

**Brf Fören 5 i Malmö**  
**Org nr 769613-5875**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2008 - 31/12 2008**

## **Att bo i bostadsrätt**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. 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. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. 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. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas 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 bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## **Riksbyggen förvaltar**

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fören 5 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.  
årsstämman

#### Ordinarie ledamöter

Peter Hörnlund	Ordförande	2009
Bengt Holgersson	Vice ordförande	2009
Åsa Anvåg	Sekreterare	2009
Patrik Hansson	Ledamot	2009
Henrik Swensson	Ledamot	2009

#### Styrelsesuppleanter

Maria Carlsson	Suppleant	2009
Marianne Qvist	Suppleant	2009
Rickard Olofsson	Suppleant	2009
Tord Berge	Suppleant	2009

#### Ordinarie revisor

Bo Widerstrand KPMG AB Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Louise Palm  
Katarina Larsson  
Ireet Adus

### Firmateckning

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

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

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

För 2007 gällde följande: Samtliga ränte- och kreditkostnader samt kostnader för drift och förvaltning exkl fondavsättning enl stadgar, som löper under kontraktstiden fram t o m avräkningstidpunkt, bäres av entreprenören (Peab Sverige AB). Samtliga intäkter, årsavgifter, hyror och räntebidrag som löper under entreprenadtiden fram t o m avräkningstidpunkt exkl fond tillfaller entreprenören.

År 2008 gäller inte denna överenskommelse. Det innebär att 2008 är det första året som föreningen svarar för kostnader och intäkter och därmed uppnår ett balanserat resultat.

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

Därtill kommer:

Lokaler	Omsorgs- boende	Garage
2	53 lgh	111

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

Årets taxeringsvärde	224 496 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 820 000 kr

Fastigheter är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti.  
Försäkringstid t o m 2017-12-30.  
Fastigheter är fullvärdeförsäkrade i Sveland Sakförsäkringar AB.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

### Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Underhåll

#### Utfört underhåll

Undet året har inget underhåll utförts.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning för verksamhetsåret 2008 sker med 1.177 tkr i enlighet med stadgarna. Styrelsens bedömning är att föreningens kommande års underhåll står i paritet med årets avsättning.

### Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

#### Allmänt

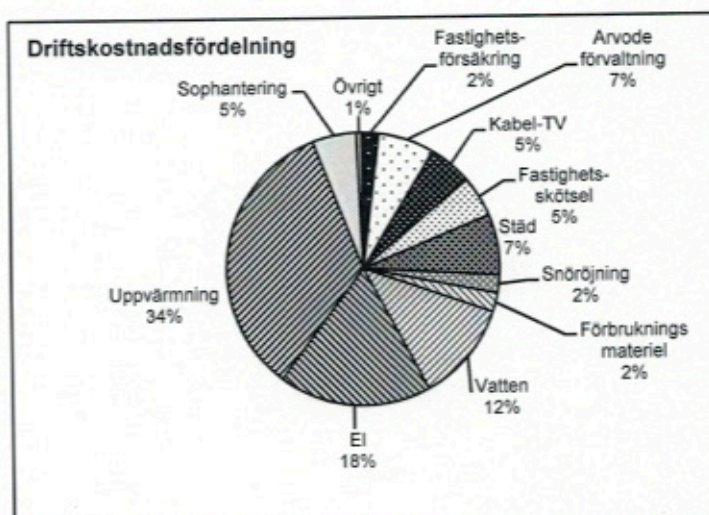
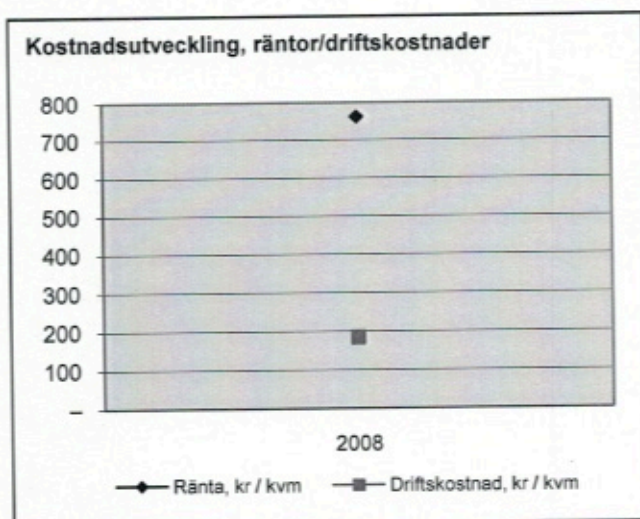
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 27 maj 2008. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

