

ÅRSREDOVISNING

Brf Fören 5 i Malmö

2015



ÅRSREDOVISNING

för

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	10
Revisionsberättelse	11

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2005 med inflyttningar under 2006-2007. 2008 är det första året som föreningen svarar för kostnader och intäkter och därmed uppnår ett balanserat resultat. Marken är friköpt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 12 oktober 2010.

Föreningen äger fastigheten Fören 5 i Malmö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 100 st bostadslägenheter, 2 st lokaler samt ett vårdboende innehållande 53 st omsorgslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007 och består av 2 st bostadshus med 8 st trapphus.

Fastigheternas adress är Västra Varvsgatan 50-62 och Barometergatan 2-6 i Malmö.

Kontraktstiden på lokalerna är generell 3 år och omsorgsboendet löper på 10 år.

Total bostadsarea bostadsrätter	8 664	kvm
Total bostadsarea omsorgsboende	2 849	kvm
Total lokalarea	266	kvm

I föreningens garage finns 111 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar, lokalhyresgäster och personal på omsorgsboendet. En p-plats disponeras utav Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Fastigheterna är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti, försäkringstid t.o.m. 2017-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Osséen försäkringsmäklare i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas av bostadsrätts-innehavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2015. På stämman deltog 35 medlemmar varav röstberättigade var 35 inklusive 1 fullmakt.

Styrelsens sammansättning har under året varit enligt nedan

Vald t.o.m. årsstämman

Ann-Cathrine Björk	Ordförande	2017
Jane Mårtensson	Vice Ordförande	2017
Alf Andersson	Sekreterare	2016
Frouzan Hemmati	Ledamot	2016
Ulf Elg	Ledamot	2016
Per Hidenius	Suppleant	2017
Josefina Isacson	Suppleant	2016
Jakob Sveger	Suppleant	2016

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

KPMG AB valdes på stämman år 2015 till föreningens revisionsbolag/revisor.

Valberedningen har varit Bengt Holgersson, Peter Carlsson, Roger Idebrant och Christian B.Mortensen.

Underhållsfond

Föreningen har en 30 årig underhållsplan med årlig avsättning för verksamhetsåret i enlighet med stadgarna. Planen upprättades vid start av föreningen samt har uppdaterats löpande utav föreningens förvaltare. Någon uppdatering har inte skett under år 2015

Beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Föreningen har avtal med nedanstående företag	Avtalstyp
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och administration
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel och städning
Anticimex	Måsåggplockning
Assa Abloy	Serviceavtal Garageport
Bi-Vent	Serviceavtal Ventilation
Com Hem	Kabel TV
E.on	Elnät och Fjärrvärme
Envac	Serviceavtal Sopsugssystemet
Icopal	Kontroll- och serviceavtal Brandskydd
Imtech VS-teknik	Serviceavtal Sprinklers Attendo
Kone	Serviceavtal Hissar
Metos	Underhålls- och serviceavtal på hushållsmaskiner
Multicom Security	Övervakad larmöverföring Attendo
Niscayah Stanley Security Solutions	Grundservice brandlarm Attendo
Ohlssons	Återvinning, källsortering
Osséen Försäkringsmäklare	Fastighetsförsäkring
Security Assistance	Serviceavtal brandlarm/utrymningslarm, Jour kvällar & helger
SOS Alarm	Larm Attendo Care
Sulzer Pump Solutions	Serviceavtal Pumpstationer
Telia	Fastighetsstyrning & företagsabonnemang hissarm
VA Syd	Vatten & Avlopp
Vattenfall	Elavtal, miljöval vattenkraft

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÅKENSKAPSÅRET

Avskrivningar och resultat

När Bokföringsnämndens nya regler, de s.k. K-reglerna, började tillämpas i 2014 års årsredovisning medförde detta en väsentligt högre avskrivning av föreningens byggnad jämfört med tidigare år. Föreningen antog en 100 år rak avskrivningsplan.

