000          | 6 990 000              |
| Stadshypotek                                   | 038527      | 1,43%  | 2020-06-30 | 6 325 000          | 1 150 000              |
| Stadshypotek                                   | 122988      | 1,10%  | 2020-12-01 | 19 500 000         | 500 000                |
| <b>Förfaller inom 2-5 år</b>                   |             |        |            |                    |                        |
| Swedbank Hypotek                               | 275521500-7 | 1,31%  | 2021-03-11 | 19 500 000         |                        |
| Stadshypotek                                   | 143774      | 1,07%  | 2021-04-30 | 23 000 000         |                        |
| Stadshypotek                                   | 178747      | 1,105% | 2021-12-01 | 17 575 000         | 1 425 000              |
| Danske Bank                                    | 87443       | 1,00%  | 2022-01-31 | 18 000 000         |                        |
| Stadshypotek                                   | 207314      | 1,09%  | 2022-06-01 | 18 000 000         |                        |
| Stadshypotek                                   | 309162      | 0,90%  | 2024-12-01 | 20 000 000         |                        |
|  |             |        |            | <u>147 845 000</u> | <u>10 065 000</u>      |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del |             |        |            |                    | 116 075 000            |

Ur föreningens perspektiv är banklånen i praktiken att betrakta som långfristiga, eftersom de normalt förlängs i samband med förfall. Fr o m år 2019 redovisas dock de lån som förfaller inom 12 månader från bokslutsdagen som kortfristiga i balansräkningen. (147 845 000-116 075 000 kr= 31 770 000 kr)

Tre av föreningens lån har omsättningsdag under år 2020 och betraktas därför som kortfristiga i Årsredovisning 2019-12-31 även om lånen kommer att förlängas alternativt byta kreditgivare.

### Övriga noter

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 9 Ställda säkerheter</b>                  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Fastighetsinteckningar                           | 190 899 000       | 190 899 000       |
| <b>Not 10 Eventualförpliktelser</b>              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
| Inga eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser) |                   |                   |

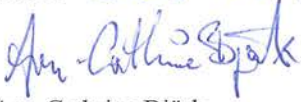
*JW*  
ACB *13*

**Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

**NOTER**

Malmö 2020-04-29



Ann-Cathrine Björk



Magnus Widegatt



Thomas Wibelius



Pamela Billgren Karlsson



Christina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2020.

Baker Tilly MLT KB



Johnny Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fören 5 i Malmö  
Org.nr. 769613-5875

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören 5 i Malmö för år 2019.

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 2019 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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. Styrelsens ansvar 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 huruvida 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fören 5 i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorers 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, eller
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 29 april 2020

Baker Tilly MLT KB



Johnny Persson

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.





