

**Brf Fören 5 i Malmö**  
**Org nr 769613-5875**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2010 - 31/12 2010**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den  
vid försäljning och i kontakt med 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 tecknats 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Underskrifter	15

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fören 5 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Vald t.o.m.

#### Ordinarie ledamöter

årsstämman

Peter Hörnlund	Ordförande	2011
Bengt Holgersson	Vice ordförande	2011
Åsa Anvåg	Sekreterare	2011
Henrik Swensson	Ledamot	2011
Patrik Hansson	Ledamot	2011

Patrik Hansson har avgått pga flytt och har ersatts av Marianne Qvist.

#### Styrelsesuppleanter

Ann-Cathrine Björk	2011
Marianne Qvist	2011
Rickard Olofsson	2011
Tord Berge	2011

#### Ordinarie revisorer

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

#### Valberedning

Kalle Oldby (sammankallande)  
Ireet Adus  
Katarina Larsson  
Erik Gustavsson

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

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok	5 rok	5,5 rok
9	21	22	18	12	10	5	1	2

Därtill kommer:

Lokaler	Omsorgs- boende	P-platser
2	53 lgh	111

## Brf Fören 5 i Malmö

769613-5875

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

Årets taxeringsvärde	226 910 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	224 496 000 kr

Fastigheterna är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti.

Försäkringstid t o m 2017-12-30.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

### **Förvaltning/organisationsanslutning**

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

Föreningen är inte andelsägare i Riksbyggen.

### **Underhåll och miljö**

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 150 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning för verksamhetsåret 2010 sker med 1 176 tkr i enlighet med stadgarna.

### **Ombyggnation**

Under verksamhetsåret har föreningen byggt om och kompletterat befintlig styrutrustning till en kostnad av 120 tkr.

### **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

#### Allmänt

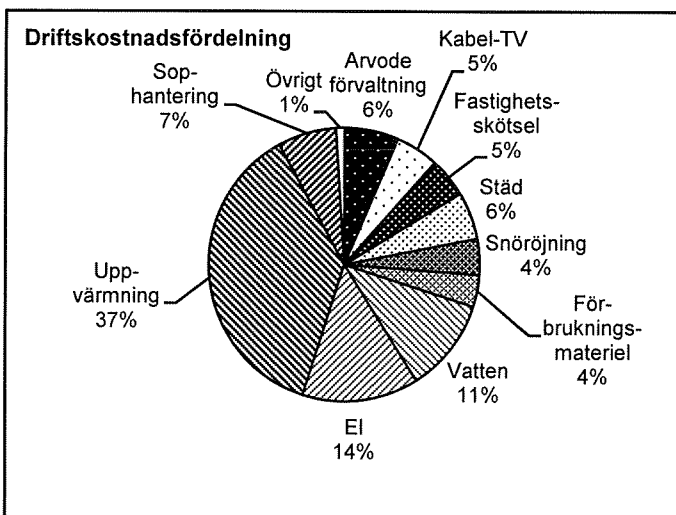
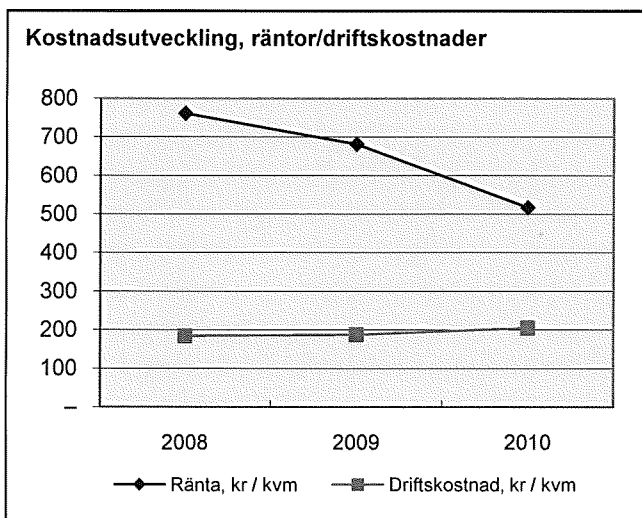
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 maj 2010. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

