
Årsredovisning

BRF FÖREN 5 I MALMÖ
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769613-5875

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

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 teck-

nats 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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSSTÄMMA

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

Tid: **Onsdagen** den 11 juni 2014 kl.18,30

Plats: Östra Varvgatan 9 Ubåtshallen U301 3 vån -
(står också Duni och Malmö Högskola på huset)

Anmäl gärna att du kommer genom vår hemsida www.foren5.se.
Lösenord forenPa55. Kom i tid - kaffe serveras från kl.18,00
Efter kl.18,30 är dörren låst och vi måste gå ner och öppna för dig -
ring då 0705-845419.

**Efter stämman bjuds på smörgåstårter med öl/vin/cider.
Tag gärna tillfället att lära känna fler i föreningen**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning (*delas ut en vecka innan stämman*)
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: Beslut om ändring av stadgar så att föreningen kan ta ut en avgift vid upplåtelse av bostadsrätt i andra hand. *Bakgrund:* Enligt förslag från regeringen blir det sannolikt från den 01 juli 2014 en möjlighet för bostadsrättsföreningar att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning. Detta kräver en stadgeändring, vilket kräver två stämmobeslut. Om avgiften blir verklighet kan föreningen maximalt debitera 10% av ett basbelopp under ett år, för närvarande innebär det c:a 4 440kr. Summan minskar om uthyrningen är del av året till det antal kalender månader som uthyrningen pågår.
18. Inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

Verksamhetsberättelse 2013

Styrelsen har under det gångna året ägnat sig åt en rad frågor varvid följande kommenteras:

Ekonomi

Styrelsen beslutade i november att höja avgiften för 2014 med 2 %. Skälet var osäkerheten i möjligheten att hyra ut en av lokalerna, höjd fastighetsskatt samt att föreningen numera betalar större delen av eventuella reparationer själv då garantitiden har gått ut för merparten i husen. Positivt för föreningen är att ränteläget är fortsatt lågt.

Två lån har lagts om under året till rörligt tremånaders ränta, där ett lån f n har 1,75 %. Föreningen har under 2013 amorterat sammanlagt 2 miljoner kronor vilket motsvarar drygt 1,0 % av föreningens ursprungliga lån om 190,9 miljoner. Sedan föreningen tog över från PEAB 2008 har föreningen totalt amorterat 14,7 miljoner vilket motsvarar 7,7% av lånen. Styrelsen har som målsättning att bibehålla denna amorteringstakt samt att ha en väl avvägd mix av rörligt och bundna lån. Amorteringarna motsvarar ungefär föreningens avskrivningar och avsättning till planerat underhåll.

Styrelsen har fortsatt hög fokus på Likviditeten med en ambition att uppnå 100 % under 2014.

Låneräntan

Räntan kom upp till diskussion vid förra årets stämma och det signalerades att banken borde konkurrensutsättas mer. Det bildades en bankgrupp bestående av två ledamöter från styrelsen förstärkt med en medlem som erbjöd hjälpa till med förhandlingarna. Resultatet blev mycket bra såsom framgår av årsredovisningen. Under 2013 flyttades 20miljoner från Swedbank till Handelsbanken. Föreningen flyttade ytterligare 19,2miljoner i början av 2014 så nu har SHB 39,2miljoner utav föreningens totala lån.

Granskning utav avtal och fakturor

Föreningen har många avtal med olika leverantörer, mycket till stor del pga Attendo. Delar av Styrelsen har fortsatt ägna en del tid åt att granska samt ifrågasätta befintliga avtal, vissa avtal har därefter sagts upp och en del har omförhandlats.

Ett avtal som lades om vid årsskiftet 2013/2014 är föreningens el som nu levereras utav Vattenfall med enbart produktion av vattenkraft som ett miljövänligt tillval.

Lokaler

Crossfitfabriken har tagit över verksamheten i lokalen i Södra Fören från och med januari 2014. Tidigare hyresgäst betalade inte hyran samt har även blivit försatt i konkurs i Danmark. Då hyresgästen inte upplyste föreningen om att de var försatta i

konkurs utan fortsatte verksamheten uppstod många komplikationer. Det har varit en fördel med ledamöter i styrelsen som kan danska.

