

FÖREN:5

Bostadsrättsföreningen Fören 5 i Malmö



Brf Fören 5 i Malmö
Org nr 769613-5875
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet

7/11
PL
M

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.

84 PL
H

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Verksamhetsberättelse	5
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fören 5 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Henrik Swensson	Ordförande	2013
Bengt Holgersson	Vice ordförande	2012
Åsa Anvåg	Sekreterare	2012
Per Löwenham	Ledamot	2013
Martin Kron	Ledamot	2013

Styrelsesuppleanter

Lone Stolt	2012
Rickard Olofsson	2013
Ann-Cathrine Björk	2013

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Kalle Oldby (sammankallande)	Avgått under verksamhetsåret
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 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastighetens adress är Västra Varvgatan 50-62 och Barometergatan 2-6 i Malmö.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Omsorgs- boende	Garage- platser
2	53 lgh	102

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	226 910 000 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 356 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 504 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 176 tkr i enlighet med stadgarna.

Ombyggnation

Under verksamhetsåret har hörnlokalen försetts med ett pentry, 85 tkr, samt luddämpande golv i Crossfitlokalen, 106 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 maj 2011 (samt en extra stämma den 24 oktober 2011). Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

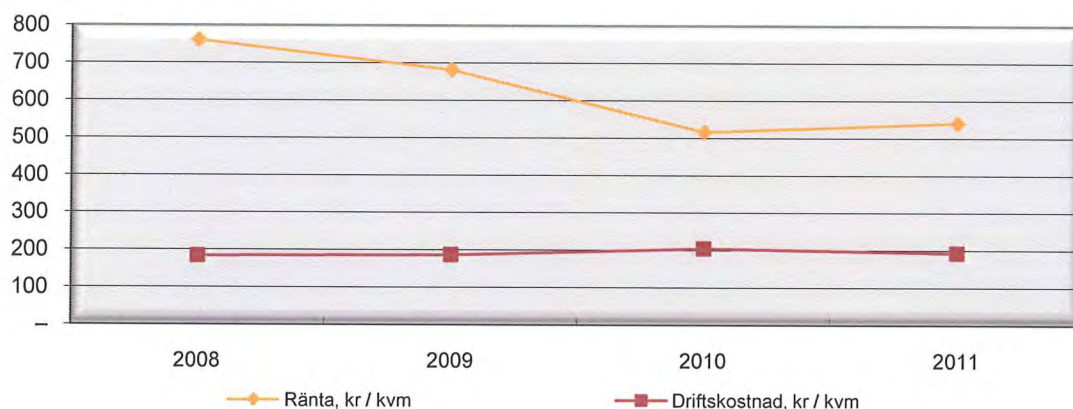
Föreningen är frivillig momsregistrerad på 266 kvm.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	12 019	12 273	12 393	12 073
Årets resultat	1 637	2 328	961	549
Resultat efter fondförändringar	461	1 178	- 215	- 628
Balansomslutning	433 777	434 857	435 762	438 616
Soliditet %	58%	57%	56%	56%
Likviditet %	57%	41%	30%	159%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	641	675	675	639
Driftskostnad, kr / kvm	194	205	187	184
Ränta, kr / kvm	540	516	681	761
Underhållsfond, kr / kvm	397	297	200	100
Lån, kr / kvm	15 383	15 553	15 876	16 207

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA (bostadsarea 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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2011 då avgifterna sänktes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 3%.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 18 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	Fastighetsservice
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

BH
PL
KS

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	334 852
Årets resultat före fondförändring	1 637 202
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 176 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	796 053

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	796 053

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

Handwritten signature

Handwritten notes:
Bn
PL
Vn

Verksamhetsberättelse

Styrelsearbetet har under det gångna året sedan stämman i maj 2011 dominerats av följande:

- Tvist med PEAB om investeringsmoms, där föreningen har nått en förlikning med PEAB
- Finna en ny hyresgäst till hörnlokalen som nu är uthyrd till HusmanHagberg
- Upphandling av förvaltningen

Föreningen hade en extrastämma i oktober där omläggning av el samt en eventuell kollektiv anslutning av bredband och TV diskuterades.