*Resultat och ställning (tkr)*

	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	12 273	12 393	12 073
Årets resultat	2 328	961	549
Resultat efter fondförändringar	1 178	- 215	- 628
Balansomslutning	434 857	435 762	438 616
Soliditet %	57%	56%	56%
Likviditet %	41%	30%	159%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	675	675	639
Driftskostnad, kr / kvm	205	187	184
Ränta, kr / kvm	516	681	761
Underhållsfond, kr / kvm	297	200	100
Lån, kr / kvm	15 553	15 876	16 207

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



Årsavgifter

Föreningens årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011 har styrelsen beslutat om att sänka årsavgifterna med 5 %.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 18 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Omsorgsboendet och lokalerna är upplåtna med hyresrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

### **Styrelsens kommentarer**

Styrelsens arbete har präglats av diskussion kring räntan och efterbesiktningar. Räntan bottnade i augusti 2010 och har därefter höjts etappvis under hela hösten och vintern. Styrelsen beslutade i september efter mycket diskussion att binda räntan i förväg på 40 miljoner såsom framgår på annan plats.

Styrelsen beslutade att sänka avgiften med 5% från och med 1 januari 2011 med motiveringen att föreningen har en bra ekonomi. Det är rimligt att de medlemmar som bor här nu också får ta del av det låga ränteläget.

Föreningen har under 2009 och 2010 amorterat 7,7 miljoner motsvarande 2% per år. Styrelsens gör bedömningen att det är viktigt att amortera lånen för att minska räntekänsligheten.

Styrelsens arbete kring garantibesiktningar framgår under en separat punkt nedan.

### **Investeringsmoms**

Föreningen har numera erhållit full återbetalning av erlagd moms för lokalerna. De återbetalda beloppen uppgår sammanlagt till ca 1,1 miljoner kr. PEAB har, som framförts på förra årsmötet, fakturerat föreningen detta belopp och menar att dessa momspengar tillhör PEAB. Vår förvaltare – Riksbyggen – säger att investeringsmomsen tillhör föreningen. Styrelsen har mot den bakgrunden anlitat en advokat som företräder oss gentemot PEAB. Diskussioner med PEAB pågår.

## Lokaler

### **Expressmarket**

Föreningen har med hjälp av kronofogden vräkt Expressmarket (hörnlokalen) då hyran inte har betalats. Föreningen har anlitat mäklare för att få lokalen uthyrd. Därutöver har föreningen anlitat en konsult som aktivt ska bearbeta potentiella lokalhyresgäster.

### **Crossfit**

Verksamheten upplevs störande av några medlemmar och bullermätningar mm pågår.

## Efterbesiktning

Föreningen har ett kontrakt med PEAB som innebär att det finns två olika garantier efter godkänd slutbesiktning. För hushållsmaskiner, vitvaror, inbyggnadssnickerier och ytskikt har garantitiden varit 2 år med undantag för Electrolux där garantitiden har varit 3 år. I övrigt är garantitiden 5 år från godkänd slutbesiktning.

Hösten 2010 påbörjades en efterbesiktning för att kontrollera att anmärkningar som noterats vid tidigare besiktningar som slut- och garantibesiktningar (2-års) åtgärdats.

Styrelsen har haft som målsättning att alla tidigare noterade anmärkningar skulle kontrolleras.

Efterbesiktningen kunde därför inte avslutas förrän i januari 2011.

Ambitionen är att noterade anmärkningar skall åtgärdas under våren 2011. Enligt tidigare slutbesiktningsprotokoll återstår sedan en garantitid för Fören 5 Södra till 2011-09-26 och för Fören 5 Norra till 2012-11-15.

## Övrigt

Tord Berge suppleant i styrelsen har som sidouppdrag företrätt föreningen vid efterbesiktningarna. Sidouppdraget arvoderas med 350 kr/timme vid besiktningarna.