På årsstämman år 2015 uppdrogs åt styrelsen att utreda möjligheten att lösa upp aktiverad kostnad som vissa medlemmar betalt för utökad standard i sina lägenheter. Denna, i föreningens balansräkning, aktiverade kostnad balanserades med motsvarande belopp såsom upplåtelseavgift. Den balanserade kostnaden avsågs att skrivas av på 20 år. Styrelsen har valt att lösa upp aktiverad kostnad och motsvarande upplåtelseavgift. Med denna förändring minskar föreningen sin årliga avskrivning med 323 537 kr. Upplösningen medför även att tidigare års gjorda avskrivningar läggs till föreningens fria egna kapital med ett engångsbelopp om 2 264 639 kr. Denna förändring är redovisad som förändring av redovisningsprincip och framgår av not 7 i tilläggsupplysningarna.

2014 års förlust om -1 719 735 kr förbättrades under år 2015 till ett överskott om 77 124 kr. Förbättringen av resultatet hänförs till att räntekostnaderna på fastighetslånen minskade med 1 790 903 kr jämfört med år 2014.

Lån

Hösten år 2013 lades grunden till den lånestrategi som styrelsen fortfarande följer och där en viktig parameter är att binda lån på både kort och lång sikt när årets lån skrivs om. Styrelsens långsiktiga mål är att inte överstiga en genomsnittlig årlig räntekostnad på 3,43%, vilket är i enlighet med föreningens ursprungliga ekonomiska plan. Styrelsen fördelar också föreningens lån på två banker vilket visar bra resultat under år 2015. Kombinationen av dessa faktorer i lånestrategin som styrelsen följer har bidragit till kraftigt lägre räntekostnader år 2015 jämfört med år 2014 och tidigare år.

Styrelsen lägger även stor vikt vid att föreningen ska ha en god likviditet. Styrelsen har en kontinuerlig uppföljning av föreningens amorteringskapacitet fördelat över året i symbios med lånestrategin.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Lokaler

Det finns många lediga lokaler i Västra Hamnen och vi ser ingen trend att detta kommer förändras framöver. Christian B.Mortensen och Ann-Cathrine Björk har under år 2015 samarbetat med kommersiella mäklare för att finna en ny hyresgäst med lämplig verksamhet till lokalen i N Fören. Hösten år 2015 tecknades ett avtal med ny hyresgäst på lokalen i N Fören så från år 2016 är återigen föreningens båda lokaler i gatuplan uthyrda.

Attendo Care omsorgsboende

Omsorgsboendet står för 25% av föreningens totala yta. Bostadsrättsföreningen finansierar omsorgsboendets yta med lån, vilket bidrar till att föreningen har relativt mycket lån i jämförelse med många andra bostadsrättsföreningar. Det är därför av stor vikt att ett hyresavtal på omsorgsboendet täcker de kostnader som föreningen har, där räntekostnader utgör den största delen utav kostnaderna. Hyresintäkterna från Attendo Care är en mycket viktig parameter i föreningens totala ekonomi och därför har delar av styrelsen ägnat mycket kraft och energi på ett förbättrat avtal med Attendo Care.

Ett team under ledning av Ann-Cathrine Björk påbörjade i början av år 2015 arbetet med att ta fram underlag för att omförhandla Attendo Cares hyreskontrakt. Örehus har bistått med rapporter kopplade till Attendo Care. Fakta om likvärdiga objekt samt kunskap om omsorgsboenden har inhämtats, liksom praxis av ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst. Jurist har bistått styrelsen vid förhandlingarna och utförande av nytt avtal.

