

Årsredovisning
för
Brf Fören 5 i Malmö

769613-5875

Räkenskapsåret

2020



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@foren5.com

Föreningens ekonomiska förvaltare



MB
✍

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Fören 5 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2005-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2006-05-30 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-06-10. Föreningen bildades av PEAB 2005 med inflyttningar under åren 2006 och 2007. Från och med år 2008 har Brf Fören 5 verkat helt i egen regi som bostadsrättsförening. Föreningens hus är belägna på friköpt mark.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Fören 5, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Västra Varvgatan 50-62 och Barometergatan 2-6, 211 15 och 211 17 Malmö.


Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av bostadsrättsföreningen. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.


Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma	
Ann-Cathrine Björk	Ordförande	2021	
Magnus Bengtsson	Ledamot	2022	
Christina Nilsson	Ledamot	2022	
Rasmus Nilsson	Ledamot	2022	
Magnus Widegatt	Ledamot	2021	
Sofia Boström	Suppleant	2021	
Jennie Larsson	Suppleant	2021	Avgått från styrelsen 2021-01-11

Styrelsens ledamöter kan väljas för 2 eller 1 år, suppleanter väljes för 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. 

 ALB

Revisor

Auktoriserad revisor – Johnny Persson, Baker Tilly

Valberedning

Jörgen Andersson - sammankallande

Lars Larsson

Aril Isacson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sydsverige Entreprenad AB hade enligt avtal ansvar för den tekniska förvaltningen från 1 januari men avtalet hävdes utav föreningen per den 26 juni. EP-Service Fastighetstjänster AB har enligt avtal ansvar för den tekniska fastighetsförvaltningen från 1 oktober.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Fören 5 med en tomtareal om 5 747 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2007. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 100 bostadslägenheter, två lokaler till hyresgäster samt ett vårdboende innehållande 53 omsorgslägenheter. Byggnaderna är uppförda åren 2006 – 2007 och består av 2 stycken bostadshus med 8 stycken trapphus. Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 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 som hyrs ut till medlemmar, lokalhyresgäster och personal på omsorgsboendet. Hyra för p-platserna i föreningens garage är 600 kr för bilplats och 300 kr för MC-plats. Kösystem med kö-plats tillämpas.

Total garagearea	1 650 kvm
------------------	-----------

Lägenhetsfördelning

9 stycken 1 rum och kök
22 stycken 2 rum och kök
21 stycken 2,5 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
12 stycken 3,5 rum och kök
10 stycken 4 rum och kök
4 stycken 4,5 rum och kök
1 styck 5 rum och kök
3 stycken 5,5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-25. 22 medlemmar var närvarande och 8 fullmakter. 30 lägenheter var representerade.

MS AEB
✍

Föreningsaktiviteter under året

Brf Fören 5 i Malmö bildades 2005, således skulle föreningen firat 15 år men med rådande Corona-omständigheter i samhället ställdes sommarens trivslingel in. Istället fick varje bostadsrättslägenhet ett presentkort om 200 kr med syfte och förhoppning att hålla näringslivet igång genom pandemin.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan vilken sträcker sig fram till 2050 och där en reviderad version upprättades 2020. Revidering av underhållsplanen visade på en väsentligt högre årlig avsättning till yttre underhållsfond, vilket reflekteras från 2020-års årsredovisning. En stor del av ökningen avser renovering av föreningens fasader och därmed finns det fog för en höjning av årlig avsättning till underhållsfonden. Avsättning göres 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.

Utfört underhåll 2020 samt planerat underhåll 2021

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
LED armaturer	2020	Byte till LED armaturer i trappuppgångar och utomhus.
Målning av entréer	2020	V Varvsg 50, 54 och 60 målades om och ny namntavla till V Varvsg 60
Vaktmästarrummet	2020	Styrelsen har tagit över utrymmet och inrett med kontorsmöbler.
Extra lås (natt lås)	2020	Installation av ett extra lås på alla bostadsrätters ytterdörrar.
Energideklaration	2020	Intyg finns i trappuppgångarnas namntavlor.
Bastec	2020	Revidering av föreningens styrsystem, över värme och ventilation, för bättre prestanda.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
LED armaturer garage	2021	Byte till LED armaturer i garaget och källargångar.
Golv i miljörum	2021	Målning och nytt ytskikt av golvet i miljörummen.
OVK	2021	Rengöring, injustering och OVK av ventilationssystemet


Framtida planerat större underhåll

Planen är att åtgärda fasaderna på föreningens båda fastigheter under 2022 och 2023.