Styrelsen har på föreningens bekostnad ätit en jultallrik(catering) samt kvällsmat vid ett tillfälle på restaurang Albatross.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-843 163
Årets resultat före fondförändring	2 327 764
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 250
Summa över/underskott	334 852

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	334 852

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	12 386 164	12 303 661
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 152 692	- 11 583
Övriga förvaltningsintäkter	3	39 984	101 025
		<u>12 273 456</u>	<u>12 393 102</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 150 118	- 179 911
Planerat underhåll	5	- 26 250	0
Fastighetsavgift/skatt		- 39 100	- 44 960
Driftskostnader	6	-2 409 709	-2 205 742
Övriga kostnader	7	- 515 692	- 447 785
Personalkostnader	8	- 90 710	- 53 863
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 979 000	- 955 000
		<u>-4 210 579</u>	<u>-3 887 261</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 062 876</b>	<b>8 505 841</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	6 433	18 110
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		331 509	473 584
Räntekostnader	11	-6 073 054	-8 036 307
		<u>-5 735 112</u>	<u>-7 544 613</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 327 764</b>	<b>961 228</b>
Inkomstskatt		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2 327 764</u></b>	<b><u>961 228</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond		26 250	0
Förändring av underhållsfond		<u>-1 149 750</u>	<u>-1 176 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 178 014</b>	<b>- 214 772</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	432 654 732	433 933 249
Maskiner och inventarier	13	96 000	0
		<u>432 750 732</u>	<u>433 933 249</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>432 750 732</b>	<b>433 933 249</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar	14	80 907	90 045
Övriga fordringar	15	626 237	383 245
Skattefordringar		6 717	4 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	203 517	173 342
		<u>917 378</u>	<u>651 406</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		20 550	29 913
Bankmedel		5 090	5 207
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 163 705	1 142 158
		<u>1 189 345</u>	<u>1 177 278</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 106 723</b>	<b>1 828 684</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>434 857 455</b>	<b>435 761 933</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		238 154 000	238 154 000
Underhållsfond		3 502 750	2 353 000
Utökade upplåtelseavgifter/tillval utöver standard		6 470 732	6 470 732
		<u>248 127 482</u>	<u>246 977 732</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 843 163	- 628 391
Årets resultat		2 327 764	961 228
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 176 000
lanspråktagande av underhållsfond		26 250	0
		<u>334 852</u>	<u>- 843 163</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>248 462 334</b>	<b>246 134 569</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	18	181 200 000	183 200 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	18	2 000 000	3 800 000
Leverantörsskulder		109 961	142 585
Övriga skulder, kortfristiga	19	2 074 285	1 063 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 010 875	1 097 705
		<u>5 195 122</u>	<u>6 103 847</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>186 395 122</b>	<b>189 303 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>434 857 455</b>	<b>435 438 416</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		190 899 000	190 899 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, 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.

### Inkomstskatt

De ränteintäkter som föreningen har haft under året anses vara hänförliga till föreningens fastighet, dvs härrör från hyror och årsavgifter som medfört tillfälliga likviditetsöverskott samt likviditetsöverskott till följd av att föreningen avsatt medel för framtida reparationer och underhåll av fastigheten, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### Följande avskrivningstider tillämpas

Byggnader enligt progressiv avskrivningsplan i etapper 2008-2107	100 år
Standardförbättringar, tillval utöver standard, 2008-2027	20 år
Installationer, ombyggnad styrutrustning, 2010-2014	5 år