### Resultat och ställning (tkr)

	2008
Rörelsens intäkter	12 073
Årets resultat	549
Resultat efter fondförändringar	- 628
Balansomslutning	438 616
Soliditet %	56%
Likviditet %	159%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	639
Driftskostnad, kr / kvm	184
Ränta, kr / kvm	761
Underhållsfond, kr / kvm	100
Lån, kr / kvm	16 207

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA (boarea bostadsrätter) som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA, bostadsrätter och omsorgsboende + LOA, lokalarea) som beräkningsgrund.



## Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2008 då avgifterna höjdes med 8,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 5% fr o m 1 januari 2009.

## Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2008 har 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 15 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Omsorgsboendet och lokalerna är upplåtna som hyresrätt.

## Investeringsmoms

Föreningen kommer under våren 2009 att återsöka investeringsmomsen avseende föreningens lokaler. Om yrkandet beviljas kommer föreningen att tillgodogöras avdraget.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Svensk Markservice	Snöjour
VA-Syd	Vatten
VA-Syd	Sophantering
IL Recycling	Sophantering, källsortering
E-on	Värme
E-on	EI
ComHem	Kabel-TV
Kone	Hissar
Telia	Porttelefon och hisstelefon
All Remove	Klottersanering
Securitas Bevakning	Larmcentral
Multicom Security	Övervakad larmöverföring
Räddningstjänsten Syd	Automatiskt brandlarm

### **Styrelsens kommentarer**

Styrelsen har under året haft ränteutvecklingen under noggrann uppsikt och har kontinuerligt haft diskussioner med banken för att föreningen ska ha den bästa möjliga räntan på sina lån. Södra Fören har haft sin 2 års besiktning och styrelsen har varit aktiv i detta arbete både med att närvara vid besiktningarna och att se till att alla fel åtgärdats.

Grindarna till innergården har varit ett återkommande problem så styrelsen har sett till att grindarna blivit flyttade, detta kommer förhoppningsvis innebära att problemen upphör. Sopsorteringen har varit en återkommande punkt på våra styrelsemöten, då det har varit en del problem med fel hantering av soporna. Detta har tyvärr gett föreningen merkostnader och detta måste vi tillsammans lösa inom föreningen.

Garageporten har inte fungerat som den ska och detta har lett till många diskussioner med leverantören, vi hoppas nu att felet är åtgärdat och att garageporten ska fungera i framtiden.

Styrelsen jobbar även med att bygga upp en fungerande hemsida som kan bli ett forum för kontinuerlig information och interaktion mellan medlemmarna och styrelsen.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	548 609
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 177 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
	<hr/>
Summa över/underskott	-628 391

