

ÅRSREDOVISNING

Brf Fören 5 i Malmö

2018



ÅRSSTÄMMA

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

Tid: Måndag den 20 maj 2019 kl. 18,30

Plats: Östra Varvsgatan 9, Ubåtshallen, Restaurang White Shark

(står även Duni på huset, ingång genom snurran mitt emot p-huset)

Anmäl gärna att du kommer på vår hemsida www.foren5.com.

Lösenord: forenPa55.

Kom i tid – kaffe serveras från kl. 18,00

Efter kl. 18,30 är dörren låst och vi måste öppna för dig -
ring då 070-974 11 66.

Efter stämman bjuds på smörgåstårter med dricka till.
Ta gärna tillfället i akt att lära känna fler i föreningen.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande på stämman
4. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Proposition: Styrelsens förslag till förändring av stadgarna för Brf Fören 5 i Malmö.
Beslut om förändring av föreningens stadgar kräver två stämmobeslut och där årsstämman nästa år måste fatta samma beslut som årets stämma om ändringarna skall bli giltiga.
18. Ev. inkomna motioner
19. Stämmans avslutande

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2-7
- resultaträkning	8
- balansräkning	9-10
- noter	11-14
- underskrifter	14
-revisionsberättelse	15-16
- hur man läser en årsredovisning	17

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades av PEAB 2005 med inflyttningar under åren 2006-2007. Från och med år 2008 har Fören 5 verkat helt i egen regi som bostadsrättsförening. Föreningens hus är belägna på friköpt mark. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i dess hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 oktober 2018.

Föreningen äger fastigheten Fören 5 i Malmö kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 100 st bostadslägenheter, två 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 Varvgatan 50-62 och Barometergatan 2-6 i Malmö.

Hyseskontraktstiden på lokalerna är 3 år och omsorgsboendet löper på 10 år.

Total bostadsarea bostadsrätter	8 664	kvm
Total bostadsarea omsorgsboende	2 849	kvm
Total lokalarea	266	kvm
Total area	11 779	kvm

I föreningens garage finns 111 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna hyrs ut till medlemmar, lokalhyresgäster och personal på omsorgsboendet. En p-plats disponeras utav Örehus Fastighetsförvaltning AB. Hyra för p-platserna i föreningens garage är 600 kr för bilplats och 300 kr för MC-plats. Kösystem med kö-plats tillämpas.

Byggnaderna är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti, försäkringstid t.o.m. 2017-12-31. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade via Proinova Agency AB i Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av föreningen.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018. På stämman deltog 44 medlemmar varav 33 röstberättigade.

Styrelsens sammansättning har under året varit enligt nedan	Vald t.o.m. årsstämman
Ann-Cathrine Björk	Ordförande 2019
Magnus Widegatt	Sekreterare 2019
Thomas Wibelius	Ledamot 2020
Pamela Billgren	Ledamot 2020
Christina Nilsson	Ledamot 2020
Jakob Sveger	Suppleant 2020
Jonas Boberg	Suppleant 2019
Christian B. Mortensen	Suppleant 2019

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Baker Tilly KB valdes på stämman år 2018 till föreningens revisionsbolag/revisor.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

Valberedningen har varit Jörgen Andersson (sammankallande), Aril Isacson och Lars Larsson.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och administration
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel och städning
Anticimex	Måsåggplockning
Bahnhof	Bredband och IP telefoni
Com Hem	Digital kabel-TV
e.on	Elnät och Fjärrvärme
envac	Serviceavtal Sopsugsystemet
Icopal	Kontroll- och serviceavtal Brandskydd
Jäderberg & Co	Trädgårdsskötsel från 2018-09-01
Kone	Serviceavtal Hissar
Ohlssons	Återvinning, källsortering till 2018-01-31
Proinova (fd Osséen)	Försäkringsmäklare Fastighetsförsäkring
RagnSells	Återvinning, källsortering från 2018-02-01
Rydells Teknik	Serviceavtal och jour Garageport
Security Assistance	Serviceavtal brandlarm/utrymningslarm
Security Assistance	Jour kvällar & helger samt nattlig rondering
Sulzer Pump Solutions	Serviceavtal Pumpstationer
Telia	Fastighetsstyrning & företagsabonnemang hisslarm
VA Syd	Vatten & Avlopp
Vattenfall	Elavtal, miljöval vattenkraft
Veab	Serviceavtal Ventilation

Företagets säte är Malmö.