Föreningens ambition var att sluta ett nytt avtal med Attendo Care med en uppdaterad marknadsanpassad hyra samt att minimera föreningens ekonomiska risker framöver. I det nya avtalet minskar föreningens risker avsevärt med de förbättrade villkoren, vilka utöver en ekonomisk förbättring även kommer att spara föreningen väldigt mycket arbete. Andra väsentliga förändringar i det nya vs det gamla avtalet är att föreningen nu har ett avtal 10 år framöver, istället för 5 år. Båda parter har 24 månaders uppsägningstid, istället för 12 månader

I förhandlingen begärde föreningen en intäktsökning på 29%, enligt 2014 års resultat för föreningen. Utfallet blev en ökning med 28%. Omförhandling utav Attendo Cares hyreskontrakt resulterade i ett nytt och förbättrat 10-årigt avtal som sträcker sig till 30 april 2026 med option att sedan förlänga med ytterligare 5 år i taget. Detta innebär att föreningens intäkter på omsorgsboendet nu är säkrade i 10 år framöver, vilket ger en långsiktig säkerhet i den ekonomiska planeringen för föreningen.

Alla föreningens lokalkontrakt kommer att bidra positivt till bostadsrättsföreningens ekonomi från år 2016.

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 2007-11-16. Vissa garantier kvarstår då de gäller upp till 10 år efter den godkända slutbesiktningen.

Under år 2015 har en efterbesiktning genomförts av tidigare garantibesiktningar (5-års garanti) för både Södra och Norra Fören. Efterbesiktningen fortsätter under år 2016.

Tord Berge har sedan år 2009 varit bostadsrättsföreningens sammanhållande part gentemot Peab när det avser garantier och besiktningar. Från styrelsen har Jane Mårtensson under år 2015 haft en aktiv roll jämte Tord Berge i detta arbete. Jane Mårtensson har starkt bidragit inom detta område med sina juridiska kunskaper och väl utvecklade egenskaper med god medlingsförmåga.

Föreningen har haft åtskilliga möten genom åren med Peab och har under år 2015 nått överenskommelser på flertalet punkter. Peab åtgärdar kontinuerligt reklamerade fel och kommer att fortsätta detta arbete under år 2016.

Ny förvaltare – Örehus Fastighetsförvaltning från år 2014

Föreningen bytte förvaltare januari 2014 till Örehus fastighetsförvaltning. Det har varit ett aktivt arbete för Örehus att bli bekanta med föreningens fastighetsbestånd och nu känner vi att samarbetet har hittat en god och fungerande form. Ann-Cathrine Björk har varit aktivt engagerad i detta infasningsarbete under åren 2014 och 2015 för att forma rutiner och en struktur med Örehus Fastighetsförvaltning som är anpassat att möta föreningens krav och behov. Som en del i att minska föreningens kostnader har styrelsen de senaste åren gjort en gedigen översyn på föreningens leverantörsavtal. Detta arbete har lett till omförhandling av vissa avtal, en del avtal avslutades och några nya leverantörer valdes för att bättre möta föreningens krav och behov.

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

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

MEDLEMSINFORMATION

Avgifterna bibehölls oförändrade för år 2015.

Sänkning av bostadsrättsavgiften och hyran för p-plats

Tidigare nämnda faktorer som lägre räntekostnader på föreningens lån samt nytt hyreskontrakt på lokalen i N Fören har bidragit till en fortsatt stabil ekonomi för bostadsrättsföreningen och en mycket god likviditet vilket gett möjligheten att amortera utöver plan under år 2015.

En framgångsrik omförhandling utav Attendo Cares kontrakt föranledde till en revidering utav föreningens budget för år 2016. Ny budget med samtliga faktorer inbegripna visar en prognos av väsentligt förbättrad ekonomi därmed har styrelsen fattat ett beslut att sänka avgifterna med 5% samt hyran för p-platser i föreningens garage. Ny hyra blir 600 kr för bilplats och 300 kr för MC-plats. Sänkningen sker från 01 maj år 2016.