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<hr/>
	-628 391

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-01-01 2008-12-31</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	12 071 184	4 017 842
Avräkning Peab	2	0	1 956 496
Övriga förvaltningsintäkter		1 474	5 620
		<u>12 072 658</u>	<u>5 979 957</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 83 222	- 43 937
Fastighetsskatt		- 44 960	- 262 200
Driftskostnader	4	-2 172 871	-1 307 802
Övriga kostnader	5	- 143 194	- 119 998
Personalkostnader	6	- 53 452	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 955 000	0
		<u>-3 452 699</u>	<u>-1 733 937</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 619 959</b>	<b>4 246 021</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	231 702	137 827
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		663 021	906 332
Räntekostnader	9	-8 966 073	-5 290 179
		<u>-8 071 350</u>	<u>-4 246 021</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>548 609</b>	<b>0</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>548 609</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 177 000	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>-1 177 000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 628 391</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	434 564 732	19 875 000
Pågående byggnation och förskott	12	0	409 174 000
Tillval utöver standard	10	0	6 500 417
		<u>434 564 732</u>	<u>435 549 417</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>434 564 732</b>	<b>435 549 417</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 322	0
Skattefordringar		2 242	0
Övriga fordringar		3 522	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	457 611	966 071
		<u>486 697</u>	<u>966 071</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 200 000	2 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	2 364 517	994 278
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 051 214</u>	<u>3 960 349</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>438 615 946</u>	<u>439 509 766</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2008-12-31	2007-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		238 154 000	238 154 000
Underhållsfond		1 177 000	0
Utökade upplåtelseavgifter		6 470 732	6 500 417
		<u>245 801 732</u>	<u>244 654 417</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Årets resultat		548 609	0
Avsättning till underhållsfond		-1 177 000	0
		<u>- 628 391</u>	<u>0</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>245 173 341</b>	<b>244 654 417</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	190 899 000	190 895 000
		<u>190 899 000</u>	<u>190 895 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	17	0	4 000
Leverantörsskulder		298 667	678 136
Skatteskulder		0	357 200
Övriga skulder, kortfristiga	18	996 867	1 931 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 248 070	989 059
		<u>2 543 604</u>	<u>3 960 349</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>193 442 604</b>	<b>194 855 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>438 615 946</b>	<b>439 509 766</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 bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning 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.

### Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får fortsatt utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 2.786.858 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### 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.

### 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.

#### Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader enligt progressiv avskrivningsplan i etapper 2008-2107	100 år
Standardförbättringar; tillval utöver standard, 2008-2027	20 år

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 538 188	3 467 583
Hyror, lokaler	5 583 388	0
Hyror, garage	949 608	550 258
	<u>12 071 184</u>	<u>4 017 842</u>
<b>Not 2 Avräkning Peab</b>		
Rörelsens intäkter	0	-5 067 620
Rörelsens kostnader	0	7 024 116
	<u>0</u>	<u>1 956 496</u>
<b>Not 3 Reparationer</b>		
Material gemensamma utrymmen	0	948
Bostäder / Attendo Care	35 948	0
Vattenskador	0	3 344
Bostäder	0	3 722
Tvättstugor	1 800	0
Vatten/Avlopp	0	15 724
Elinstallationer	5 694	450
Hissar	17 821	19 181
Övriga installationer	2 163	0
Garage och parkeringsplatser	19 796	568
	<u>83 222</u>	<u>43 937</u>

2008-12-31      2007-12-31

**Not 4 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	43 700	23 719
Arvode förvaltning	146 198	143 597
Kabel-TV	113 374	108 324
Fastighetsskötsel	107 042	128 925
Städ	157 009	111 894
Snöröjning	46 452	45 235
Förbrukningsmateriel	49 408	24 099
Vatten	259 420	70 217
El	395 343	127 108
Uppvärmning	742 151	419 403
Sophantering	112 774	105 281
	<hr/>	<hr/>
	2 172 871	1 307 802

**Not 5 Övriga kostnader**

Telefon och porto	3 480	6 361
Revisionsarvode, externt	13 375	21 875
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	10
Köpta tjänster / Serviceavtal	116 306	83 273
Juridiska kostnader	675	0
Övriga externa kostnader	9 358	8 480
	<hr/>	<hr/>
	143 194	119 998

**Not 6 Personalkostnader**

***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Styrelsearvode	41 000	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	41 000	0
Sociala kostnader	12 452	0
	<hr/>	<hr/>
	53 452	0

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	631 483	0
Standardförbättringar	323 517	0
	<hr/>	<hr/>
	955 000	0

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	54 503	128 113
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	176 942	9 641
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	245	73
Övriga ränteintäkter	12	0
	<hr/>	<hr/>
	231 702	137 827

