

ÅRSREDOVISNING

Brf Fören 5 i Malmö

2016



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Innehåll	Sida
Kallelse	2
Förvaltningsberättelse	4
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	13
Revisionsberättelse	14 1-2
Hur man läser en årsredovisning	15

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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

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

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

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

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

Fastigheterna är byggförsäkrade av Försäkrings AB Bostadsgaranti, försäkringstid t.o.m. 2017-12-31. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Osséen försäkringsmäklare i 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 16 maj 2016. På stämman deltog 41 medlemmar varav röstberättigade var 33 inklusive 1 fullmakt.

Styrelsens sammansättning har under året varit enligt nedan

Vald t.o.m. årsstämman

Ann-Cathrine Björk	Ordförande	2017
Alf Andersson	Sekreterare	2017
Jakob Sveger	Ledamot	2018
Filip Palm	Ledamot	2018
Thomas Wibelius	Ledamot	2018
Håkan Johansson	Suppleant	2017

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 2016 till föreningens revisionsbolag/revisor.

Valberedningen har varit Christian B.Mortensen, Roger Idebrant, Lone Stolt och Frouzan Hemmati.

Tord Berge har sedan år 2009 varit bostadsrättsföreningens sammanhållande part gentemot Peab när det avser garantier och besiktningar. Delar av styrelsen och Örehus har tagit över Tords roll gentemot Peab då Tord under hösten år 2016 dessvärre avled efter en längre tids sjukdom.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Underhållsfond

Föreningen har en 30-årig underhållsplan med årlig avsättning för verksamhetssåret i enlighet med stadgarna. Planen upprättades vid start av föreningen samt har uppdaterats löpande utav föreningens förvaltare. Beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter samt årtal för genomförande kan ändras.

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
Bi-Vent	Serviceavtal Ventilation
Com Hem	Kabel TV
E.on	Elnät och Fjärrvärme
Envac	Serviceavtal Sopsugssystemet
Icopal	Kontroll- och serviceavtal Brandskydd
Imtech VS-teknik	Serviceavtal Sprinklers Attendo
Kone	Serviceavtal Hissar
Metos	Underhålls- och serviceavtal på hushållsmaskiner
Multicom Security	Övervakad larmöverföring Attendo
Niscayah Stanley Security Solutions	Grundservice brandlarm Attendo
Ohlssons	Återvinning, källsortering
Osséen Försäkringsmäklare	Fastighetsförsäkring
Security Assistance	Serviceavtal brandlarm/utrymningslarm, Jour kvällar & helger
SOS Alarm	Larm Attendo Care
Sulzer Pump Solutions	Serviceavtal Pumpstationer
Telia	Fastighetsstyrning & företagsabonnemang hiss-larm
VA Syd	Vatten & Avlopp
Vattenfall	Elavtal, miljöval vattenkraft

Föreningens säte är Malmö

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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.

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.

Faktorer som lägre räntekostnader på föreningens lån, nytt och förbättrat hyresavtal med Attendo Care från 01 maj 2016 samt därtill att föreningens båda lokaler är uthyrda 2016 har bidragit till en väsentligt förbättrad och stabil ekonomi för bostadsrättsföreningen och en mycket god likviditet vilket gett möjligheten att amortera utöver plan under år 2016.

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Lån

Styrelsen har under år 2016 fortsatt fokusera på att sänka kostnader och förbättra föreningens likviditet. Lånestrategin med fördelning av föreningens lån på två banker visar stort resultat under åren 2015 - 2016 och har bidragit till kraftigt lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. Styrelsens långsiktiga mål är att inte överstiga en genomsnittlig räntekostnad på 3,43% detta i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Lokaler

Föreningens båda lokaler i gatuplan är uthyrda och alla föreningens lokalkontrakt bidrar positivt till föreningens ekonomi från år 2016.

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

Omförhandling utav Attendo Cares avtal var ett fortgående arbete under år 2015 – 2016 vilket resulterade i ett nytt och förbättrat 10-årigt avtal med start 01 maj 2016. Avtalet med Attendo sträcker sig till 30 april 2026.

PEAB

Föreningen har ett kontrakt med PEAB som innebär att det finns olika garantier efter godkänd slutbesiktning. Södra Fören godkändes 2006-09-26 och Norra Fören 2007-11-16. Vissa garantier kvarstår då de gäller upp till 10 år efter den godkända slutbesiktningen.

Under år 2016 har en efterbesiktning genomförts av tidigare garantibesiktningar (5-års garanti) för både Södra och Norra Fören. Efterbesiktningen fortsätter under år 2017.