**Brf Fören 5 i Malmö**

769613-5875

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	5 850 093	5 846 146
Hyror, lokaler och omsorgsboende	5 510 950	5 504 486
Hyror, garage	1 025 121	953 029
	<hr/>	<hr/>
	12 386 164	12 303 661
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Rabatter, lokaler	- 152 692	- 11 583
	<hr/>	<hr/>
	- 152 692	- 11 583
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Övernattningslägenhet	17 250	1 250
Övriga ersättningar	22 734	44 598
Försäkringsersättningar	0	55 177
	<hr/>	<hr/>
	39 984	101 025
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder, Attendo Care	54 016	36 316
Tvättstugor	0	1 763
Trapphus/entréer	0	3 396
Vatten/Avlopp	6 755	5 172
Värme	3 040	0
Elinstallationer	20 874	3 037
Tele/TV/Porttelefon	0	2 080
Hissar	3 462	21 531
Låssystem	3 391	0
Huskropp	37 555	13 073
Garage och parkeringsplatser	1 025	0
Övriga reparationer	0	4 825
Vandalisering	0	88 719
Självrisk	20 000	0
	<hr/>	<hr/>
	150 118	179 911
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Ventilation, OVK	26 250	0
	<hr/>	<hr/>
	26 250	0

2010-12-31 2009-12-31

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	61 015	47 410
Arvode förvaltning	151 864	149 746
Kabel-TV	121 151	119 408
IT-kostnader	11 712	21 750
Fastighetsskötsel	111 796	115 663
Städ	132 194	112 110
Snöröjning	101 080	51 649
Förbrukningsmateriel	88 750	58 397
Vatten	262 364	269 104
El	327 974	348 715
Uppvärmning	875 187	790 055
Sophantering	164 623	121 736
	<hr/>	<hr/>
	2 409 709	2 205 742

**Not 7 Övriga kostnader**

Telefon	3 960	3 864
Revisionsarvode, externt	13 000	13 000
Konstaterade förluster hyror	0	248 583
Befarade förluster hyror	197 047	0
Köpta tjänster	236 206	155 799
Konsultarvoden	18 750	0
Juridiska kostnader	0	9 729
Bankkostnader	820	420
Advokatkostnader	33 607	0
Övriga externa kostnader	12 302	16 390
	<hr/>	<hr/>
	515 692	447 785

**Not 8 Personalkostnader**

**Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	42 400	42 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	28 350	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	70 750	42 800
Sociala kostnader	19 960	11 063
	<hr/>	<hr/>
	90 710	53 863

Se styrelsens kommentarer för mer information.

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	631 483	631 483
Standardförbättringar	323 517	323 517
Installationer	24 000	0
	<hr/>	<hr/>
	979 000	955 000

2010-12-31 2009-12-31

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 406	3 131
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	0	13 558
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	5 025	453
Övriga ränteintäkter	2	968
	<u>6 433</u>	<u>18 110</u>

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	6 069 810	8 035 407
Övriga finansiella kostnader	3 244	900
	<u>6 073 054</u>	<u>8 036 307</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Byggnader	392 010 775	392 010 775
Tomtmark	37 038 225	37 038 225
Standardförbättringar	6 470 732	6 470 732
	<u>435 519 732</u>	<u>435 519 732</u>

**Summa anskaffningsvärden**

**435 519 732 435 519 732**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-1 262 966	- 631 483
Standardförbättringar	- 323 517	0
	<u>-1 586 483</u>	<u>- 631 483</u>

Årets avskrivning byggnader

- 631 483 - 631 483

Årets avskrivning standardförbättringar

- 647 034 - 323 517

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-2 865 000 -1 586 483**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**432 654 732 433 933 249**

Varav

Byggnader	390 116 326	390 747 809
Mark	37 038 225	37 038 225
Standardförbättringar	5 500 181	6 147 215

**Taxeringsvärden**

bostäder	223 000 000	220 000 000
lokaler	3 910 000	4 496 000
Totalt taxeringsvärde	<u>226 910 000</u>	<u>224 496 000</u>
varav byggnader	178 070 000	175 831 000

2010-12-31 2009-12-31

**Not 13 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Årets anskaffningar

Installationer

120 000 0

120 000 0

**Summa anskaffningsvärden**

**120 000 0**

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar

Installationer

- 24 000 0

- 24 000 0

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 24 000 0**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**96 000 0**