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

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 152.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten visas i KSEK

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	12 296	12 433	12 383	12 409	12019
Resultat efter finansiella poster	77	-1 720	879	1 105	1637
Soliditet (%)	59	58	59	58	58
Likviditet (%)	115	89	57	30	57
Årsavgift/m ²	680	680	667	661	641
Driftskostnad/m ²	269	292	281	271	254
Avskrivning/m ²	357	388	87	87	85
Underhållsfond/m ²	667	682	596	494	397
Räntekostnad/m ²	380	532	583	592	540
Genomsnittlig räntekostnad %	2,60	3,58	3,88	3,88	3,49

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Fritt eget kapital	189 925
Årets resultat	77 124
	<hr/>
	267 049

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-118 096
Balanseras i ny räkning	-790 855
	<hr/>
	267 049

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

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	12 295 619	12 433 326
Övriga rörelseintäkter		200 225	432 588
Summa rörelseintäkter		<u>12 495 844</u>	<u>12 865 914</u>
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	2,3	-3 175 226	-3 437 977
Övriga externa kostnader	4	-326 093	-81 524
Personalkostnader och arvoden	5	-184 158	-238 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 209 395	-4 565 472
Övriga rörelsekostnader		-51 224	0
Summa rörelsekostnader		<u>-7 946 096</u>	<u>-8 323 319</u>
Rörelseresultat		4 549 748	4 542 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 407	4 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 476 031	-6 266 934
Summa finansiella poster		<u>-4 472 624</u>	<u>-6 262 330</u>
Resultat efter finansiella poster		77 124	-1 719 735
Årets resultat		77 124	-1 719 735 ₂

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	416 239 786	424 706 498
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>416 239 786</u>	<u>424 706 498</u>
Summa anläggningstillgångar		416 239 786	424 706 498
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 190	788
Övriga fordringar		28 519	262 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		146 160	464 807
Summa kortfristiga fordringar		<u>177 869</u>	<u>727 689</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 886 927	1 329 748
Summa kassa och bank		<u>1 886 927</u>	<u>1 329 748</u>
Summa omsättningstillgångar		2 064 796	2 057 437
SUMMA TILLGÅNGAR		418 304 582	426 763 935

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

BALANSRÄKNING

2015-12-31

2014-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

238 154 000

238 154 000

Upplåtelseavgifter

0

6 470 732

Fond för yttre underhåll

7 813 146

6 861 245

Summa bundet eget kapital

245 967 146

251 485 977

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

189 925

596 922

Årets resultat

77 124

-1 719 735

Summa fritt eget kapital

267 049

-1 122 813

Summa eget kapital

246 234 195

250 363 164

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

170 280 000

174 100 000

Summa långfristiga skulder

170 280 000

174 100 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

22 500

17 500

Leverantörsskulder

773 068

893 363

Skatteskulder

740

23 503

Övriga skulder

2 733

22 292

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

991 346

1 344 113

Summa kortfristiga skulder

1 790 387

2 300 771

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

418 304 582

426 763 935

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter**

som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning

190 899 000

190 899 000

Summa ställda säkerheter

190 899 000

190 899 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	100
Ombyggnad lokal II	5
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgift bostäder	5 897 204	5 897 328
Hyror lokaler	5 401 835	5 566 349
Hyror garage och mc-platser	948 222	940 419
Överlåtelseavgift	17 690	5 320
Pantsättningsavgift	7 695	1 160
Övriga intäkter	22 974	22 750
	<hr/> 12 295 620	<hr/> 12 433 326
Not 2 Drift- och fastighetskostnader	2015	2014
Materialinköp fastighetsskötsel och städ	84 698	85 177
Fastighetsskötsel, entreprenad	188 322	180 825
Städning, entreprenad	177 201	154 132
Telefon- port, hiss	7 601	7 722
Serviceavtal	233 953	215 129
Reparationer löpande	272 980	510 992
Periodiskt underhåll	118 097	224 099
El	288 335	270 080
Uppvärmning	791 136	780 554
Vatten	327 362	298 552
Sophämtning	168 356	216 523
Fastighetsförsäkringar	125 148	109 681
Kabel TV	56 905	56 842
Förvaltningskostnad	117 542	112 067
Fastighetsskatt	217 590	215 602
	<hr/> 3 175 226	<hr/> 3 437 977
Not 3 Specificering periodiskt underhåll	2015	2014
Periodiskt underhåll lokaler	37 925	103 423
Periodiskt underhåll installationer	80 172	102 960
Periodiskt underhåll garage	0	17 716
	<hr/> 118 097	<hr/> 224 099