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2018 har - i likhet med flera föregående år - inneburit ett allt mer omfattande arbete i styrelsen. Vikten av samarbete och lagande visar sig allt mer som nödvändiga förutsättningar för att klara generellt och oförutsett arbete. I detta sammanhang för styrelsen sedan några år tillbaka diskussioner med förvaltaren Örehus om att köpa fler tjänster. Syftet är att effektivisera styrelsearbetet och kunna möta föreningens förvaltningsbehov. Dessa diskussioner är pågående men inte avslutande.

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

Lån

Lånestrategin med fördelning av föreningens lån på två banker har visat stort resultat under åren 2015 - 2018 samt bidragit till kraftigt lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. För att sprida riskerna ytterligare flyttades i början av januari 2019 ett lån från Stadshypotek till Danske Bank, som nu blir en tredje bank i föreningens låneportfölj.

Vid start av föreningen fastställdes en genomsnittlig räntekostnad på 3,43% i den långsiktiga ekonomiska planen. Styrelsen är styrda av bankernas marknadsräntor vid tidpunkten när föreningens lån löper ut och där styrelsen vid omläggning av lånen strävar efter att uppnå en bra mix med löptider mellan 1-5 år på lånen. Med anledning av en 

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

prognosticerad räntehöjning av de långa marknadsräntorna har styrelsen medvetet bundit fler lån med längre löptider.

Bostadsrättsföreningen har finansierat omsorgsboendet med lån, vilket bidrar till att föreningen har relativt hög låneskuld per kvm i jämförelse med många andra bostadsrättsföreningar.

Lokaler

Det finns många tomma lokaler i VH och styrelsen tror att företag som erbjuder upplevelsebaserade verksamheter har större möjlighet att på sikt överleva vs traditionella butiker. Alla föreningens lokaler har hyresgäster nu samt alla föreningens lokalkontrakt bidrar positivt till föreningens ekonomi från år 2016.

CrossFit Fabriken har ett 3-årigt avtal på lokalen i S Fören som löper till år 2020. Anya Thai Spa flyttade in i N Förens lokal i början av 2018 med ett 3-årigt avtal på lokalen.

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. Föreningen har ett 10-årigt avtal med Attendo Care med start 01 maj 2016 och löper till 30 april 2026. Hyresintäkterna från Attendo Care är en mycket viktig parameter i föreningens totala ekonomi.

PEAB

Föreningen har ett kontrakt med PEAB som innebär att det finns olika garantier efter godkänd slutbesiktning. Södra Fören godkändes 2006-09-26 och Norra Fören 2007-11-15. En del garantier har blivit förlängda efter åtgärder av Peab med anledning av kvarstående anmärkning i 5-års besiktningsprotokollet.

Under år 2017 genomfördes en efterbesiktning av tidigare garantibesiktningar (5-års garanti) för både Södra och Norra Fören. Peab har nu åtgärdat alla fel med besiktningsanmärkningar.

Hösten 2017 beställde styrelsen besiktning av fasaden på både S och N Fören vilken utfördes av två besiktningsföretag. Med anledning av resultatet från fasadbesiktningarna samt fortsatt läckage i garaget har föreningen anmält anmärkningarna till Peab vilket resulterat i en tvist där styrelsen har anlitat ett juridiskt ombud från Foyen Advokatfirma. Hösten 2018 anlidade styrelsen en ny besiktningsman som utförde fler tester av fasaden på både S och N Fören. Efter analys av testerna visade resultaten förhöjda fuktvärden och rapporterna är underlag i fortsatta diskussioner med Peab. Samtal med Peab förs tillsammans med juridiskt ombud från Foyen Advokatfirma.

Föreningens ombud gentemot Peab har varit Ann-Cathrine Björk som juridiskt ansvarig i korrespondens med Peab samt Thomas Wibelius som sakkunnig inom byggbransch och fasader. Ersättning har utgått enligt av styrelsen vedertagen policy.

Underhåll, reparationer och nya avtal

Under år 2018 har styrelsen fortsatt översynen av föreningens avtal vilket har resulterat i att några av dem förändrats. Större underhåll i föreningen är utförda eller påbörjade där återkommande reparationer i längden blivit kostsamma för föreningen.

Byte av lamparmaturer till LED lampor

Föreningen har under många år haft ett problem med att lamporna i föreningens trapphus har kort brinntid, vilket har varit kostsamt. Därav beslöt styrelsen att byta alla lamparmaturer i föreningens trappuppgångar till miljövänliga LED

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

armaturer vilket påbörjades våren 2017 och har fortsatt under hela 2018. Med start i början av 2018 påbörjades även byte av utomhusbelysningsarmaturerna. För att vara kostnadseffektiva byts alla lamporna ut löpande till nya LED armaturer allteftersom de går sönder.