Föreningen har haft åtskilliga möten genom åren med Peab och har under åren 2015 och 2016 nått överenskommelser på flertalet punkter. Under år 2016 har Peab bl.a. åtgärdat fasaden på N Fören fastighet samt även bytt en del fönster i både Norra och Södra Fören. Peab åtgärdar kontinuerligt reklamerade fel och kommer att fortsätta detta arbete under år 2017.

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

MEDLEMSINFORMATION

Sänkning av månadsavgiften och hyran för p-plats

Från den 01 maj 2016 sänktes bostadsrättsavgifterna med 5%. Samtidigt sänktes hyran för p-platserna i föreningens garage. Ny hyra är 600kr för bilplats och 300kr för MC-plats.

Från den 01 januari 2017 sänktes bostadsrättsavgifterna med 5%.

Styrelsen lägger tonvikt vid att föreningens intäkter ska bidra till ett balanserat resultat i föreningens årsredovisning samt ge utrymme för en årlig avsättning till föreningens underhållsfond. Prognosen visar på att föreningen har goda utsikter för en bibehållen fortsatt god ekonomi inom överskådlig tid framöver.

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

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 146²

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	12 644	12 296	12 433	12 383
Resultat efter finansiella poster	1 340	77	-1 720	879
Soliditet (%)	59,64	59,00	58,00	59,00
Driftskostnad/kvm	269,00	269,00	292,00	281,00
Kassalikviditet (%)	228,22	115,00	89,00	57,00
Årsavgifter/kvm	658	680	680	667
Räntekostnad/kvm	349	380	532	583
Genomsnittlig räntekostnad	2,44%	2,60%	3,58%	3,88%
Underhållsfond/kvm	753	667	682	596
Avskrivning/kvm	356	357	388	87

Definitioner av nyckeltal, se ”Hur man läser en årsredovisning” sidan 15

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	7 813 146	189 925	77 124
Resultatdisp.enl besl av stämma	0	0	0	77 124	-77 124
Avsättning t underhållsfond	0	0	1 176 000	-1 176 000	
Ianspråkt.av underhållsfond	0	0	-118 096	118 096	0
Årets resultat					1 340 409
Belopp vid årets utgång	238 154 000	0	8 871 050	-790 855	1 340 409

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-790 855
Årets resultat	1 340 409
	<u>549 554</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 176 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	-626 446
	<u>549 554</u>

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

		2016-01-01	2015-01-01
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	12 643 918	12 295 619
Övriga rörelseintäkter		400 000	200 225
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>13 043 918</u>	<u>12 495 844</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3,4	-3 059 479	-3 175 226
Övriga externa kostnader	5	-170 861	-326 093
Personalkostnader	6	-183 033	-184 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 193 257	-4 209 395
Övriga rörelsekostnader		0	-51 224
Summa rörelsekostnader		<u>-7 606 630</u>	<u>-7 946 096</u>
Rörelseresultat		5 437 288	4 549 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 200	3 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 111 079	-4 476 031
Summa finansiella poster		<u>-4 096 879</u>	<u>-4 472 624</u>
Resultat efter finansiella poster		1 340 409	77 124
Resultat före skatt		1 340 409	77 124
Årets resultat		<u>1 340 409</u>	<u>77 124</u>
	Not	2016-12-31	2015-12-31

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	412 046 529	416 239 786
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>412 046 529</u>	<u>416 239 786</u>
Summa anläggningstillgångar		412 046 529	416 239 786
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 037	3 190
Övriga fordringar		71 470	28 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 963	146 160
Summa kortfristiga fordringar		<u>200 470</u>	<u>177 869</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 857 525	1 886 927
Summa kassa och bank		<u>2 857 525</u>	<u>1 886 927</u>
Summa omsättningstillgångar		3 057 995	2 064 796
SUMMA TILLGÅNGAR		415 104 524	418 304 582

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	8 871 050	7 813 146
Summa bundet eget kapital	<u>247 025 050</u>	<u>245 967 146</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-790 855	189 925
Årets resultat	1 340 409	77 124
Summa fritt eget kapital	<u>549 554</u>	<u>267 049</u>

Summa eget kapital

247 574 604 246 234 195

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	166 190 000	170 280 000
Summa långfristiga skulder		<u>166 190 000</u>	<u>170 280 000</u>