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Not 4 Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsinventarier och material	10 137	3 169
Kreditupplysningar	3 323	1 225
Trycksaker	4 648	7 303
Porto	2 268	4 079
Revisionsarvode	17 713	15 256
Stämмо- och sammanträdeskostnader	7 427	11 166
Övriga förvaltningskostnader	13 774	29 966
Konsultarvoden	46 912	0
Bankkostnader	1 935	5 085
Advokatkostnader	217 957	4 275
	<u>326 094</u>	<u>81 524</u>

Not 5 Personal	2015	2014
Styrelsearvode	89 000	88 800
Övriga arvoden	63 350	121 316
Sociala kostnader	31 808	28 230
	<u>184 158</u>	<u>238 346</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	435 938 299	435 938 299
Försäljningar/utrangeringar	-85 376	0
Förändring av redovisningsprincip	-6 470 732	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>429 382 191</u>	<u>435 938 299</u>
Ingående avskrivningar	-11 231 801	-6 666 329
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	34 152	0
Förändring av redovisningsprincip	2 264 639	0
Årets avskrivningar	-4 209 395	-4 565 472
Utgående avskrivningar	<u>-13 142 405</u>	<u>-11 231 801</u>
Redovisat värde	<u>416 239 786</u>	<u>424 706 498</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	63 050 000	63 050 000
Byggnader	<u>170 200 000</u>	<u>170 200 000</u>
	<u>233 250 000</u>	<u>233 250 000</u>

Not 7 Eget kapital	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	238 154 000	6 470 732	6 861 245	596 922	-1 719 735
Förändring av redovisningsprincip		-6 470 732		6 470 732	
Förändring av redovisningsprincip				-6 470 732	
Förändring av redovisningsprincip				2 264 639	
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				-1 719 735	1 719 735
Avsättning till underhållsfond			1 176 000	-1 176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-224 099	224 099	
Årets resultat					77 124
Belopp vid årets utgång	<u>238 154 000</u>	<u>0</u>	<u>7 813 146</u>	<u>189 925</u>	<u>77 124</u>


Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenummer	Löptid	Ränte justeras	Ränta	Kapitalskuld	Årets amortering
Swedbank Hypotek	2754250922	2016-11-28	3 mån.	0,213%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2755215007	2016-04-08	3 mån.	0,443%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2754250997	2016-11-25		4,600%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2757383969	2017-04-25		4,450%	23 000 000	
Swedbank Hypotek	2754250898	2017-11-27		3,500%	20 000 000	
Swedbank Hypotek	2754250864	2018-05-25		3,440%	19 000 000	
Stadshypotek	6593	2019-12-30		1,700%	18 905 000	995 000
Stadshypotek	0378527	2020-06-30		1,430%	10 925 000	2 075 000
Stadshypotek	11577	2016-01-29	3 mån.	0,389%	18 450 000	750 000
					170 280 000	3 820 000

Malmö 2016-04-27



Ann-Cathrine Björk



Jane Mårtensson



Alf Andersson



Frouzan Hemmati



Ulf Elg

Vår revisionsberättelse har lämnats Malmö 2016-04-28



KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören 5 för år 2015.

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 5s finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

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 för år 2015.

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 28/4 2016

KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och tilläggsupplysningar med noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhålls- fond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per boksluts- datum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskotts- hyror, leverantörsskulder, ännu inte fakturerade skulder mm).

Under eget kapital redovisas medlemsinsatser, upplåtelseavgifter, underhållsfond och samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex mark och fastigheterna.

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Drifts- och fastighetskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. inklusive reparationer och periodiskt underhåll.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföreling mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Kostnader för periodiskt underhåll

Utgifter för underhållsåtgärder upptagna i underhållsplanen och som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Hög soliditet innebär stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar och låg soliditet innebär större andel finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) blir uttagna i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00