HusmanHagberg har sagt upp sitt kontrakt på hörnlokalen i Norra Fören. Styrelsen har fått alternativ på ny hyresgäst för 1 år men tar tacksamt emot fler förslag.

Föreningens fastighets förvaltare

Både Styrelsen och andra medlemmar i föreningen har riktat klagomål på Riksbyggen under flera år vilket kulminerade på alla områden under 2013. Riksbyggens kontrakt med föreningen löpte till 31dec 2013 och under hösten arbetade en grupp i Styrelsen aktivt med att ta in anbud från flera olika förvaltare. Det var ett enhälligt Styrelsebeslut att anlita Örehus fastighetsförvaltning som från och med 1 januari 2014 är ansvariga för föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning samt även trädgårdsskötseln.

Besiktningar och garantiåtgärder

Föreningen har ett kontrakt med PEAB som innebär att det finns olika garantier efter godkänd slutbesiktning. Södra Fören godkändes 2006-09-26 och Norra Fören 2007-11-16. Garantitiden är, undantaget vissa kortare, 5 år från godkända slutbesiktningar enligt ovan. Dessutom är garantitiden för fönster, balkongdörrar och vissa tätskikt 10 år. 10 år gäller sedan också för dolda fel men med förändrad bevisbörda.

För Södra Fören har en garantibesiktning, 5-års, genomförts under hösten 2011. Där har lägenhetsinnehavarna beretts möjlighet att anmäla kvarvarande anmärkningar. Arbetet med att åtgärda, i denna besiktning, noterade fel och brister har fortsatt även under 2013.

Under våren 2013 har garantibesiktningen av Norra Fören och efterbesiktning av Södra Fören genomförts. Besiktningarna avslutades den 04 april 2013, ett antal utredningar skulle därefter genomföras. PEAB hade sedan att ge förslag till tidpunkt för åtgärd till respektive lägenhetsinnehavare. Vissa anmärkningar var av generell natur och har inte noterats i lägenhetsprotokoll. Därför kunde även lägenheter som inte fått eget protokoll bli kontaktade för åtgärdande av fel, speciellt avseende inglasade balkonger.

Rökdetektorer som skall göra att ventilationen går i ett speciellt brandläge har inte fortsatt att utgöra ett lika stort problem under 2013. Brandläget uppstår då en detektor utsätts för rökgas som överstiger ett gränsvärde. Det innebär med automatik att frånluften ökar i lägenheterna och att även tilluft till lägenheterna blir frånluft. Men rökutveckling i lägenheter vid till ex. torrkokning, rökning och grillning under köksfläkt kan göra att ventilationen går i brandläge. Alla måste hjälpas åt för att undvika detta eftersom brandfunktionen är till för vår säkerhet.

Det har funnits ett stort antal ställen i källare/garage där vatten trängt in som medfört en generell anmärkning samt vatten har trängt upp på några ställen i garagegolvet. PEAB har genom åren försökt injicera punktvis men inte lyckats. Därför utrymdes garaget under oktober/november med en flytt av motorfordon till Torsogallerian, vilket gjorde många av föreningens medlemmar irriterade. Golvet slipades i garaget och det sprutades 3 gånger med ett medel som heter EvercreteVetrofluid. Behandlingen drog ut

på tiden vilket inte gjorde irritationen mindre. Eftersom föreningen och PEAB inte är överens om garagets utformning uppmanades alla sedan att ställa sina bilar på samma plats som tidigare, även om linjemarkeringar och nummer blev fel. Tack och lov visar sig ju linjemarkeringarna vara väldigt lättjusterade.

Under hösten 2013 drog två svåra stormar med kort mellanrum fram som lämnat tydliga spår efter sig. Tak, plåt och pergolabågar tog stryk. Källarförråden vattenfylldes igen, till stort förtret för dem som drabbades, samt det blev även läckage i cykelförråden. Allt har sedan resulterat i garanti och försäkringsärenden. Det enda positiva är att vi fått en rejäl test av vad konstruktionerna klarar. Det har gjort problem mer uppenbara.