Nytt porttelefonsystem

Efter årtal av reparationer och åtgärder av porttelefonerna tog styrelsen ett beslut att byta hela porttelefonsystemet. Det arbetet påbörjades i slutet av december 2017 och avslutades under första halvåret 2018.

Miljösortering av elektronik

RagnSells tog över föreningens miljösortering från 01 februari 2018 som då utökades med ett kärl för elektronik. Det har varit en del störningar där RagnSells inte tömmer återvinningskärlen enligt deras fastställda tömningsschema. Styrelsen har adresserat detta med RagnSells som utlovar bättring efter ändring i deras körschema.

Underhållsfond

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken upprättades vid start av föreningen. Avsättning göres årligen för verksamhetsåret i enlighet med stadgarna. Beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras.

Uppdatering av föreningens stadgar

Nya stadgar antogs på föreningens stämmor våren 2018. Lagstadgade ändringar samt en generell uppdatering och modernisering av föreningens stadgar ligger till grund i de nya stadgarna för att på bästa sätt framöver skydda och reglera Brf Fören 5.

Trivselträff i föreningen

Styrelsen bjöd in föreningens alla medlemmar att träffas i föreningens trädgård på en trivselträff i början av september där mingelmat och dricka serverades. Tillställningen uppskattades av många medlemmar och därav hoppas styrelsen att fortsätta traditionen med en årlig Trivselträff i föreningen under trevliga former.

MEDLEMSINFORMATION

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. Årets avskrivningar är det periodiserade beloppet för det årliga slitaget vilket alla som bor i föreningen är med och årligen betalar till.

Räkenskapsåret 2018 levererar ett starkt positivt resultat vilket i huvudsak är kopplat till årets väsentligt lägre räntekostnader och ett signifikativt förbättrat avtal med Attendo Care från 01 maj 2016 som från år 2017 ger full effekt hela räkenskapsåret. Samt därtill att alla föreningens lokaler är uthyrda har bidragit till en väsentligt förbättrad och stabil ekonomi och en mycket god likviditet vilket gett möjligheten att amortera utöver plan även under år 2018.

Styrelsen har under år 2018 fortsatt fokusera på att både sänka föreningens rörelsekostnader samt förbättra kassalikviditeten. Styrelsen har prioriterat en hög kassalikviditet för att föreningen ska stå väl rustade inför framtida underhåll. Utöver en stark kassalikviditet täcker föreningens intäkter avsättning till underhållsfond samt även föreningens bokförda avskrivningar, vilket möjliggör en högre årlig amortering då avskrivningsbeloppet i resultaträkningen nyttjas till den årliga amorteringen. Styrelsens bedömning är att föreningen har en mycket god och stabil ekonomi med en väl godkänd nivå på likviditeten. Och föreningen redovisar ett positivt resultat.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

Styrelsens övergripande uppdrag är att för medlemmarnas räkning långsiktigt förvalta föreningens angelägenheter och genom ett aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna. Styrelsens ambition är också att förvalta medlemmarnas insatser genom att årligen leverera ett resultat där föreningens intäkter och kostnader balanseras i ett sunt positivt resultat.

Sänkning av bostadsrättsavgiften

Bostadsrättsavgiften sänktes med 5% från 01 maj 2016, med 5% från 01 januari 2017 och med 5% från 01 januari 2018. Från den 01 januari 2019 sänktes bostadsrättsavgiften med ytterligare 5%.

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

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 147.

Medlemskap

Brf Fören 5 är medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Bostadsrätterna erbjuder bl a medlemsföreningarnas styrelser rådgivning inom juridik, ekonomi och teknik. Dessutom erbjuds utbildning för enskilda styrelseledamöter i dessa och andra relevanta kunskapsområden, både digitalt och genom en omfattande rikstäckande kursverksamhet.

Policy vid styrelseledamöters och andra medlemmars uppdrag med ersättning i Brf Fören 5

Brf Fören 5 är en stor bostadsrättsförening som även innefattar vårdboende samt lokaler att hyra för kommersiellt bruk. Styrelsen ansvarar för föreningens löpande verksamhet med huvuduppgiften att på medlemmarnas uppdrag förvalta föreningen och dess ekonomi på bästa möjliga sätt.

Alltsedan föreningen bildades har såväl styrelsen som utsedda förvaltare (Riksbyggen fram till år 2013 och därefter Örehus) erfarit att ansvar och arbetsuppgifter inom vissa delar av den löpande verksamheten – och även i ärenden av mera oförutsedd natur – är resurskrävande i tid och ofta kräver specialkunskaper t ex inom ekonomi, juridik och fastighetsteknik.