Omläggning el

Vid den extrainsatta stämman 24 oktober 2011 beslutade mötet att ställa sig positiva till ett genomförande av gemensam el i föreningen. Styrelsen fick därmed i uppdrag att genomföra en övergång till gemensam el. Sedan stämman har tre offerter tagits in och under våren 2012 ska styrelsen besluta vilken aktör som kommer att få uppdraget att genomföra arbetet.

Lokaler

Hörnlokalen

Hörnlokalen – i fortsättningen Husmanhagberg - är numera uthyrd till ett franchiseföretag till Husmanhagberg – ett fastighetsmäklarföretag. I samband med uthyrningen bekostade föreningen ett pentry i lokalen, så att den kan fungera som ett komplett kontor.

Crossfit

Under hösten har ett extra golv lagts in i lokalen för att minska störningarna från lokalen. Dessvärre blir fortfarande en del lägenheter ovan lokalen störda vilket har föranlett bullermätning som pågår nu (febr 12)

Besiktningar och garantiåtgärder

Föreningen har ett kontrakt med PEAB som innebär att det finns 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 tidigare godkänd slutbesiktning.

Hösten 2010 påbörjades en efterbesiktning för att kontrollera att anmärkningar som noterats vid tidigare besiktningar åtgärdats.

Styrelsen har haft som målsättning att alla tidigare noterade anmärkningar skall kontrolleras. Efterbesiktningen kunde därför inte avslutas förrän i januari 2011. Av olika orsaker har sedan arbetet dragit ut på tiden. Fortfarande har inte, i skrivande stund (februari 2012), alla lämnat in intyg att besiktningens anmärkningar åtgärdats. En förhoppning är att hälsan tiger stilla.

För Södra Fören har sedan en garantibesiktning, 5-års, genomförts under hösten 2011. Där har lägenhetsinnehavarna återigen beretts möjlighet att anmäla kvarvarande anmärkningar. Arbetet med att åtgärda, i denna besiktningen, noterade fel och brister kommer att fortsätta under 2012.

Under november 2012 går garantitiden (5 år) ut även för Norra Fören. Även här skall lägenhetsinnehavare få möjlighet att anmäla eventuellt kvarvarande anmärkningar i sina lägenheter vid en 5-års garantibesiktning.

För Södra Fören har garantiarbeten utförts på fasaden under hösten 2011. Arbetet avslutades inte under året utan fortsätter senare eftersom det förutsätter ett antal plusgrader.

I Norra Fören har under 2011 garantiåtgärder utförts för bland annat inbyggnad av induktionshällar och korroderande skruvar i inglasade balkonger.

Rökdetektorer som skall göra att ventilationen går i ett speciellt brandläge har ställt till återkommande problem och obehag. Brandläget uppstår då en detektor utsätts för rökgas som överstiger ett fastställt gränsvärde. Det innebär med automatik att frånluften ökar i lägenheterna och att även tilluft till lägenheterna blir frånluft. Detta skapar ett undertryck i lägenheterna som skall hindra brand från att spridas. Undertrycket kan delvis kompenseras med att man öppnar den normalt stängda springventil som alla lägenheter är försedda med vid ett fönster. Larm sänds också automatiskt till vaktbolag som snarast skall skicka en väktare för att undersöka orsaken. Utbyte av ett antal detektorer har gjorts för att undvika eventuellt omotiverad brandfunktion. Men rökutveckling i lägenheter vid till ex. torrkokning, rökning och grillning under köksfläkt, kan göra att ventilationen går i brandläge. Alla måste hjälpas åt att undvika onödig rökutveckling i lägenheterna annars kommer brandfunktionen att ifrågasättas och därmed påverkas även säkerheten.

I övrigt återstår bland annat åtgärder för att säkerställa att inläckage av vatten i källarplanen upphör. Problem med grindarnas funktion (inklusive elektronik och belysning) skall åtgärdas och trädgården skall göras klar. Rom byggdes inte på en dag men vi försöker få Fören 5 i Malmö färdigställd snarast!

Investeringsmoms

Föreningen har tidigare erhållit full återbetalning av erlagd moms för lokalerna. De återbetalda beloppen uppgår sammanlagt till ca 1,1 miljoner kr. PEAB har 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. PEAB och Fören5 har under hösten förlikats och det innebär att föreningen betalar 1/3 av fakturan till PEAB.