Ytterligare tester har gjorts på fasaderna vilka vidare styrker att vissa partier i fasaderna är angripna av fukt. Föreningens medlemmar kommer att få djupare information om problemen samt kallas till en extrastämma under 2021 där val av åtgärd ska beslutas.

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. I denna tvist med PEAB representeras föreningen av en advokat från Foyen advokatfirma.

Föreningens ombud gentemot Peab och ansvarig i korrespondens med Foyen Advokatfirma har varit Ann-Cathrine Björk. Thomas Wibelius och Rasmus Nilsson som sakkunniga inom byggbransch och fasader har varit ansvariga i korrespondens med fuktsakkunniga konsulter från Tyréns. 

 ACB

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 146 (147) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 10 (7) st. överlåtelse.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens ekonomi

Styrelsens kommentar till årets resultat

Styrelsen har under år 2020 fortsatt fokusera på att bibehålla låga rörelsekostnader samt ett kassaflöde som hanterar årets löpande underhåll. Lånestrategin med fördelning av föreningens lån på flera banker utökades 2019 från två till tre banker. Detta visar stort resultat under åren 2015 – 2020 och har bidragit till kraftigt lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. Alla föreningens lån är bundna med löptider mellan ett till fem år och därav med kända räntekostnader inom överskådlig tid.

En omförhandling gjordes med föreningens bredbandsleverantör Bahnhof vilket resulterade i en sänkning per bostadsrätt från oktober 2020.

Under året har det skett en omklassificering gällande anskaffningsvärdet mellan byggnad och mark. Anledningen är att föreningen återgår till anskaffningsvärden enligt ekonomisk plan där 306 049 000 kr avser byggnad och 123 000 000 kr mark. Detta innebär att den årliga avskrivningen minskar med drygt 1 000 000 kr, vilket påverkar föreningens årliga resultat i positiv riktning.

Sedan 2014 har styrelsen i Brf Fören 5 prioriterat nedan kriterier och denna strategi ger nu föreningen bättre ekonomiska förutsättningar att hantera den planerade åtgärden av fasaderna på föreningens fastigheter.

- Högt kassaflöde som finansierar föreningens löpande reparationer och underhåll i närtid
- Föreningens årliga amortering motsvarar föreningens bokförda avskrivningar
- En årlig avsättning till underhållsfond enligt föreningens stadgar
- Föreningens resultat täcker avsättning till årligt underhåll

Vissa större underhåll i föreningen flyttades fram till 2021 av olika anledningar. Det gäller såväl rengöring, injustering som OVK av ventilationssystemet i båda fastigheterna. Byte till LED armaturer i garaget och källargångar. Avsättning för dessa underhåll gjordes i 2020-års budget och bidrar därmed till föreningens positiva resultat för 2020.

Årsavgifter

Årsavgiften för bostadsrätterna sänktes med 10 % från 2020-01-01. En ytterligare sänkning med 10 % är genomförd från 2021-01-01. Bredbandsavgiften sänktes från 90 till 75 kr per bostadsrätt från 1 oktober 2020.

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.

MB A-CB
✍

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 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 årsstämornas 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 2020 (47 300kr) dvs 473 kr/timme för utfört arbete. Ersättning utgår mot tidsrapporter godkända av styrelsen. Kostnader för alla uppdrag redovisas i årsredovisningen under konsulttjänster, specifika kostnadsställen och/eller övriga ersättningar.

2020 har ersättning utgått till Ann-Cathrine Björk, Magnus Widegatt, Magnus Bengtsson, Rasmus Nilsson, Thomas Wibelius och Jennie Larsson för fastighetsskötsel. Det har också varit ett flertal möten dagtid och där har ersättning utgått till Ann-Cathrine Björk, Magnus Widegatt, Magnus Bengtsson, Rasmus Nilsson och Christina Nilsson vilka har närvarat vid olika möten under arbetstid med leverantörer, konsulter, myndighetsbesiktningar och nya avtal.

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.