Fören 5 har alltsedan föreningen bildades – genom styrelsebeslut, revisorns godkännande och årsstämornas beslut om fastställande av resultaträkningen samt beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen – förordat principen att styrelsemedlemmar och andra medlemmar i föreningen – vilka besitter specialkunskaper som föreningen behöver – i lämpliga fall anlitas istället för, eller ibland tillsammans med, extern konsult. I vissa ärenden kräver vissa leverantörer, inklusive PEAB (som uppförde byggnaderna i Fören 5) att styrelseledamöter i Fören 5 *måste* delta.

Ofta måste många av de resurskrävande uppgifterna utföras på dagtid, vardagar, under normal arbetstid.

När medlem/styrelsemedlem i Fören 5 åläggs uppdrag till föreningen, vilka beskrivits ovan, har styrelsen - enligt uppdaterad policy antagen 14 augusti 2018 – beslutat att ersättning skall utgå för den tid som uppdraget kräver. Ersättning utgår med 1% av ett prisbasbelopp för år 2018 (45 500kr) dvs 455kr/timme för utfört arbete. Ersättning utgår mot tidrapporter godkända av styrelsen. Kostnader för alla uppdrag redovisas i årsredovisningen under konsulttjänster och/eller övriga ersättningar tidigare övriga arvoden.

OBS! Den policy om ersättning, beskriven ovan, har inget samband med det generella arvode till styrelsen som årsstämman i Brf Fören 5 årligen tilldelar styrelsen att själv fördela inom sig avseende mera generella arbetsuppgifter som huvudsakligen kan utföras på icke arbetstid.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	12 530	12 485	12 644	12 296
Resultat efter finansiella poster	2 203	1 852	1 340	77
Soliditet (%)	61	60	60	59
Driftskostnad kr/kvm	330	275	269	269
Kassalikviditet (%)	586	339	228	115
Årsavgifter kr/kvm	584	614	658	680
Räntekostnad kr/kvm	153	255	349	380
Genomsnittlig ränta %	1,14%	1,83%	2,44%	2,60%
Underhållsfond kr/kvm	952	853	753	667
Avskrivning kr/kvm	354	354	356	357

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	238 154 000	0	10 047 050	-626 446	1 852 235
Reservering till fond för yttre underhåll			1 176 000		-1 176 000
Resultatdisposition enligt beslut av stämma	0	0	0	676 235	-676 235
Årets resultat					2 203 461
Belopp vid årets utgång	238 154 000	0	11 223 050	49 789	2 203 461

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	49 789
Årets resultat	2 203 461
	<hr/>
	2 253 250

Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	1 176 000

Ianspråkstagande av underhållsfond	-796 305
Balanseras i ny räkning	1 873 555
	<hr/>
	2 253 250

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

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	12 530 325	12 485 020
Övriga rörelseintäkter		300	157 202
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>12 530 625</u>	<u>12 642 222</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-3 891 687	-3 243 884
Övriga externa kostnader	5	-335 303	-228 323
Personalkostnader	6	-148 907	-175 447
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 166 760	-4 166 760
Summa rörelsekostnader		<u>-8 542 657</u>	<u>-7 814 414</u>
Rörelseresultat		3 987 968	4 827 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 413	24 023
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 804 920	-2 999 596
Summa finansiella poster		<u>-1 784 507</u>	<u>-2 975 573</u>
Resultat efter finansiella poster		2 203 461	1 852 235
Resultat före skatt		2 203 461	1 852 235
Årets resultat		<u>2 203 461</u>	<u>1 852 235</u>

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2018-12-31

2017-12-31

7

403 713 009

403 713 009

403 713 009

0

145 872

188 693

334 565

6 690 140

6 690 140

7 024 705

410 737 714

407 879 769

407 879 769

407 879 769

4 837

144 949

161 872

311 658

4 840 038

4 840 038

5 151 696

413 031 465

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	238 154 000	238 154 000
Fond för yttre underhåll	11 223 050	10 047 050
Summa bundet eget kapital	249 377 050	248 201 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	49 789	-626 446
Årets resultat	2 203 461	1 852 235
Summa fritt eget kapital	2 253 250	1 225 789

Summa eget kapital

251 630 300 249 426 839

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8 157 910 000	162 050 000
Summa långfristiga skulder	157 910 000	162 050 000

Kortfristiga skulder

Nyckeldepositioner	95 000	29 000
Leverantörsskulder	364 778	421 481
Skatteskulder	16 284	0
Övriga skulder	23 932	8 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 420	1 095 584
Summa kortfristiga skulder	1 197 414	1 554 626

