

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Fören 5 i Malmö**

**2017**





# ÅRSSTÄMMA

## MEDLEMMARNA I BRF FÖREN 5 I MALMÖ KALLAS HÄRMED TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

---

**Tid:** Tisdagen den 22 maj 2018 kl. 18.30

**Plats:** Östra Varvgatan 9, Ubåtshallen, Restaurang White Shark  
(står även Duni på huset)

Anmäl gärna att du kommer på vår hemsida [www.foren5.se](http://www.foren5.se).  
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 0733-20 71 54.  
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 i maj måste fatta samma beslut som extrastämman om ändringarna skall bli giltiga.  
Första beslutet utföll med majoritet vid omröstningen, 28 för och noll emot.  
*Bakgrund: Med anledning av nya bestämmelser i lagen om ekonomiska föreningar måste vissa förändringar göras av föreningens stadgar med implementering senast 30 juni 2018. Styrelsen föreslår förändring av föreningens stadgar till mer moderna och anpassade till nuvarande förhållanden.*
18. Ev. inkomna motioner
19. Stämmans avslutande



# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10
- underskrifter	12
- revisionsberättelse	13
- propositioner och motioner	15
- hur man läser en årsredovisning	

## 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 och 2007. Från och med år 2008 har Fören 5 verkat i helt 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 är registrerade hos bolagsverket den 12 oktober 2010.

Föreningen äger fastigheten Fören 5 i Malmö kommun med därpå uppförda två byggnader med 100 bostadslägenheter, två lokaler till hyresgäster samt ett vårdboende innehållande 53 omsorgslägenheter.

Byggnaderna är uppförda åren 2006 - 2007 och består av 2 st bostadshus med 8 st trapphus.

Byggnadernas adresser är Västra Varvsgatan 50 - 62 och Barometergatan 2 - 6 i Malmö.

Hyreskontraktstiderna för på lokalerna är generellt 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 köplats tillämpas.

Byggnaderna är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti, försäkringstid t.o.m. 2017-12-31. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade via försäkringsmäklare 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 8 maj 2017. På stämman deltog 56 medlemmar varav 54 var röstberättigade inklusive 4 fullmakter.

Styrelsens sammansättning har under året varit enligt nedan		Vald t.o.m. årsstämman
Ann-Cathrine Björk	Ordförande	2019
Irena Söderqvist	Sekreterare	2019
Jakob Sveger	Ledamot	2018
Filip Palm	Ledamot	2018
Thomas Wibelius	Ledamot	2018
Håkan Johansson	Suppleant	2018
Sofia Norrman Lundberg	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.

KPMG AB valdes på stämman år 2017 till föreningens revisionsbolag/revisor.

Valberedningen har varit Roger Idebrant (sammankallande), Jörgen Andersson och Lone Stolt.

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och administration
Örehus Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel och städning
Anticimex	Måsåggplockning
Assa Abloy	Serviceavtal Garageport <i>till 2017-03-31</i>
Bahnhof	Bredband och IP telefoni
Bi-Vent	Serviceavtal Ventilation <i>till 2017-04-30</i>
Com Hem	Digital kabel TV
e.on	Elnät och Fjärrvärme
envac	Serviceavtal Sopsugssystemet
Icopal	Kontroll- och serviceavtal Brandskydd
Kone	Serviceavtal Hissar
Ohlssons	Återvinning, källsortering
Proinova (fd Osséen)	Försäkringsmäklare Fastighetsförsäkring
Rydells Teknik	Serviceavtal och jour Garageport <i>från 2017-04-01</i>
Security Assistance	Serviceavtal brandlarm/utrymningslarm, Jour kvällar & helger
Sulzer Pump Solutions	Serviceavtal Pumpstationer
Telia	Fastighetsstyrning & företagsabonnemang hisslarm
VA Syd	Vatten & Avlopp
Vattenfall	Elavtal, miljöval vattenkraft
Veab	Serviceavtal Ventilation <i>från 2017-05-01</i>

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

---

År 2017 har – i likhet med flera föregående år – inneburit ett alltmer omfattande arbete i styrelsen. Vikten av samarbete och laganda 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 med Örehus är pågående men inte avslutade.

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

#### Lån

Lånestrategin med fördelning av föreningens lån på två banker visar stort resultat under åren 2015 - 2017 och har bidragit till kraftigt lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. 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 prognostiserad räntehöjning av de långa marknadsräntorna har styrelsen de senaste åren medvetet bundit fler lån med längre löptider.