MB ACS
✗

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	499	554	584	614	658
Nettoomsättning	12 080	12 502	12 530	12 485	12 644
Resultat efter finansiella poster	3 505	2 595	2 203	1 852	1 340
Soliditet	64,4%	63,0%	61,3%	60,4%	59,6%
Kassalikviditet	290%	262%	587%	331%	228%
Låneskuld	141 175	147 845	157 910	162 050	166 190
Låneskuld, kr/kvm	11 985	12 552	13 406	13 758	14 109
Belåningsgrad	63%	66%	79%	81%	84%
Amortering under året	6 670	10 065	4 140	4 140	4 090
Genomsnittlig räntekostnad	1,07%	1,28%	1,13%	1,83%	2,44%
Likvida medel	3 573	3 856	6 690	4 840	2 858
Kassaflöde, kr/kvm	596	607	608	533	470
Årets avsättning underhållsfond, kr/kvm	177	100	100	100	100

Bostadsyta: 8 664 kvm bostadsrätt, 3 115 kvm lokal

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Kassalikviditet=omsättningstillgångar/(kortfristiga skulder-kortfristig del av långfristig skuld)

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	238 154 000	11 602 745	1 873 554	2 595 299
Disp. enl. stämmobeslut			2 595 299	-2 595 299
Avsättning till underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond		1 176 000	-1 176 000	
		-386 042	386 042	
Årets resultat				3 504 875
Belopp vid årets utgång	238 154 000	12 392 703	3 678 895	3 504 875

MB ACS
✗

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	3 678 896
Årets resultat	3 504 875
Summa	7 183 771

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	2 081 443
Anspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-372 620
Balanseras i ny räkning	5 474 948
Summa	7 183 771

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

ASB
MS

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 080 069	12 501 897
Övriga rörelseintäkter	3	12 989	111 849
Summa rörelseintäkter		12 093 058	12 613 746
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-3 414 822	-3 651 587
Övriga externa kostnader	5	-246 520	-80 313
Personalkostnader och arvoden	6	-256 907	-187 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-3 142 571	-4 166 760
Summa rörelsekostnader		-7 060 820	-8 085 882
Rörelseresultat		5 032 238	4 527 864
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 371	27 940
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 543 734	-1 960 505
Summa finansiella poster		-1 527 363	-1 932 565
Resultat efter finansiella poster		3 504 875	2 595 299
Årets resultat		3 504 875	2 595 299

MB ALB
J

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	396 403 678	399 546 249
Summa materiella anläggningstillgångar		396 403 678	399 546 249
Summa anläggningstillgångar		396 403 678	399 546 249
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		41 200	10 296
Övriga fordringar	10	12 888	33 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	193 500	180 544
Summa kortfristiga fordringar		247 588	224 168
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	3 572 588	3 855 851
Summa kassa och bank		3 572 588	3 855 851
Summa omsättningstillgångar		3 820 176	4 080 019
SUMMA TILLGÅNGAR		400 223 854	403 626 268

ACB
MB

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		238 154 000	238 154 000
Fond för yttre underhåll		12 392 703	11 602 745
Summa bundet eget kapital		250 546 703	249 756 745
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 678 896	1 873 554
Årets resultat		3 504 875	2 595 299
Summa fritt eget kapital		7 183 771	4 468 853
Summa eget kapital		257 730 474	254 225 598
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	83 000 000	116 075 000
Summa långfristiga skulder		83 000 000	116 075 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	58 175 000	31 770 000
Depositioner		95 000	95 000
Leverantörsskulder		360 160	319 830
Skatteskulder	15	13 560	15 884
Övriga skulder		98 365	24 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	751 295	1 100 493
Summa kortfristiga skulder		59 493 380	33 325 670
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		400 223 854	403 626 268

ACB
✶

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder används:

Ursprunglig byggnad	Linjär	100 år
---------------------	--------	--------

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetskatt

Föreningen betala full avgift avseende kommunal fastighetsavgift, vilket för år 2020 innebär 1 429 kr/lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Då föreningen bytt ekonomisk förvaltare räkenskapsår 2020 har klassificeringen i resultaträkningen och tillhörande noter ändrats gentemot föregående år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	4 323 041	4 803 432
Hysesintäkter, lokaler	6 791 352	6 696 068
Hysesrabatter	-46 760	0
Hysesintäkter, garage	738 402	729 007
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 038	19 815
Triple play	205 500	210 000
Övernattnings-/gästlägenhet	22 750	22 936
Övrigt	25 746	20 639
Summa	12 080 069	12 501 897

 ACB

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesrabatter erhållna	12 989	0
Ersättning försäkringsskador	0	111 849
Summa	12 989	111 849

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader, specificering enligt nedan	2 673 622	2 661 332
Löpande underhåll, specificering enligt nedan	368 580	604 213
Periodiskt underhåll, specificering enligt nedan	372 620	386 042
Summa	3 414 822	3 651 587