Återkommande elfel är något som prövat några medlemmars tålamod. Problemen verkar vara koncentrerade till hörnet V. Varvsgatan/Barometergatan, dessvärre är problemet ännu ej löst.

Vi har sedan husen byggdes haft uppenbara problem med passage genom garageporten, grindar och dörrar. Dessa verkar ha förvärrats. Krav på mer radikala lösningar för grindarnas, dörrarnas och garageportens funktion har ställts. Detta upplevs som ytterst viktigt sedan vi har haft förnyade inbrottsförsök till garage och förråd. Av den anledningen uppmanas alla att vara uppmärksamma och rapportera eventuella fel på entrédörrar, garageport eller försök av obehöriga att smita in. Förlust av taggar, bizzar och nycklar måste anmälas omgående.

I trädgården återstår också en del att göras klart. Under kommande säsong skall återigen etableringen av den senaste planteringen kontrolleras. En uppenbar misskötsel har inte underlättat att till slut få trädgården till vad som ursprungligen var tänkt. Detta till trots att vi återigen haft stor hjälp av engagerade medlemmar.

Under 2014 kommer enligt nuvarande plan alla lägenheter och allmänna utrymmen, som varit föremål för besiktning under 2013, att efterbesiktigas i ett ytterligare försök att få Fören färdigt med fullt vatten- och vindsäkra byggnader samt med en vacker utemiljö som vi alla kan njuta av.

Miljörummen

Oreda i Miljörummen vållar en del bekymmer och flera medlemmar hör av sig om problemet. Styrelsen efterlyser förslag till hur vi kan få föreningens medlemmar att sköta sin sopsortering på ett mer korrekt sätt.

Styrelsearbete

Styrelsearbetet har detta år varit tungt med många frågor av komplex art på bordet. En stor del har varit att samarbetet med förvaltaren Riksbyggen har gnisslat och vållat mycket merarbete. Bytet av förvaltare till Örehus förväntas underlätta på många områden framöver.

Det blev mycket lyckat när en medlem kunde hjälpa till med att konkurrensutsätta bankerna. En tanke framöver kan vara att medlemmar fortsättningsvis i enskilda väl avgränsade frågor hjälper styrelsen – vi har mycket kompetens i husen!

Övrigt

Också detta år bjöds det på glögg och pepparkakor första advent när vi tände vår julgransbelysning. Styrelsen har på föreningens bekostnad ätit en jultallrik (catering) samt kvällsmat vid ett tillfälle på restaurang.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF FÖREN 5 I MALMÖ
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

			Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Henrik Swensson	Ordförande	T o m 2013-11-11	Stämman	
Lone Stolt	Ordförande	Fr o m 2013-11-11	Styrelsen	
Ann-Cathrine Björk	V. Ordförande	Fr o m 2014-01-09	Stämman	
Björn Mathiasen	Ledamot	T o m 2013-10-04	Stämman	
Rickard Olofsson	Ledamot	T o m 2014-02-02	Stämman	

Styrelsesuppleanter

Christian Mortensson			Stämman	
Gunilla Nordström			Stämman	
Roger Idebrant			Stämman	

Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor		Stämman	
---------	----------------------	--	---------	--

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 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	P-platser
2	53 lgh	102

R.I
AS
LS
M

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

Årets taxeringsvärde	233 250 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	226 910 000 kr

Fastigheterna är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti
Försäkringstid t o m 2017-12-31
Fastigheterna är fullvärdsförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg
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 227 tkr och planerat underhåll för 248 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 911 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 288 tkr.