#### Lokaler

Det finns många tomma lokaler i VH och föreningen har anlitat två olika mäklarfirmor under c:a 12 månader för att hitta nya hyresgäster till föreningens båda lokaler i markplan. Alla föreningens lokaler har hyresgäster nu samt alla föreningens lokalkontrakt bidrar positivt till föreningens ekonomi från år 2016.

CrossFit Fabriken bestämde sig för att stanna kvar och förnyade ett 3-årigt avtal på lokalen i S Fören. Hyresgäst i N Fören lokal avflyttade under hösten 2017 och från februari 2018 har nya hyresgästen, Anya Thai Spa, 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 av 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.

## **Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

### **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. Vissa garantier kvarstår då de gäller upp till 10 år efter den godkända slutbesiktningen samt en del garantier har blivit förlängda efter åtgärder av Peab med anledning av kvarstående anmärkning i 5-års besiktningsprotokollet.

Under år 2017 har en efterbesiktning genomförts av tidigare garantibesiktningar (5-års garanti) för både Södra och Norra Fören.

Föreningen har haft åtskilliga möten genom åren med Peab och under åren 2015 och 2016 nått överenskommelser på flertalet punkter. Med start år 2016 påbörjade Peab bl a åtgärd av fasaden på N Förens fastighet samt även byte av en del fönster i både Norra och Södra Fören. Båda dessa åtgärder avslutades under år 2017. Peab åtgärdar kontinuerligt reklamerade fel vilket fortsatte under år 2017.

Styrelsen lät två besiktningsföretag utföra besiktning av fasaden på både S och N Fören under hösten 2017. Med anledning av resultatet av fasadbesiktningen samt fortsatt läckage i garaget har föreningen anmält anmärkningarna till Peab samt ingått i en tvist med Peab där styrelsen har anlitat ett 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 2017 har styrelsen fortsatt översynen av föreningens avtal vilket resulterat i att flertalet av dem förändrats. Större underhåll har påbörjats i föreningen där återkommande reparationer i längden blivit kostsamma för föreningen.

#### **Triple play**

01 oktober 2017 installerades Triple play kollektivt i Brf Fören 5. ComHem levererar digital TV Bas där medlem kan välja att uppgradera till ett större utbud av kanaler om så önskas. IP telefoni och bredband 1 000/1 000 Mbit levereras av Bahnhof. Styrelseledamöterna Filip Palm och Jakob Sveger gjorde ett grundligt arbete med insamling av offerter samt sammanställning och presentation av allt material inför beslut på stämman år 2017 om kollektiv anslutning av Triple play. Vid implementering av Bahnhof har ersättning enligt av styrelsen vedertagen policy utgått till Filip Palm för hans närvaro och tekniska kunskaper vid installationen av kollektiv internetanslutning i föreningen.

I samband med att ny Bahnhof router delades ut till föreningens medlemmar arrangerades en liten mingelfest i föreningens trädgård där smörrebröd och dricka serverades. Tillställningen uppskattades av många medlemmar och därav hoppas styrelsen att kunna göra en träff under trevliga former till en årlig tradition i föreningen.

#### **Föreningens styrsystem**

Bastec och Bewator har uppgraderats under 2017 där även ny dator inhandlades till systemen.

#### **OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)**

Styrelsen skrev nytt avtal våren 2017 med Veab som då tog över serviceavtalet av föreningens ventilationssystem. Under hösten 2017 utförde Veab en OVK på merparten av föreningens lägenheter och lokaler.

#### **Montering av plattor på föreningens innergård**

Föreningen lät montera plattor på gallerna vid miljöhusen för att avskärma och begränsa insyn från gången, mellan husen vid grindarna, till uteplatser som tillhör några bostadsrätter. Plattorna är av samma material som redan finns på miljöhusen och delar av N Förens fasad. Färgval och material är enhetligt samt i harmoni med föreningens befintliga arkitektur.

#### **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 armaturer. För att vara kostnadseffektiva byts lamporna ut löpande allteftersom de går sönder med start våren 2017. Med start i början av 2018 kommer även utomhusbelysningsarmaturerna att bytas ut löpande till nya LED armaturer.

#### **Nytt porttelefonsystem**

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

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Miljösortering av elektronik

Ragn Sells tog över föreningens miljösortering från 01 februari 2018 som då utökades med ett kärl för elektronik.

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

Under hösten 2017 tillsatte styrelsen en mindre arbetsgrupp som tagit fram ett förslag av nya stadgar för vår förening.