	2008-12-31	2007-12-31
<b>Not 9 Räntekostnader</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	8 960 311	5 283 901
Övriga finansiella kostnader	5 762	6 278
	<u>8 966 073</u>	<u>5 290 179</u>
<b>Not 10 Tillval utöver standard</b>		
Tillval utöver standard	6 500 417	6 500 417
Omklassificering av tillval utöver standard till standardförbättring	-6 500 417	
	<u>0</u>	<u>6 500 417</u>
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Tomtmark	19 875 000	19 875 000
	<u>19 875 000</u>	<u>19 875 000</u>
Omklassificering av pågående byggnation till byggnad	392 010 775	0
Omklassificering av pågående byggnation till mark	17 163 225	0
Omklassificering av tillval utöver standard till standardförbättringar	6 500 417	0
Avgår rabatt tillval utöver standard	- 29 685	0
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>435 519 732</b>	<b>19 875 000</b>
Årets avskrivning byggnader	- 631 483	0
Årets avskrivning standardförbättringar	- 323 517	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 955 000</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>434 564 732</b>	<b>19 875 000</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	391 379 292	0
Mark	37 038 225	19 875 000
Standardförbättringar	6 147 215	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	220 000 000	61 000 000
lokaler	4 496 000	1 820 000
Totalt taxeringsvärde	<u>224 496 000</u>	<u>62 820 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>175 831 000</u>	<u>36 250 000</u>
<b>Not 12 Pågående byggnation och förskott</b>		
Pågående byggnation och förskott	409 174 000	409 174 000
Omklassificering av pågående byggnation till byggnad	-392 010 775	0
Omklassificering av pågående byggnation till mark	-17 163 225	
	<u>0</u>	<u>409 174 000</u>

2008-12-31      2007-12-31

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	29 852	28 286
Övriga förutbetalda driftskostnader	9 638	0
Upplupna ränteintäkter	25 178	231
Upplupna räntebidrag	145 497	906 332
Upplupen intäkt, Attendo Care	216 996	0
Förutbetald ränta	30 450	31 222
	<u>457 611</u>	<u>966 071</u>

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen      1 200 000      2 000 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 200 000	5,15	2009-01-02

**Not 15 Kassa och bank**

Bankmedel	429 323	112 288
Avräkning med Swedbank	1 935 194	881 990
	<u>2 364 517</u>	<u>994 278</u>

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Ansamlad förlust
		<i>Utökade</i>		
	<i>Insatser och</i>	<i>ullåtelse-</i>	<i>Underhålls</i>	<i>Balanserat</i>
	<i>uppl. avgift</i>	<i>avgifter</i>	<i>fond</i>	<i>resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>238 154 000</b>	<b>6 500 417</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Förändring/rabatt utökade upplåtelseavg		- 29 685		
Förändring av underhållsfond				-1 177 000
Avsättning till underhållsfond			1 177 000	
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				548 609
<b>Vid årets slut</b>	<b>238 154 000</b>	<b>6 470 732</b>	<b>1 177 000</b>	<b>- 628 391</b>

DMC

2008-12-31      2007-12-31

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	190 899 000	190 899 000
Avgår nästa års amortering	0	- 4 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>190 899 000</b>	<b>190 895 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP	3,29	2009-11-10	25 899 000			25 899 000
SWEDBANK HYP	4,52	2010-11-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYP	4,56	2012-11-26	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYP	4,59	2014-11-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYP	4,60	2016-11-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYP	4,75	2010-05-25	60 000 000			60 000 000
SWEDBANK HYP	4,82	2009-06-26	25 000 000			25 000 000
			<b>190 899 000</b>			<b>190 899 000</b>

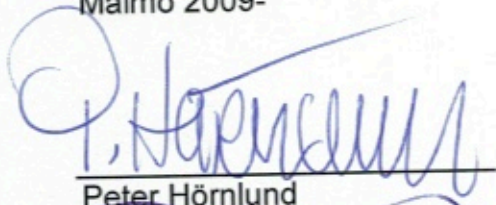
**Not 18 Övriga skulder, kortfristiga**

Deposition hyra lokalhyresgäst	69 500	0
Avräkning HUS	0	750
Avräkning LÅN	913 560	918 627
Avräkning Peab skuld: 8.533.034, fordran 7.520.457	0	1 012 577
Kortfristig skuld Peab	13 807	
	<b>996 867</b>	<b>1 931 954</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	6 851	0
Upplupna räntekostnader	579 495	575 308
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 491	0
Upplupna elkostnader	41 297	21 949
Upplupna värmekostnader	93 649	48 433
Upplupna kostnader för renhållning	3 198	0
Upplupna revisionsarvoden	12 500	11 000
Upplupna styrelsearvoden	21 134	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 383	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 750	4 338
Förutbetalda hyror och avgifter	432 322	305 880
	<b>1 248 070</b>	<b>989 059</b>