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 2013 (samt en extra stämma den 30 oktober 2013). Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Framtiden

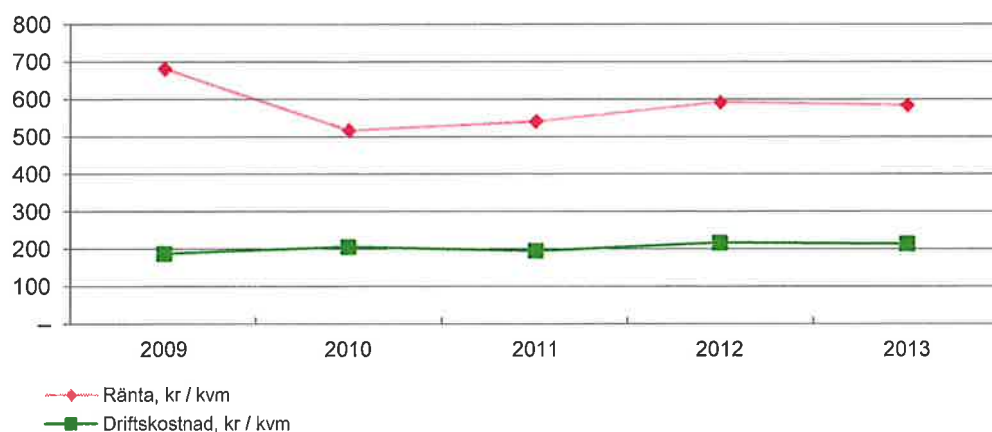
Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad.

Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar.

Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att "varken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar".

BFN har samtidigt aviserat att man skall ta fram ett underlag för ställningstagande i frågan den 28 april 2014. Föreningen kommer att på ett lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	12 468	12 493	12 019	12 273	12 393
Årets resultat	879	1 105	1 637	2 328	961
Resultat efter fondförändringar	- 161	- 38	461	1 178	- 215
Balansomslutning	430 568	431 506	433 777	434 857	435 762
Soliditet %	59%	58%	58%	57%	56%
Likviditet %	57%	30%	57%	41%	30%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	667	661	641	675	675
Driftskostnad, kr / kvm	213	216	194	205	187
Ränta, kr / kvm	583	592	540	516	681
Underhållsfond, kr / kvm	596	494	397	297	200
Lån, kr / kvm	15 304	15 129	15 383	15 553	15 876
Värmeförbrukning, mwh klimatkorrigerad	1 034	1 088	1 112	1 069	
Vattenförbrukning, kbm	12 994	13 606	13 970	13 628	
El, kwh	235 947	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.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 2%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 668 kr/kvm/år.

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning	Avslut 2013 12 31
Riksbyggen	Teknisk förvaltning	Avslut 2013 12 31
Riksbyggen	Fastighetservice	Avslut 2013 12 31
Riksbyggen	Fastighetsutveckling	Avslut 2013 12 31
Örehus fastighetsförvaltning	Fastighetsförvaltning	
Örehus fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning	
VA-Syd	Vatten	
VA-Syd	Sophantering	
IL Recycling	Sophantering, källsortering	
E-on	Värme	
E-on	El	
Com Hem	Kabel-TV	
Kone	Hissar	
Telia	Porttelefon och hisstelefon	
Spoltec	Tömningsavtal Oljeskiljningsenheter	
Multicom Security	Övervakad larmöverföring	
Ossén	Försäkringsmäklare	
Security Assistance	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	Serviceavtal garageport	
Anticimex	Plocka mäsägg	
Klottrets Fiende No 1	Klottersanering	
NVS	Sprinklers	
Envac	Sopsugsystemet	

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	758 167
Årets resultat före fondförändring	878 718
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 288 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>248 037</u>
Summa överskott	596 922