Förslaget är granskat av styrelsen och ligger som proposition 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.

### Digitala nyhetsutskick

Under året 2017 gick föreningen över till digitala nyhetsutskick. Fördelarna är att effektivt och snabbt nå föreningens medlemmar med information till en låg kostnad som även är mer miljövänlig. Samt det ser trevligare ut att inte ha pappers meddelanden i trappuppgångarnas entréer.

### 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.

Brf Fören 5 är även medlem i föreningen Västra Hamnen – Have it all. Syftet och strategin som medlem i denna förening är att stärka och bredda samarbetet mellan alla intressenter i stadsdelen samt bli en starkare röst och att primärt använda den för att påverka beslutsfattare i utvecklingen av Västra Hamnen.

### 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 2017 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 föreningens båda lokaler är uthyrda 2017 har bidragit till en väsentligt förbättrad och stabil ekonomi samt en mycket god likviditet vilket gett möjligheten att amortera utöver plan även under år 2017.

Styrelsen har under år 2017 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.

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 den 01 januari 2017.

Från den 01 januari 2018 sänktes bostadsrättsavgiften med ytterligare 5%.

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

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 148 

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### 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 styrelseledamot i Fören 5 måste delta.

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

När medlem/styrelsemedlem i Fören 5 åläggs uppdrag till föreningen, vilka beskrivits ovan, har styrelsen - enligt uppdaterad policy antagen 13 juni 2017 – beslutat att ersättning skall utgå för den tid som uppdraget kräver. Ersättning utgår med 1% av ett prisbasbelopp för år 2017 (44 800kr) dvs 448kr/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.

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	12 485	12 644	12 296	12 433
Resultat efter finansiella poster	1 852	1 340	77	-1 720
Soliditet (%)	60	60	59	58
Driftskostnad/kvm	275	260	269	292
Kassalikviditet (%)	339	228	115	89
Årsavgifter/kvm	614	658	680	680
Räntekostnad/kvm	255	349	380	532
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,83	2,44	2,60	3,58
Underhållsfond/kvm	853	753	667	682
Avskrivning/kvm	354	356	357	388

Definitioner av nyckeltal, se sidan 18, Hur man läser en årsredovisning

2

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	238 154 000	0	8 871 050	-790 855	1 340 409
Resultatdisposition enligt beslut av stämma			0	1 340 409	-1 340 409
Avsättning t underhållsfond			1 176 000	-1 176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond					
Årets resultat					1 886 369
Belopp vid årets utgång	238 154 000	0	10 047 050	-626 446	1 886 369

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-626 446
Årets resultat	1 852 235
	<hr/>
	1 225 789

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 176 000
Balanseras i ny räkning	49 789
	<hr/>
	1 225 789

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

2

**Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	12 485 020	12 643 918
Övriga rörelseintäkter		157 202	400 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>12 642 222</b>	<b>13 043 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-3 243 884	-3 059 479
Övriga externa kostnader	5	-228 323	-170 861
Personalkostnader	6	-175 447	-183 033
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 166 760	-4 193 257
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 814 414</b>	<b>-7 606 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 827 808</b>	<b>5 437 288</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 023	14 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 999 596	-4 111 079
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 975 573</b>	<b>-4 096 879</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 852 235</b>	<b>1 340 409</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 852 235</b>	<b>1 340 409</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 852 235</b>	<b>1 340 409</b>

**Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

**BALANSRÄKNING**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	<u>407 879 769</u>	<u>412 046 529</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		407 879 769	412 046 529
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		407 879 769	412 046 529
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 837	2 037
Övriga fordringar		144 949	71 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>161 872</u>	<u>126 963</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		311 658	200 470
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>4 840 037</u>	<u>2 857 525</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		4 840 037	2 857 525
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		5 151 695	3 057 995
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>413 031 465</b>	<b>415 104 524</b>

**Brf Fören 5 i Malmö**

Org.nr. 769613-5875

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		238 154 000	238 154 000
Fond för yttre underhåll		10 047 050	8 871 050
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>248 201 050</u>	<u>247 025 050</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-626 446	-790 855
Årets resultat		1 852 235	1 340 409
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 225 789</u>	<u>549 554</u>
<b>Summa eget kapital</b>		249 426 839	247 574 604
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>162 050 000</u>	<u>166 190 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		162 050 000	166 190 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Nyckeldepositioner		29 000	23 000
Leverantörsskulder		421 481	224 041
Övriga skulder		8 561	23 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 095 584	1 069 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 554 626</u>	<u>1 339 920</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>413 031 465</b>	<b>415 104 524</b>