Nytt avtal med Riksbyggen

Riksbyggen sa upp avtalet för omförhandling avseende fastighetsförvaltning i somras. Styrelsen tog in tre anbud och bildade en mindre arbetsgrupp som granskade inkomna anbud. Efter utvärdering beslutade styrelsen att skriva ett nytt avtal med riksbyggen under två år.

Ekonomi

Styrelsen har efter sedvanliga grundliga diskussioner bundit två lån i juni till 2015 resp 2017. Styrelsen beslutade i nov att höja avgiften med 3% 1 jan 2012 för att fortsätta ha en långsiktigt stark ekonomi. Föreningen har under 2011 amorterat 2 miljoner och i nuläget bedöms föreningen kunna amortera mer än 2 miljoner 2012. I skrivande stund (febr 12) ser det ljust ut för föreningens ekonomi då alla våra lokaler är uthyrda och antalet lediga garageplatser sjunker och det gör också ränteläget.

Övrigt

Tord Berge tidigare ledamot i styrelsen företräder föreningen vid garantibesiktningarna.

Ordförande har visat nya medlemmar gemensamma faciliteter vid två tillfällen under hösten.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	11 911 210	12 386 164
Rabatter lokaler		- 57 067	- 152 692
Övriga förvaltningsintäkter	2	165 160	39 984
		<u>12 019 303</u>	<u>12 273 456</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 356 410	- 150 118
Planerat underhåll	4	0	- 26 250
Fastighetsavgift/skatt		- 39 100	- 39 100
Driftskostnader	5	-2 281 153	-2 409 709
Övriga kostnader	6	- 402 316	- 515 692
Personalkostnader	7	- 133 039	- 90 710
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 007 040	- 979 000
		<u>-4 219 058</u>	<u>-4 210 579</u>
Rörelseresultat		7 800 245	8 062 876
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	10 239	6 433
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		189 434	331 509
Räntekostnader och liknande poster	10	-6 362 716	-6 073 054
		<u>-6 163 043</u>	<u>-5 735 112</u>
Resultat efter finansiella poster		1 637 202	2 327 764
Årets resultat		<u>1 637 202</u>	<u>2 327 764</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	26 250
Förändring av underhållsfond		<u>-1 176 000</u>	<u>-1 149 750</u>
Resultat efter fondförändring		461 202	1 178 014

Handwritten signatures and initials:
 PL
 M
 201

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	431 145 969	432 654 732
Maskiner och inventarier	12	72 000	96 000
		<u>431 217 969</u>	<u>432 750 732</u>
Summa anläggningstillgångar		431 217 969	432 750 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	13	76 422	80 907
Övriga fordringar	14	65 966	626 237
Skattefordringar		45 006	6 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	158 223	203 517
		<u>345 617</u>	<u>917 378</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	400 000	0
Kassa och bank			
Handkassa		9 254	20 550
Bankmedel		4 656	5 090
Avräkning med Swedbank		1 799 708	1 163 705
		<u>1 813 618</u>	<u>1 189 345</u>
Summa omsättningstillgångar		2 559 235	2 106 723
SUMMA TILLGÅNGAR		433 777 204	434 857 455

gml

701
PL
gml
LN

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		238 154 000	238 154 000
Underhållsfond		4 678 750	3 502 750
Utökade upplåtelseavgifter/tillval utöver standard		6 470 732	6 470 732
		<u>249 303 482</u>	<u>248 127 482</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		334 852	- 843 163
Årets resultat		1 637 202	2 327 764
Avsättning till underhållsfond		-1 176 000	-1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	26 250
		<u>796 054</u>	<u>334 852</u>
Summa eget kapital		250 099 536	248 462 334
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	179 200 000	181 200 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		466 338	109 961
Övriga kortfristiga skulder	19	901 653	2 074 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 109 677	1 010 875
		<u>4 477 668</u>	<u>5 195 122</u>
Summa skulder		183 677 668	186 395 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		433 777 204	434 857 455

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	190 899 000	190 899 000
--	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signatures and initials:
Kull
PL
M

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 2 769 471 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

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.