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

410 737 714 413 031 465

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsvgift bostäder	5 056 094	5 322 444
Hyror lokaler	6 512 578	6 375 937
Hyror garage	708 896	689 294
Överlåtelseavgift	11 285	8 895
Pantsättningsavgift	5 894	10 234
Övriga intäkter uthyrningsrum	25 577	25 716
Triple play	210 300	209 702
	<u>12 530 624</u>	<u>12 642 222</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Materialinköp	73 757	59 322
Fastighetskötsel, entreprenad	234 951	232 644
Städning, entreprenad	189 682	167 720
Telefon- port, hiss	9 734	12 413
Serviceavtal	62 654	203 292
Myndighetsbesiktningar	10 162	89 129
Reparationer löpande	458 089	414 050
Periodiskt underhåll	796 305	262 530
El	363 781	303 964
Uppvärmning	666 060	669 335
Vatten	236 341	232 387
Sophämtning	80 393	69 767
Fastighetsförsäkringar	130 953	127 555
Kabel TV	104 372	68 650
Bredbandskostnad	110 168	40 140
Förvaltningskostnad	130 685	125 336
Fastighetsskatt	233 600	165 650
	<u>3 891 687</u>	<u>3 243 884</u>

ACB X 3
ju

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

Not 4 Specifiering periodiskt underhåll	2018	2017
Periodiskt underhåll installationer	508 805	174 131
Periodiskt underhåll hus utvändigt	0	88 399
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	97 000	0
Periodiskt underhåll	190 500	0
	<u>796 305</u>	<u>262 530</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier	10 861	899
Kreditupplysning	1 750	1 225
Trycksaker	5 447	5 801
Porto	580	2 077
Revisionsarvode extern	37 501	29 215
Stämma	39 823	5 469
Övriga förvaltningskostnader	52 160	24 211
Konsultarvoden	155 139	103 000
Bankkostnader	4 676	7 242
Advokat- och rättegångskostnader.	13 656	40 500
Föreningsavgifter	13 710	8 685
	<u>335 303</u>	<u>228 324</u>

Not 6 Personal	2018	2017
Styrelsen:		
Styrelsearvode	91 000	88 602
Övriga anställda:		
Övriga ersättningar	24 192	53 450
Sociala kostnader	33 715	33 395
	<u>148 907</u>	<u>175 447</u>

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	429 382 191	429 382 191
	Utgående anskaffningsvärden	429 382 191	429 382 191
	Ingående avskrivningar	-21 502 422	-17 335 662
	Årets avskrivningar	-4 166 760	-4 166 760
	Redovisat värde	403 713 009	407 879 769

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	2018-års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	079070	1,00%	2019-01-30	18 000 000	
Swedbank Hypotek	275425099-7	0,76%	2019-02-28	20 000 000	
Stadshypotek	006593	1,70%	2019-12-30	12 935 000	1 990 000
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	038527	1,43%	2020-06-30	7 475 000	1 150 000
Stadshypotek	122988	1,10%	2020-12-01	20 000 000	
Swedbank Hypotek	275521500-7	1,31%	2021-03-11	19 500 000	
Stadshypotek	143774	1,07%	2021-04-30	23 000 000	
Stadshypotek	178747	1,10%	2021-12-01	19 000 000	
Stadshypotek	207314	1,09%	2022-06-01	18 000 000	1 000 000
				157 910 000	4 140 000

Tre av föreningens lån har omsättningsdag under år 2019. Styrelsen anser att lånen kommer att förlängas alternativt byta kreditgivare och därför är av långfristig karaktär. De klassificeras därför som långfristig skuld per 2018-12-31.

Stadshypoteklån med skuld 18 000 000 kr har lagts över till Danske Bank per 2019-01-30 med villkor fast ränta 1% t o m 2022-01-31.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr 769613-5875

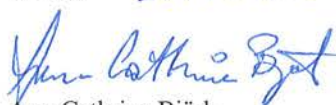
Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	190 899 000	190 899 000

Not 10 Eventualförpliktelser	2018-12-31	2017-12-31
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Inga eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

Malmö 2019-04-08


Ann-Cathrine Björk


Magnus Widegatt



Thomas Wibelius


Pamela Billgren


Christina Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2019

Baker Tilly KB


Johnny Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Baker Tilly MLT KB
Skeppsgatan 9
211 11 Malmö
Sweden

T: +46 40 661 20 50
F: +46 40 611 55 65

info.malmo@bakertilly.se
www.bakertillymlt.se

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören 5 i Malmö för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 april 2018 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fören 5 i Malmö för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15 april 2019

Baker Tilly MLT KB



Johnny Persson

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 omföring 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.