R

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100
Övriga materiella anläggningstillgångar	5

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgift bostäder	5 322 444	5 700 744
Hyror lokaler	6 375 937	6 126 944
Hyror garage	689 294	767 783
Överlåtelseavgift	8 895	19 932
Pantsättningsavgift	10 234	9 315
Uthyrning övernattningsrum	25 716	19 200
Triple play	52 500	0
	<u>12 485 020</u>	<u>12 643 918</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2017	2016
Materialinköp fastighetsskötsel och städ	59 322	45 060
Fastighetsskötsel, entreprenad	232 644	214 466
Städning, entreprenad	167 720	173 809
Telefon- port, hiss	12 413	18 713
Serviceavtal	203 292	279 263
Myndighetsbesiktningar	89 129	7 056
Reparationer löpande	414 050	447 576
Periodiskt underhåll	262 530	0
El	303 964	281 881
Uppvärmning	669 335	717 765
Vatten	232 387	298 980
Sophämtning	69 767	106 715
Fastighetsförsäkringar	127 555	127 092
Kabel TV	68 650	56 781
Bredbandskostnad	40 140	0
Förvaltningskostnad	125 336	121 099
Fastighetsskatt	165 650	163 223
	<u>3 243 884</u>	<u>3 059 479</u>

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

<b>Not 4 Specifiering periodiskt underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Periodiskt underhåll installationer	174 131	0
Periodiskt underhåll hus utvändigt	88 399	0
	<u>262 530</u>	<u>0</u>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsinventarier	899	5 112
Kreditupplysning	1 225	2 800
Trycksaker	5 801	4 664
Porto	2 077	5 100
Revisionsarvode extern	29 215	19 256
Sammanträdeskostnader	5 469	5 306
Övriga förvaltningskostnader	24 211	41 631
Konsultarvoden	103 000	0
Bankkostnader	7 242	5 019
Advokatkostnader	40 500	74 663
Föreningsavgifter	8 685	7 310
	<u>228 323</u>	<u>170 861</u>
<b>Not 6 Personal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode	88 602	89 700
Övriga ersättningar	53 450	53 956
Sociala kostnader	33 395	39 377
	<u>175 447</u>	<u>183 033</u>

## Noter till balansräkningen

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>429 382 191</u>	<u>429 382 191</u>
Utgående anskaffningsvärden	429 382 191	429 382 191
Ingående avskrivningar	-17 335 662	-13 142 405
Årets avskrivningar	<u>-4 166 760</u>	<u>-4 193 257</u>
Utgående avskrivningar	-21 502 422	-17 335 662
Redovisat värde	<u>407 879 769</u>	<u>412 046 529</u>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Mark	55 190 000	55 190 000
Byggnader	143 800 000	143 800 000

## Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Årets amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Swedbank Hypotek	275425086-4	3,44%	2018-05-25	19 000 000	
Swedbank Hypotek	275425099-7	0,49%	2018-02-28	20 000 000	
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Stadshypotek	079070	1,00%	2019-01-30	18 000 000	
Stadshypotek	006593	1,70%	2019-12-30	14 925 000	1 990 000
Stadshypotek	038527	1,43%	2020-06-30	8 625 000	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	1 000 000
				<b>162 050 000</b>	<b>4 140 000</b>

### Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	190 899 000	190 899 000

Not 10 Eventualförpliktelser	2017-12-31	2016-12-31
------------------------------	------------	------------

Inga eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Malmö

2018-04-10

Ann-Cathrine Björk

Jakob Sveger

Filip Palm

Thomas Wibelius

Irena Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den

17/4-18

KPMG AB

Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fören 5 i Malmö för år 2017.

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 2017 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.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 på fel, 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 trygghetssätt.

### 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 17 april 2018

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Datum: 2018-02-09

**Proposition: Styrelsen i FÖREN5 föreslår ändring av föreningens stadgar  
Extra stämma hålls 6 mars 2018**

**Bakgrund till styrelsens förslag**

Fören 5 är en bostadsrättsförening men även en ekonomisk förening. Sveriges riksdag har genom beslut moderniserat lagen om ekonomiska föreningar. Ändringarna trädde i kraft den 1 juli 2016.