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	596 922

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	12 497 825	12 414 129
Hyses- och avgiftsbortfall		- 164 688	- 126 683
Övriga förvaltningsintäkter	2	134 607	205 933
		<u>12 467 745</u>	<u>12 493 379</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 226 856	- 421 308
Planerat underhåll	4	- 248 037	- 33 468
Fastighetsavgift/skatt		- 218 065	- 39 100
Driftkostnader	5	-2 454 252	-2 545 243
Övriga kostnader	6	- 320 872	- 192 430
Personalkostnader	7	- 227 165	- 180 358
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 029 021	-1 023 918
		<u>-4 724 268</u>	<u>-4 435 824</u>
Rörelseresultat		7 743 477	8 057 555
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	8 037	15 452
Räntekostnader och liknande poster	10	-6 872 796	-6 968 361
		<u>-6 864 759</u>	<u>-6 952 909</u>
Resultat efter finansiella poster		878 718	1 104 646
Årets resultat		<u>878 718</u>	<u>1 104 646</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 288 000	-1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond		248 037	33 468
Resultat efter fondförändring		<u>- 161 245</u>	<u>- 37 886</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	429 178 701	430 162 335
Inventarier, verktyg och installationer	12	93 269	113 138
Summa anläggningstillgångar		429 271 970	430 275 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		–	49 531
Kundfordringar		150	–
Övriga fordringar	13	270 949	61 338
Skattefordringar		22 099	40 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57 027	264 131
		350 225	415 043
Kassa och bank			
Bankmedel	15	247 086	18 369
Avräkning med Swedbank		699 150	797 153
		946 237	815 522
Summa omsättningstillgångar		1 296 462	1 230 565
SUMMA TILLGÅNGAR		430 568 432	431 506 038

AM
AB LS
M RD

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		238 154 000	238 154 000
Underhållsfond		6 861 245	5 821 282
Reservfond		6 470 732	6 470 732
		<u>251 485 977</u>	<u>250 446 014</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		758 167	796 053
Årets resultat		878 718	1 104 646
Avsättning till underhållsfond		-1 288 000	-1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond		248 037	33 468
		<u>596 922</u>	<u>758 167</u>
Summa eget kapital		252 082 899	251 204 181

Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	176 200 000	178 200 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		219 791	182 355
Skatteskulder		101 728	24 305
Övriga kortfristiga skulder	18	17 500	686 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 946 513	1 209 056
		<u>2 285 533</u>	<u>2 101 857</u>
Summa skulder		178 485 533	180 301 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		430 568 432	431 506 038

Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		190 899 000	190 899 000

Ansvarsförbindelser		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

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. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 769 471 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % 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 det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 781 559	5 724 315
Hyror, lokaler	5 633 266	5 607 935
Hyror, garage	1 083 000	1 081 879
	<u>12 497 825</u>	<u>12 414 129</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga avgifter	14 000	16 100
Övriga ersättningar	17 000	18 250
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	96	14 765
Eliminering avdeposition av tidigare hyresgäst	—	69 500
Inkassointäkter	4 055	1 120
Övriga rörelseintäkter	15 614	2 500
Försäkringsersättningar	83 842	83 698
	<u>134 607</u>	<u>205 933</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	—	6 625
Bostäder Attendo	10 679	118 341
Vattenskador	22 522	123 213
Lokaler	—	29 127
Tvättstugor	27 466	4 344
Gemensamma utrymmen	12 604	—
Vatten/Avlopp	11 592	27 953
Ventilation	82 638	23 115
Elinstallationer	48 055	26 688
Hissar	- 26 484	12 119
Låssystem	844	2 850
Övriga installationer	13 255	—
Huskropp	16 847	18 095
Gårdar och grönanläggningar	2 178	11 929
Garage och parkeringsplatser	3 647	16 909
Övrigt	1 013	—
<i>Summa varav Attendo 14 361 kr</i>	226 856	421 308

Not 4 Planerat underhåll

Bostäder	51 250	—
Lokaler, gemensamma utrymmen	5 289	—
Ventilation	—	33 468
Huskroppar	191 498	—
	248 037	33 468

Not 5 Driftkostnader

Företagsförsäkring	74 833	68 089
Förvaltningsarvode	201 809	224 807
Kabel-TV	56 293	55 904
IT-kostnader	9 181	15 548
Juridiska kostnader	12 733	3 569
Fastighetsskötsel	185 889	179 902
Systematiskt brandskyddsarbete	17 309	9 739
Städning gemensamma utrymmen	173 831	185 334
Snö- och halkbekämpning	33 657	53 736
Förbrukningsmateriel	36 591	67 885
Fordons- och maskinkostnader	369	—
Vatten	306 846	282 570
El	333 653	387 593
Uppvärmning	825 410	812 757
Sophantering och återvinning	185 847	197 810
	2 454 252	2 545 243