**Not 14 Avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar

277 954 90 045

Nedskrivning för osäkra hyresfordringar

- 197 047 0

80 907 90 045

**Not 15 Övriga fordringar**

Kortfristig fordran PEAB, garantiåtgärder

615 737 383 245

Fordring medlem för ej fakturerad p-plats

10 500 0

626 237 383 245

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

31 212 29 852

Övriga förutbetalda driftskostnader

9 543 9 114

Upplupna räntebidrag

72 748 103 926

Fastighetsförsäkring

62 881 0

Förutbetald ränta

27 133 30 450

203 517 173 342

	2010-12-31		2009-12-31	
<b>Not 17 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Utökade upplåtese- avgifter</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>238 154 000</b>	<b>6 470 732</b>	<b>2 353 000</b>	<b>- 843 163</b>
Förändring av underhållsfond				-1 149 750
Avsättning till underhållsfond			1 176 000	
Uttag ur underhållsfond			- 26 250	
Årets resultat				2 327 764
<b>Vid årets slut</b>	<b>238 154 000</b>	<b>6 470 732</b>	<b>3 502 750</b>	<b>334 852</b>

### Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	183 200 000	187 000 000
Avgår nästa års amortering	-2 000 000	-3 800 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>181 200 000</b>	<b>183 200 000</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,28%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOT	1,79 2011-05-25	60 000 000 *			60 000 000
SWEDBANK HYPOT	1,97 2011-08-10	24 000 000			24 000 000
SWEDBANK HYPOT	2,53 2012-06-26	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,56 2012-11-26	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOT	3,68 2013-10-25	23 000 000		3 800 000	19 200 000
SWEDBANK HYPOT	4,59 2014-11-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOT	4,60 2016-11-25	20 000 000			20 000 000
		<b>187 000 000</b>		<b>3 800 000</b>	<b>183 200 000</b>

\* Lånet kommer per 2011-05-25 att delas upp med följande fördelning och förtidssäkrad ränta:

3,14	2013-06-25	20 000 000
3,65	2015-06-25	20 000 000
	Rörlig	20 000 000

### Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Deposition hyra lokalhyresgäst	69 500	69 500
Deposition bizzar till garage	9 000	2 500
Utlägg handkassa	545	0
Momsskuld	20 135	14 747
Avräkning HUS	0	2 400
Avräkning LÅN	871 489	913 560
Från skatteverket erhållet återbetald investeringmoms		
Peab har anspråk på beloppet	1 103 616	60 850
	<b>2 074 285</b>	<b>1 063 557</b>

2010-12-31 2009-12-31

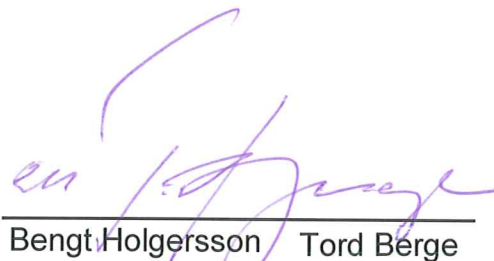
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	15 987	7 205
Upplupna räntekostnader	214 939	472 762
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 099	0
Upplupna elkostnader	25 926	30 308
Upplupna värmekostnader	129 701	91 883
Upplupna kostnader för renhållning	7 427	9 509
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	22 534	22 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	108 867	55 402
Förutbetalda hyror och avgifter	467 395	394 702
	<u>1 010 875</u>	<u>1 097 705</u>

Malmö 2011-04-12



Peter Hörnlund



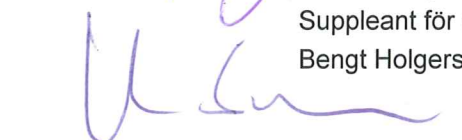
Bengt Holgersson

Tord Berge

Suppleant för ordinarie ledamoten  
Bengt Holgersson



Åsa Anvåg



Henrik Swensson



Marianne Qvist

Suppleant för avgående ordinarie  
ledamoten Patrik Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
2011-04-26



KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fören 5 i Malmö

Org nr 769613-5875

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fören 5 i Malmö för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2011-04-26

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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 resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

## 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. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.