SM
PC

SM
PC
W
24

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

Shu

Shu
PL
M

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 557 588	5 850 093
Hyrer, lokaler	5 334 159	5 510 950
Hyrer, garage	1 019 463	1 025 121
	11 911 210	12 386 164

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övernattningsslägenhet	14 500	17 250
Övriga ersättningar	20 151	22 734
Försäkringsersättningar*	130 509	0
	165 160	39 984

* Avser spänningsfel av EON, balanseras av reparations- och advokatkostnader.

Not 3 Reparationer

Bostäder, Attendo Care	50 886	54 016
Lokaler	49 649	0
Vatten/Avlopp	38 942	6 755
Värme	2 108	3 040
Ventilation	16 154	0
Elinstallationer	94 786	20 874
Tele/TV/Porttelefon	3 275	0
Hissar	70 648	3 462
Övriga installationer	13 720	3 391
Port och dörrar	8 048	37 555
Garage och parkeringsplatser	4 859	1 025
Vandalisering	3 335	0
Självrisk	0	20 000
	356 410	150 118

Not 4 Planerat underhåll

Ventilation	0	26 250
	0	26 250

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	62 881	61 015
Arvode förvaltning	153 560	151 864
Kabel-TV	91 407	121 151
IT-kostnader	8 498	11 712
Juridiska kostnader	1 200	0
Fastighetsskötsel	115 528	111 796
Systematiskt brandskyddsarbete	11 252	0
Städ	147 177	132 194
Snöröjning	19 622	101 080
Förbrukningsmateriel	67 163	88 750
Vatten*	303 538	262 364
El	366 842	327 974
Uppvärmning	769 813	875 187
Sophantering	162 672	164 623
	2 281 153	2 409 709

*VA-verket har inte hunnit läsa av förbrukningen, kostnaden är därför inte periodiserad.

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Övriga kostnader

Telefon	3 960	3 960
Revisionsarvode, externt	12 000	13 000
Befarade förluster hyror	0	197 047
Köpta tjänster	314 564	236 206
Konsultarvoden	0	18 750
Bankkostnader	1 660	820
Advokatkostnader	40 275	33 607
Övriga externa kostnader	29 856	12 302
	402 316	515 692

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	42 800	42 400
Övriga ersättningar	74 130	28 350
Summa	116 930	70 750
Sociala kostnader	16 109	19 960
	133 039	90 710

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	629 735	631 483
Standardförbättringar	353 305	323 517
Installationer	24 000	24 000
	1 007 040	979 000

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 743	1 406
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	1 400	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	7 014	5 025
Övriga ränteintäkter	82	2
	10 239	6 433

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	6 362 716	6 069 810
Övriga finansiella kostnader	0	3 244
	6 362 716	6 073 054

Handwritten notes:
R704
M

2011-12-31 2010-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

Tomtmark

Standardförbättringar

392 010 775 392 010 775

37 038 225 37 038 225

6 470 732 6 470 732

435 519 732 435 519 732

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

191 627 0

191 627 0

Summa anskaffningsvärden

435 711 359 435 519 732

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

Standardförbättringar

-1 894 449 -1 262 966

- 970 551 - 647 034

-2 865 000 -1 910 000

Årets avskrivning byggnader

- 629 735 - 631 483

Årets avskrivning standardförbättringar

- 353 305 - 323 517

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 848 040 -2 865 000

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Under året återförda nedskrivningar, återsökt investeringsmoms

- 717 350 0

Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar

- 717 350 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader

Mark

Standardförbättringar

431 145 969 432 654 732

388 769 241 390 116 326

37 038 225 37 038 225

5 338 503 5 500 181

Taxeringsvärden

varav byggnader

226 910 000 226 910 000

178 070 000 178 070 000

Ph. S.