AM

NO RI
ACB LS

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	4 507	3 960
Arvode, yrkesrevisorer	11 822	11 406
Konstaterade förluster kundfordringar	103 895	–
Köpta tjänster (varav Attendo 35 512 kr)	158 788	85 227
Bankkostnader	1 601	410
Advokat och rättegångskostnader	500	–
Övriga externa kostnader	39 759	91 428
	<u>320 872</u>	<u>192 430</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	89 000	88 000
Övriga ersättningar	88 200	50 050
Övriga kostnadsersättningar	7 161	–
Utbildning, förtroendevalda	5 824	–
Summa	<u>190 185</u>	<u>138 050</u>
Sociala kostnader	36 979	42 308
	<u>227 165</u>	<u>180 358</u>

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	630 329	630 329
Standardförbättringar	353 305	353 305
Installationer	45 387	40 284
	<u>1 029 021</u>	<u>1 023 918</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	727	901
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	311	13 729
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	6 751	540
Övriga ränteintäkter	248	282
	<u>8 037</u>	<u>15 452</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	6 872 687	6 968 271
Övriga räntekostnader	110	90
	<u>6 872 796</u>	<u>6 968 361</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	6 662 359	6 662 359
	<u>435 711 359</u>	<u>435 711 359</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>435 711 359</u>	<u>435 711 359</u>
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 871 863	-3 241 534
Standardförbättringar	-1 677 161	-1 323 856
	<u>-5 549 024</u>	<u>-4 565 390</u>

Årets avskrivning byggnader

	- 630 329	- 630 329
--	-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

	- 353 305	- 353 305
--	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-6 532 658</u>	<u>-5 549 024</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>429 178 701</u>	<u>430 162 335</u>
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	387 508 583	388 138 912
Mark	37 038 225	37 038 225
Standardförbättringar	4 631 893	4 985 198

Taxeringsvärden

bostäder

	233 250 000	226 910 000
--	-------------	-------------

varav byggnader	170 200 000	178 070 000
-----------------	-------------	-------------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	201 422	120 000
	<u>201 422</u>	<u>120 000</u>
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	25 518	81 422
	<u>25 518</u>	<u>81 422</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 37 671	- 16 284
Installationer	- 50 613	- 31 716
	<u>- 88 284</u>	<u>- 48 000</u>
Årets utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar		
Installationer	- 45 387	- 40 284
	<u>- 45 387</u>	<u>- 40 284</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 133 671</u>	<u>- 88 284</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	93 269	113 138
Varav		
Maskiner	69 269	65 138
Installationer	24 000	48 000

Not 13 Övriga fordringar

Kortfristig fordran PEAB, garantiåtgärder	270 949	61 338
	<u>270 949</u>	<u>61 338</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	-	74 833
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 179	14 026
Övriga förutbetalda kostnader	42 848	143 698
Övriga periodiserade kostnader	-	10 574
Övrigt	-	21 000
	<u>57 027</u>	<u>264 131</u>

Not 15 Bankmedel

Bankmedel konto Swedbank	4 708	18 369
Handelsbanken	242 378	-
	<u>247 086</u>	<u>18 369</u>

2013-12-31 2012-12-31

Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		6 470 732	238 154 000	5 821 282	- 346 479	1 104 646
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut				—	—	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 104 646	-1 104 646
Avsättning till underhållsfond				1 288 000	-1 288 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 248 037	248 037	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		—	—			
Årets resultat						878 718
Vid årets slut		6 470 732	238 154 000	6 861 245	- 281 796	878 718

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	176 200 000	178 200 000
Skuld vid årets slut	176 200 000	178 200 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,88%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,16%	2013-12-28	20 000 000		20 000 000	
SWEDBANK HYPOTEK	2,20%	2014-01-28	19 200 000			19 200 000
Handelsbanken	1,94%	2014-12-29		20 000 000		20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,44%	2018-05-25	19 000 000			19 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,50%	2017-11-27	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,65%	2015-06-25	17 000 000		2 000 000	15 000 000
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
			178 200 000	20 000 000	22 000 000	176 200 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Övriga skulder till kunder	17 500	15 500
Skuld sociala avgifter och skatter	—	4 930
Avräkning LÅN	—	665 711
	17 500	686 141