Några av dessa ändringar tvingar oss att ändra vissa detaljer i våra nuvarande stadgar såsom;

§ 16 Tidsfrist för kallelse till stämma

§ 30 Tidsfristen för när revisorerna skall få ta del av årsredovisningshandlingarna

§ 34 Tidsfrist för avlämnande av årsredovisningshandlingar till revisorer samt tillgänglighet av årsredovisningshandlingar för medlemmarna

Styrelsen har i samband med detta identifierat att *vår förenings nuvarande stadgar i övriga delar behöver en översyn och uppdatering* för att på bästa sätt framöver skydda och reglera Brf Fören 5.

Styrelsen tillsatte därför under hösten år 2017 en mindre arbetsgrupp som tagit fram ett förslag till nya stadgar för vår förening. Styrelsen har granskat detta förslag och beslutat att medlemmarna i vår förening nu under våren 2018 skall ta ställning till uppdaterade stadgar baserat på arbetsgruppens förslag. Utöver förändringarna i stadgarna har de även kompletterats med en innehållsförteckning.

Bostadsrätternas mönsterstadgar 2017 (version 1) ligger till grund för styrelsens förslag av uppdateringen av föreningens stadgar. Att använda Bostadsrätternas mönsterstadgar är av stor betydelse då de är framtagna av jurister anställda på Bostadsrätterna, vilka erbjuder rådgivning inom juridik, ekonomi och teknik för alla medlemsföreningar. Bostadsrätterna är en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar. Brf Fören 5 är medlem i Bostadsrätterna vars mål är att stödja och göra det enklare för medlemmarna. Med drygt 7 900 bostadsrättsföreningar som medlemmar är det också den största bostadsrättsorganisationen.

**Förslag till beslut**

Beslut att anta nya stadgar är giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Första stämman för beslut kommer att hållas den 06 mars 2018 samt vår förenings ordinarie årsstämma den 22 maj 2018 blir den andra stämman för beslut om uppdatering av föreningens stadgar. Beslut på extra stämman den 06 mars 2018 skall fattas med enkel majoritet av de på stämman närvarande röstberättigade medlemmarna. Beslut på årsstämman den 22 maj 2018 skall fattas med tvåtredjedels majoritet av de på stämman närvarande röstberättigade medlemmarna.

Styrelsen yrkar på att stämman antar ändringar av stadgarna i bostadsrättsföreningen Fören 5 i Malmö enligt styrelsens förslag.

Bilaga: Förslag på nya reviderade stadgar version 09 feb.

Befintliga stadgar Brf Fören 5 i Malmö registrerade av Bolagsverket 2015-08-22 finns på föreningens hemsida.

# Motion till Årsstämman Brf Fören5

---

## Fönsterputsning med skylift

Fönsterputsning utvändigt, särskilt på de inglasade balkongerna, är svårt.

I samband med fasadrenoveringen gjordes utvändig fönsterputsning med hjälp av skylift med mycket gott resultat. Även spindlar med nät togs bort.

Vi föreslår att brf Fören5 beställer fönsterputsning utvändigt med hjälp av skylift vår och höst. Kostnaden kan fördelas så att det upplevs rättvist.

Med vänlig hälsning

Göran och Birgitta Ilestam

Barometergatan 6, lgh G52

### Styrelsens ställningstagande

*Styrelsen har inte hunnit samla in tillräckligt med underlag för att behandla motionen men är positivt inställda till förslaget. Styrelsen kommer samla in offerter men behöver mer tid för att se över hur en lösning kan se, vad kostnaderna blir samt hur detta ska fördelas rättvist mellan medlemmarna beroende på lägenhet och läge.*

Motion angående gemensam el med undermätare.

Efter att ha njutit av boendet i Fören ytterligare ett år då vi beslutade om gemensamt avtal för TV och Bredband till mycket bra priser föreslår vi att: föreningen undersöker/genomför gemensam el för debitering till bostadsrättnnehavarna som många föreningar i HSB och RB gjort. Vi boende skulle då kunna få ett nytt pris på egen förbrukad el troligen med besparing på c:a 1:-/KW enligt nuvarande avtal.

Med vänlig hälsning C 24

Gösta o Ulla-Britt Persson

### *Styrelsens ställningstagande*

*Styrelsen lämnar avslag på denna motion då erfarenhet från flertalet andra föreningar visar att det juridiska ansvaret flyttas och blir svårdefinierat samt att administrationen för förvaltning ökar. Styrelsens uppfattning efter att ha undersökt ärendet är att tekniken för att individuellt mäta elförbrukning i flerbostadshus är svårimplementerad och för med sig problem samt svåra juridiska frågeställningar mellan förening och boende.*

# Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

## 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 revisorena 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.