76-1
GL
PL
IN

2011-12-31 2010-12-31

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Installationer

120 000 120 000

120 000 120 000

Summa anskaffningsvärden

120 000 120 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer

- 24 000 0

- 24 000 0

Årets avskrivningar

Installationer

- 24 000 - 24 000

- 24 000 - 24 000

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 48 000 - 24 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

72 000 96 000

Not 13 Avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

273 469 277 954

Osäkra hyresfordringar

- 197 047 - 197 047

76 422 80 907

Not 14 Övriga fordringar

Kortfristig fordran PEAB, garantiåtgärder

65 966 615 737

Fordran medlem för ej fakturerad p-plats

0 10 500

65 966 626 237

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 976 31 212

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

6 654 0

Övriga förutbetalda driftskostnader

0 9 543

Upplupna ränteintäkter

800 0

Upplupna räntebidrag

41 571 72 748

Förutbetalda försäkringspremier

68 089 62 881

Förutbetald ränta

27 133 27 133

158 223 203 517

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

400 000 0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	2,40	2012-01-01

gmn

2011
PK
W

	2011-12-31	2010-12-31
Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>
Vid årets början	244 624 732	3 502 750
Förändring av underhållsfond		
Avsättning till underhållsfond		1 176 000
Uttag ur underhållsfond		0
Årets resultat		1 637 202
Vid årets slut	244 624 732	4 678 750
Not 18 Fastighetslån		
Fastighetslån	181 200 000	183 200 000
Avgår nästa års amortering	-2 000 000	-2 000 000
Skuld vid årets slut	179 200 000	181 200 000

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,49%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,53	2012-06-26	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,56	2012-11-26	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,14	2013-06-25		20 000 000		20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,68	2013-10-25	19 200 000			19 200 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,59	2014-11-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK*	4,08	2015-04-24	60 000 000		40 000 000	20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,65	2015-06-25		20 000 000	1 000 000	19 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,60	2016-11-25	20 000 000			20 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,45	2017-04-25	24 000 000		1 000 000	23 000 000
			183 200 000	40 000 000	42 000 000	181 200 000

* Lån har delats upp i tre lån, 20 milj vardera.

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

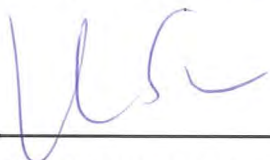
Deposition lokalhyresgäst	69 500	69 500
Deposition bizzar till garage	12 000	9 000
Utlägg handkassa	0	545
Momsskuld	0	20 135
Skuld sociala avgifter	6 333	0
Avräkning LÅN	813 820	871 489
Från Skatteverket erhållet återbetald investeringsmoms	0	1 103 616
Peab hade anspråk på beloppet		
	901 653	2 074 285

2011-12-31 2010-12-31

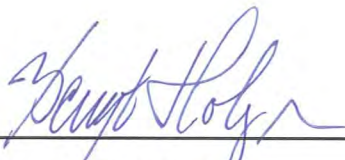
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 205	15 987
Upplupna räntekostnader	400 191	214 939
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 099
Upplupna elkostnader	32 394	25 926
Upplupna värmekostnader	92 439	129 701
Upplupna kostnader för renhållning	7 900	7 427
Upplupna revisionsarvoden	12 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	22 934	22 534
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 871	108 867
Förutbetalda hyror och avgifter	515 743	467 395
	1 109 677	1 010 875

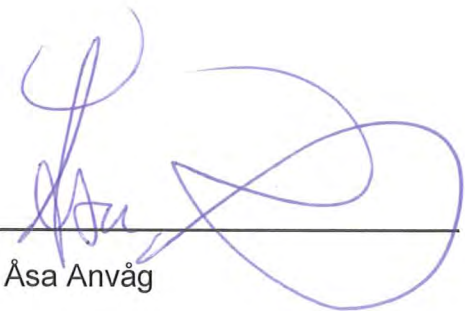
Malmö 2012- 03-21



Henrik Swensson



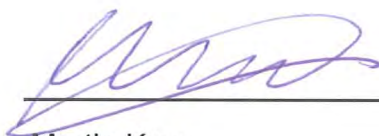
Bengt Holgersson



Åsa Anvåg



Per Löwenham



Martin Kron

Vår revisionsberättelse har lämnats
Malmö 2012- 03-30



KPMG AB
Peter Cederblad
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Brf Fören 5 i Malmö för år 2011.

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.

Revisorernas 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 och verkställande direktörens 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 föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Fören 5 i Malmö för år 2011.

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 lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen.

Revisorernas 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Malmö den 30/3 2012

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Fören 5 i Malmö i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med fastighetsekonomi och finansiering, fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se