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	35 438	7 583
Upplupna räntekostnader	1 005 526	312 000
Upplupna elkostnader	28 687	33 087
Upplupna värmekostnader	111 647	146 119
Upplupna kostnader för renhållning	–	9 043
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	69 134	27 906
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	291 710	26 985
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	108 169
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 371	526 164
	<u>1 946 513</u>	<u>1 209 056</u>

Malmö 2014-05-23


Lone Stolt
Ordförande


Ann-Cathrine Björk



Henrik Swensson



Christian Mortensson



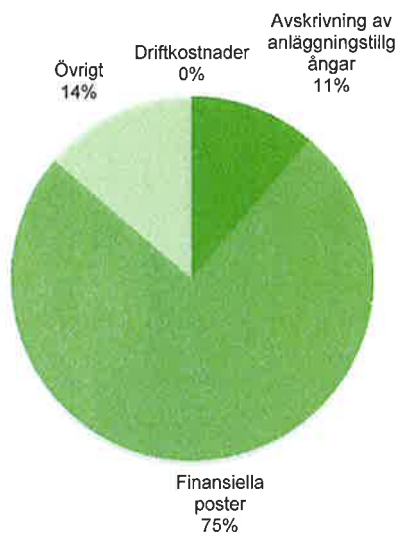
Roger Idebrant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-06-02. Den omfattar fr. standardrevisionen

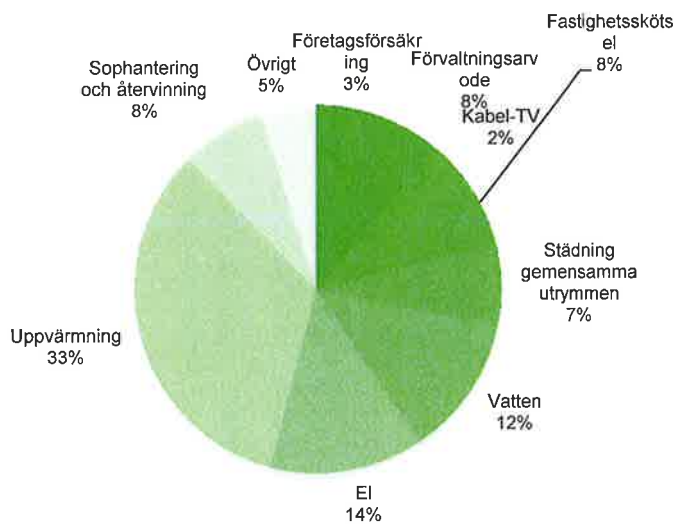

KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	226 856	421 308
Planerat underhåll	248 037	33 468
Fastighetsavgift/skatt	218 065	39 100
Personalkostnader	11	180 358
Avskrivning av anläggningstillgångar	1 029 021	1 023 918
Finansiella poster	6 872 796	6 968 361
Summa kostnader	8 594 817	11 404 185



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	74 833	68 089
Förvaltningsarvode	201 809	224 807
Kabel-TV	56 293	55 904
IT-kostnader	9 181	15 548
Juridiska kostnader	12 733	3 569
Fastighetsskötsel	185 889	179 902
Snö- och halkbekämpning	33 657	53 736
Förbrukningsmateriel	36 591	67 885
Fordons- och maskinkostnader	369	0
Vatten	306 846	282 570
El	333 653	387 593
Uppvärmning	825 410	812 757
Sophantering och återvinning	185 847	197 810
Summa driftkostnader	2 454 252	2 545 243



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

8671

8671

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	9	8
Förvaltningsarvode	23	26
Kabel-TV	6	6
IT-kostnader	1	2
Juridiska kostnader	1	0
Fastighetsskötsel	21	21
Systematiskt brandskyddsarbete	2	1
Städning gemensamma utrymmen	20	21
Snö- och halkbekämpning	4	6
Förbrukningsmateriel	4	8
Vatten	35	33
El	38	45
Uppvärmning	95	94
Sophantering och återvinning	21	23
Summa driftkostnader	283	294