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	23 000	22 500
Leverantörsskulder	224 041	773 068
Skatteskulder	0	740
Övriga skulder	23 560	2 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 069 319	991 346
Summa kortfristiga skulder	<u>1 339 920</u>	<u>1 790 387</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

415 104 524 418 304 582

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.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2016	2015
Årsvgift bostäder	5 700 744	5 897 204
Hyror lokaler	6 126 944	5 401 835
Hyror garage	767 783	948 222
Överlåtelseavgift	19 932	17 690
Pantsättningsavgift	9 315	7 694
Övriga intäkter uthyrning	19 200	22 974
	<u>12 643 918</u>	<u>12 295 619</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader	2016	2015
Materialinköp fastighetshushållsskötsel och städ	45 060	84 698
Fastighetsskötsel, entreprenad	192 444	188 322
Städning, entreprenad	173 809	177 201
Telefon- port, hiss	18 713	7 601
Serviceavtal	286 319	233 953
Fastighetsskötsel extra	22 023	0
Reparationer löpande	447 576	272 980
Periodiskt underhåll	0	118 097
El	281 881	288 335
Uppvärmning	717 765	791 136
Vatten	298 980	327 362
Sophämtning	106 715	168 356
Fastighetsförsäkringar	127 092	125 148
Kabel TV	56 781	56 905
Förvaltningskostnad	121 099	117 542
Fastighetsskatt	163 223	217 590
	<u>3 059 479</u>	<u>3 175 226</u>

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Not 4 Specifiering periodiskt underhåll	2016	2015
Periodiskt underhåll lokaler	0	37 925
Periodiskt underhåll installerat	0	19 134
Periodiskt underhåll hissar	0	61 038
	<u>0</u>	<u>118 097</u>

Not 5 Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsinventarier	5 112	10 137
Kreditupplysning	2 800	3 323
Trycksaker	4 664	4 648
Porto	5 100	2 268
Revisionsarvode extern	19 256	17 713
Sammanträdeskostnader	5 306	7 427
Övr förvaltningskostnader	41 631	13 774
Konsultarvoden	0	46 912
Bankkostnader	5 019	1 935
Advokat- och rättegångskostn.	74 663	217 957
Föreningsavg avdr gill	7 310	0
	<u>170 861</u>	<u>326 094</u>

Not 6 Personal	2016	2015
Styrelsearvode	89 700	89 000
Övriga arvoden	53 956	63 350
Sociala kostnader	39 377	31 808
Summa	<u>183 033</u>	<u>184 158</u>

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	429 382 191	435 938 299
Försäljningar/utrangeringar	0	-85 376
Förändring av redovisningsprincip	0	-6 470 732
Utgående anskaffningsvärden	<u>429 382 191</u>	<u>429 382 191</u>
Ingående avskrivningar	-13 142 405	-11 231 801
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	34 152
Förändring av redovisningsprincip	0	2 264 639
Årets avskrivningar	-4 193 257	-4 209 395
Utgående avskrivningar	<u>-17 335 662</u>	<u>-13 142 405</u>
Redovisat värde	<u>412 046 529</u>	<u>416 239 786</u>
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	55 190 000	63 050 000
Byggnader	<u>143 800 000</u>	<u>170 200 000</u>
	<u>198 990 000</u>	<u>233 250 000</u>

Brf Fören 5 i Malmö

Org.nr. 769613-5875

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Årets amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank Hypotek	275738396-9	4,45%	2017-04-25	23 000 000	
Swedbank Hypotek	275425099-7	0,68%	2017-11-24	20 000 000	
Swedbank Hypotek	275425089-8	3,50%	2017-11-27	20 000 000	
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank Hypotek	275425086-4	3,44%	2018-05-25	19 000 000	
Stadshypotek	079070	1,00%	2019-01-30	18 000 000	450 000
Stadshypotek	006593	1,70%	2019-12-30	16 915 000	1 990 000
Stadshypotek	038527	1,43%	2020-06-30	9 775 000	1 150 000
Stadshypotek	122988	1,10%	2020-12-01	20 000 000	
Swedbank Hypotek	275521500-7	1,31%	2021-03-25	19 500 000	500 000
				166 190 000	4 090 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

190 899 000

190 899 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser (ansvarsförbindelser)

Malmö

26/3-17

Ann-Cathrine Björk

Alf Andersson

Jakob Sveger

Filip Palm

Thomas Wibelius

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/3-17

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 2016.

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 2016 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 revisions 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 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 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 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 revisions sed 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 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 2016 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 revisionsssed 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 29 mars 2017

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

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

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

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