Malmö 2009-



Peter Hörnlund



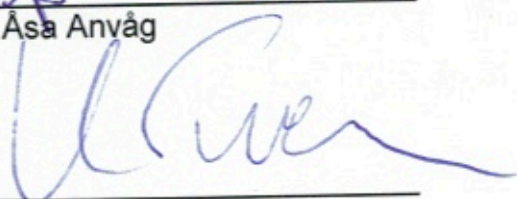
Bengt Holgersson



Åsa Anvåg



Patrik Hansson



Henrik Swensson

Min revisionsberättelse har lämnats  
Malmö 2009-04-07



Bo Widerstrand  
KPMG AB  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fören i Malmö

Org nr 769613-5875

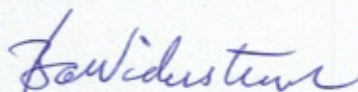
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fören i Malmö för år 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

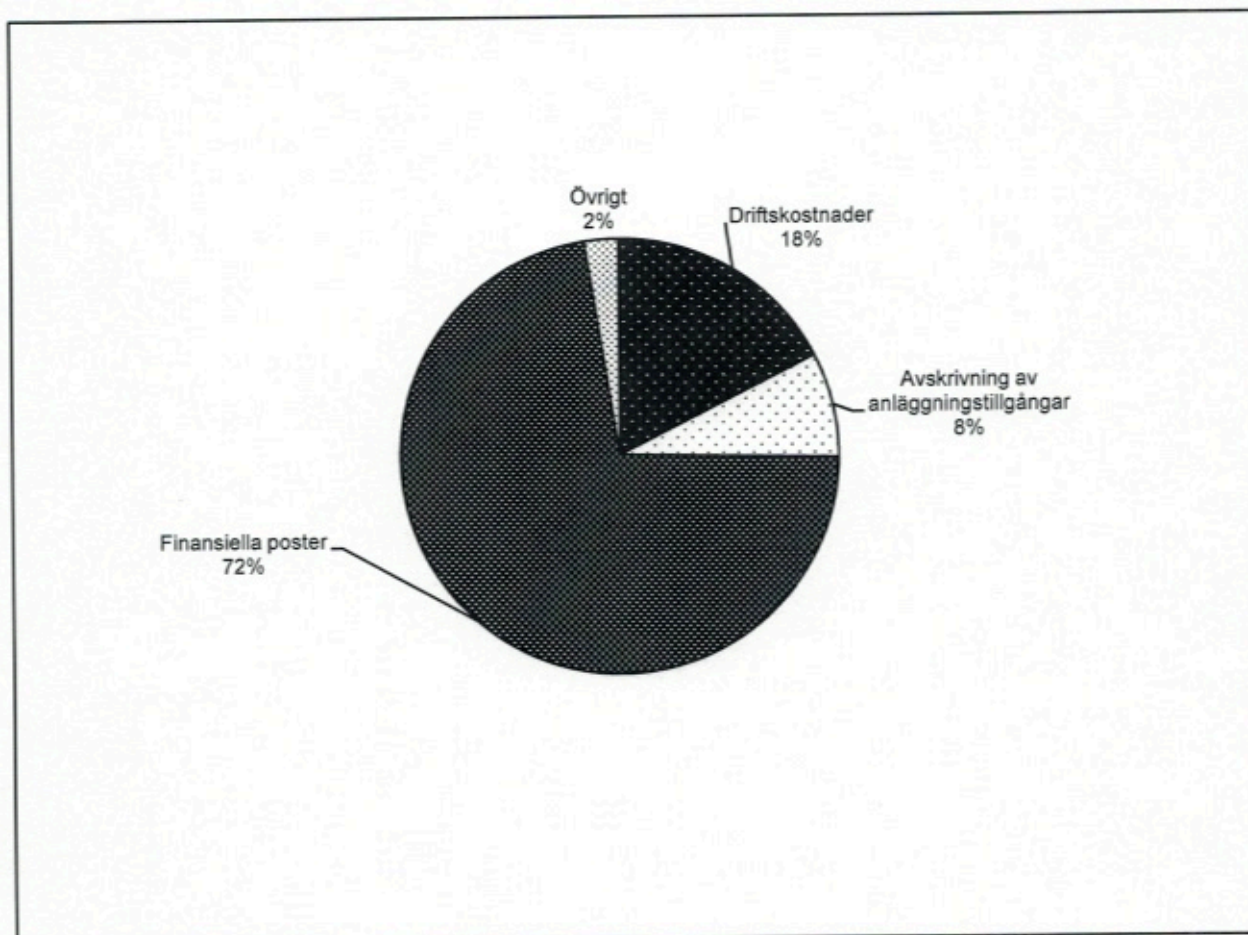
Malmö 2009-04-07



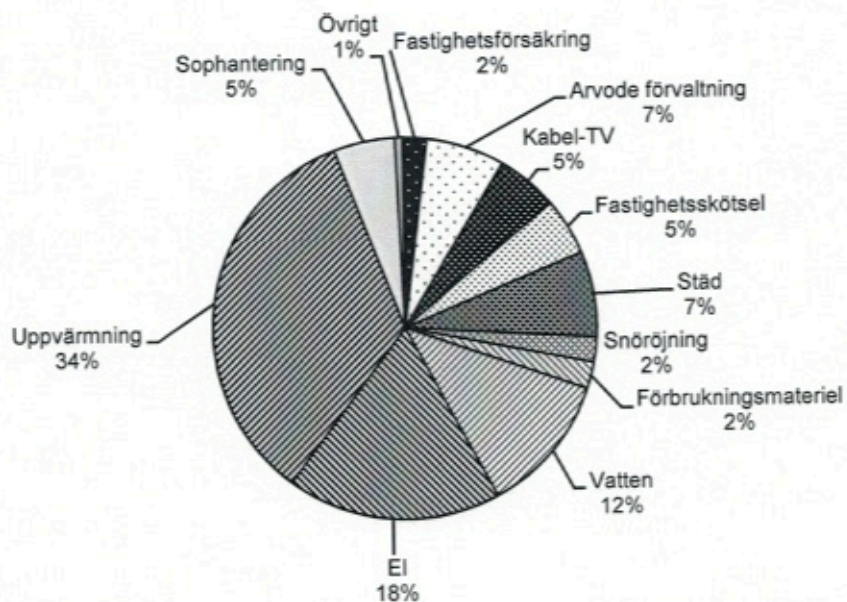
Bo Widerstrand  
Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008	2007
Reparationer	83 222	43 937
Fastighetsskatt	44 960	262 200
Driftskostnader	2 172 871	1 307 802
Övriga kostnader	143 194	119 998
Personalkostnader	53 452	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	955 000	0
Finansiella poster	8 966 073	5 290 179
<b>Summa kostnader</b>	<b>12 418 772</b>	<b>7 024 116</b>



Driftskostnadsfördelning	2008	2007
Fastighetsförsäkring	43 700	23 719
Arvode förvaltning	146 198	143 597
Kabel-TV	113 374	108 324
Fastighetsskötsel	107 042	128 925
Städ	157 009	111 894
Snöröjning	46 452	45 235
Förbrukningsmateriel	49 408	24 099
Vatten	259 420	70 217
El	395 343	127 108
Uppvärmning	742 151	419 403
Sophantering	112 774	105 281
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 172 871</b>	<b>1 307 802</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2008

2007

BOA (kvm):

2008	2007
11513	11513
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	4	2
Arvode förvaltning	13	12
Kabel-TV	10	9
Fastighetsskötsel	9	11
Städ	14	10
Snöröjning	4	4
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	23	6
El	34	11
Uppvärmning	64	36
Sophantering	10	9
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>189</b>	<b>114</b>

# BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

Medlemmarna i Brf Fören 5 i Malmö  
kallas till ordinarie föreningsstämma

**Tid:** Onsdagen den 13 maj 2009, kl. 19.00

**Plats:** Östra Varvsgatan 11 A, Ubåtshallen  
Hörsalen, bottenvåningen

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

Vi bjuder på fika!

Välkomna!

Styrelsen

## DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)  
Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.
17. Stämmans avslutande