Specificering av driftskostnader

El	334 528	334 513
Uppvärmning	530 320	599 620
Vatten och avlopp	302 317	262 354
Avfallshantering	82 013	74 636
Fastighetsförsäkring	136 077	146 186
Triple play	213 438	216 923
Fastighetsskötsel	241 596	193 143
Lokalvård	201 032	177 701
Bevakningskostnader och brandskydd	52 657	52 303
Trädgårdsskötsel	114 466	125 345
Fastighetsskatt	238 400	233 200
Ekonomisk förvaltning	127 222	137 937
Övriga förvaltningskostnader	99 556	107 471
Summa	2 673 622	2 661 332

Specificering av driftskostnader

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	43 092	2 579
Lokaler	0	14 500
Hissar	123 888	126 123
VA/Sanitet	36 441	0
Värme, ventilation, el	77 764	45 029
Fastighet utvändigt	40 730	9 972
Garage och p-plats	21 094	8 513
Markytor	0	4 360
Försäkringsskador	0	168 045
Övrigt	25 571	225 092
Summa	368 580	604 213

Handwritten signature and initials:
AEB
✶

Specificering av periodiskt underhåll

El installationer	51 637	76 147
Entréparti	0	72 600
Garage	0	49 795
Extra lås	228 189	187 500
Gemensamma utrymmen	54 470	0
Huskropp utvändigt	38 324	0
Summa	372 620	386 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Extern revisor	29 863	25 000
Konsultarvode	111 810	39 542
Underhållsplan	55 994	0
Advokat och rättegångskostnader	27 300	15 625
Övriga kostnader	21 553	146
Summa	246 520	80 313

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enl. stämmobeslut	141 900	93 000
Övriga löner och ersättningar	56 032	59 129
Sociala avgifter	58 975	35 093
Summa	256 907	187 222

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	3 142 571	4 166 760
Summa	3 142 571	4 166 760

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 543 734	1 960 505
Summa	1 543 734	1 960 505

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	429 382 191	429 382 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	429 382 191	429 382 191
Ingående avskrivningar	-29 835 942	-25 669 182
Årets avskrivning, byggnad	-3 142 571	-4 166 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 978 513	-29 835 942
Utgående redovisat värde byggnader och mark	396 403 678	399 546 249
Bokfört värde byggnader	273 403 678	362 508 024
Bokfört värde mark	123 000 000	37 038 225
Summa	396 403 678	399 546 249
Taxeringsvärden byggnader	147 800 000	147 800 000
Taxeringsvärden mark	75 750 000	75 750 000
Summa	223 550 000	223 550 000

Under året har det skett en omklassificering mellan byggnad och mark för att återgå till värdena enligt ekonomisk plan där 306 049 000 kr avser byggnadsvärde och 123 000 000 kr markvärde.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	12 888	33 328
Summa	12 888	33 328

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	119 466	0
Bredband och kabel-TV	52 203	0
Övrigt	21 831	180 544
Summa	193 500	180 544

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	502 641	1 827 911
SBAB, sparkonto	3 069 947	2 027 940
Summa	3 572 588	3 855 851

Handwritten signature and initials
ALB

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	1,31 %	2021-03-11	19 500 000	0
Stadshypotek	1,07 %	2021-04-30	23 000 000	0
Stadshypotek	1,10 %	2021-12-01	15 675 000	1 900 000
Danske Bank	1,00 %	2022-01-31	18 000 000	0
Stadshypotek	1,09 %	2022-06-30	18 000 000	0
Stadshypotek	0,73 %	2023-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek	0,90 %	2024-12-01	20 000 000	0
Stadshypotek	0,65 %	2025-12-01	17 000 000	0
Summa			141 175 000	1 900 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 83 000 000 (116 075 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 58 175 000 (31 770 000) kronor. På balansdagen utgör 1 900 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 6 670 000 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	190 899 000	190 899 000
Summa	190 899 000	190 899 000

Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	13 560	15 884
Summa	13 560	15 884

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	141 900	0
Upplupna sociala avgifter	44 585	29 221
Upplupen räntekostnad	140 840	152 171
Förutbetalda hyror och avgifter	423 970	499 129
Övriga upplupna kostnader	0	419 972
Summa	751 295	1 100 493

Handwritten signature and initials

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har per 2021-01-01 sänkts med 10 %.

Malmö 2021 - 05 - 17




Ann-Cathrine Björk
Ordförande



Magnus Bengtsson
Ledamot



Christina Nilsson
Ledamot




Rasmus Nilsson
Ledamot



Magnus Widegatt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18

Baker Tilly



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. Styrelsen ansvarar även 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 upplyser, 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 revisionssed 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 2020 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorns 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 revisionsred 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 revisionsred 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 18 maj 2021

Baker Tilly MLT KB



Johnny Persson

Auktoriserad revisor