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören 5 i Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Fören 5 i Malmö finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen tillämpar föreningen en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Bokföringsnämnden har under 2014 beslutat att förtydliga kommande K2-regelverk. Det har klargjorts att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod. Anpassningar till kommande regelverk kan innebära väsentlig påverkan på föreningens resultat- och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fören 5 i Malmö för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uttalanden

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

Malmö den 2/6 2014

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Ändring utav Stadgar

7 § - nuvarande lydelse

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

7 § - ny lydelse

Pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

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

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

31 § - nuvarande lydelse

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

31 § - ny lydelse

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

36 § - nuvarande lydelse

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

36 § - ny lydelse

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

Motion till årsstämma Brf Fören 5, Malmö ①

Med hänvisning till att många grannar har uttryckt hur de saknar någon form av arrangemang som skulle göra vår gård mer tillgänglig och vänlig att vistas i, föreslår jag följande:

- Vi avlägsnar den cirkelformade höga rabatten vid entrén, V:a Varvsg 58.
- I det "torg" som bildas där den har stått placeras istället en cirkulär pergola/paviljong (Ø ca 3m) i samma färg, stil och material som våra pergolabågar (dem med klängrosorna).
- Den bekläs med samma blåregn som finns i närheten.
- Den har någon form av kanvastak (eller mittparasoll).
- Minst fem st små klassiska runda kafébord (gjutjärn+marmorskiva) och minst tio st tillhörande kaféstolar (järn) köps in. Fördelarna med sådana möbler är bl a följande: de är traditionella och tidlösa; de tas inte av stormar; de är lätta att flytta samman för sällskap och isär efteråt; de är lättplacerade runt om längst våra onödigt breda gångar. (Bildex nedan!)
- Till paviljongen köps eventuellt ett större motsvarande kafébord in med fyra motsvarande kaféstolar.
- Korvbänken säljs på Blocket.
- Bänken på takterrassen ersätts av en mindre flätad soffgrupp.

Då vi själva bor på bottenvåningen med egen terrass talar jag endast i egen sak så tillvida, att det vore trevligt för såväl oss som hela vår förening om vår fina gård kunde bli en ännu bättre social mötesplats.

/ Patrik Sander H13



Verdi med vänner, Italien slutet 1800-talet. Notera de tidlösa funktionella utemöblerna.

MOTION till årsstämman ②

Till styrelsen i Brf Fören 5 i Malmö

MILJÖRUMMEN

Jag har vid ett flertal tillfällen påpekat hur det ser ut i våra miljörum. Något som möter en så gott som dagligen är felsortering i respektive kärl, prylar och skräp på golvet som inte hör hemma i ett miljörum. Eftersom det finns beskrivit ovanför kärLEN hur man skall sortera är det obegripligt att vissa hyresgäster inte kan läsa innantill.

Mitt förslag är att styrelsen skriver och skickar ut ett informationsblad och påpekar vikten av att vi sorterar rätt och samtidigt talar om att föreningen får stå för alla extra kostnader som sker i samband med bortforsling av material som inte hör hemma i miljörummen. Vi har alla ett ansvar att tänka på vår miljö och föreningens ekonomi.

Malmö 2014-03-30

Ingrid Strand, Lgh H23
Västra Varvsgatan 58
211 15 Malmö



Motion 1

Förslag på att göra föreningens gemensamma trädgård mer tillgänglig för fler i föreningen genom att avsätta en plats med någon form av arrangemang med bord och stolar.

Styrelsen avslår motion 1.

Styrelsen tar upp under innevarande räkenskapsår att se över utemiljön och beslutar om åtgärder för hur trädgården kan bli en mer social mötesplats med bord och stolar för föreningens bostadsrätts innehavare. Det har även inkommit förslag på föreningens gemensamma trädgård på föreningens hemsida vilka kommer att beaktas när styrelsen ser över föreningens innergård.

Motion 2

Styrelsen gjorde ett utskick till alla BR innehavare innan jul 2012 om specifikt sorteringen i miljörummen.

Styrelsen bifaller motion 2 samt gör ett nytt utskick till alla BR innehavare om sorteringen i miljörummen.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig 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.

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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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

