

# Årsredovisning 2022

BRF FÖREN 5 I MALMÖ

769613-5875



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FÖREN 5 I MALMÖ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-12-20 och dess nuvarande stadgar registrerades 2022-06-13 hos Bolagsverket.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är registrerad för moms.

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fören 5 som består av två byggnader på adresserna Västra Varvsgatan 50-62 samt Barometergatan 2-6 i Malmö. Föreningens totala area på 11 779 kvm fördelas över 100 bostadsrätter om totalt 8 664 kvm samt två lokaler och ett vårdboende innehållande 53 omsorgslägenheter på totalt 3 115 kvm. Hyreskontraktstiden är 3 år på lokalerna samt omsorgsboendet löper på 10 år.

Föreningens tomtareal är 5 747 kvm och marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2007. I föreningens garage, på en garagearea om 1 650 kvm, finns 112 garageplatser vilka hyrs ut till föreningens medlemmar.

Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Hemförsäkring bekostas av bostadsrätthavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av bostadsrättsföreningen.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ann-Cathrine Björk	Ordförande
Magnus Widegatt	Ledamot
Johan Cronvall	Ledamot
Christian Becker	Ledamot
Urban Larsson	Ledamot
Ulf Elg	Suppleant
Alexandra Ekenvall	Suppleant avgick oktober 2022

### VALBEREDNING

Jörgen Andersson (sammankallande), Lars Larsson och Kalle Oldby.

### REVISORER

Johnny Persson    Revisor    Baker Tilly MLT KB

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

### **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 kontrakterade förvaltare erfart 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 – följt 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 leverantör.

När medlem/styrelsemedlem i Fören 5 åläggs uppdrag enligt ovan, gäller ett principbeslut från styrelsen att ersättning skall utgå för den tid som uppdraget kräver. Ersättning utgår med 1% av ett prisbasbelopp per timme. För år 2022 har 483 kr/timme betalats för utfört arbete. Ersättning utgår mot tidrapporter godkända av styrelsen. Kostnader för alla uppdrag redovisas i årsredovisningen under konsulttjänster, specifika kostnadsställen och/eller övriga ersättningar.

Den princip 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 generellt styrelsearbete.

### **AVTAL MED LEVERANTÖRER**

Förvaltningen av föreningen kräver avtal och samarbete med många leverantörer. Styrelsen strävar efter att välja leverantörer som levererar varor och tjänster med hög kvalitet. Vidare strävar styrelsen efter att föreningen har kontrakt direkt med leverantörerna för att därmed minimera förvaltarens roll som mellanhand. Detta medför fördelar såväl ekonomiskt som kvalitativt. Styrelsen ökar sin kunskap om föreningens förvaltning, behov av förbättring och utveckling samt minskar beroendet av kostsamma förvaltningstjänster, ofta svåra att tillräckligt utvärdera.

Leverantörskontrakten är ofta löpande med kort uppsägningstid. Styrelsen följer kontinuerligt upp leverantörerna och deras leveranser till föreningen. Leverantörerna konkurrensutsätts genom kontakter med, och inhämtning av offerter från, alternativa leverantörer.

Sammantaget tjänar denna leverantörsstrategi föreningen väl på både kort och lång sikt.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **EKONOMI**

Styrelsen har under år 2022 fortsatt fokusera på att bibehålla låga rörelsekostnader samt ett kassaflöde som hanterar årets löpande underhåll. Lånestrategin med fördelning av föreningens lån på flera banker visar stort resultat under åren 2015 – 2022 och har bidragit till kraftigt lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. Föreningen har i snitt amorterat knappt 3% årligen av föreningens lån mellan åren 2009 till 2022. När räntan varit låg senaste åren har föreningen gjort ett starkt sparande, vilket bidragit till möjligheten att amortera mer. Detta tjänar föreningen väl nu när räntorna stiger i rask takt samtidigt som planerade underhåll närmaste tre till fyra åren ska utföras vilket också leder till att amorteringar under dessa åren blir begränsade.

Merparten av föreningens lån är bundna med löptider mellan ett till tre år och därav med kända räntekostnader inom överskådlig tid. Alla lån som förnyades från juni 2022 och därefter lades om till en betydligt högre ränta, vilket kommer att ha stor påverkan på föreningens kostnader framöver.

Sedan 2014 har styrelsen i Brf Fören 5 skött föreningens ekonomi utifrån fyra grundläggande principer vilka ger de bästa förutsättningarna att hantera såväl planerat som

- Högt kassaflöde som finansierar föreningens löpande reparationer och underhåll i närtid
- Föreningens årliga amortering motsvarar föreningens bokförda avskrivningar
- En årlig avsättning till underhållsfond enligt föreningens stadgar
- Föreningens resultat täcker avsättning till årligt underhåll

Årsavgiften för bostadsrätterna sänktes med 10% från 2022-01-01. Med anledning av stora förändringar i samhället - som hög inflation och räntehöjningar - vilka märkbart påverkar föreningens kostnader från 2022 och framöver justerades föreningens avgifter upp med 10% från 2022-07-01.

## UNDERHÅLL OCH UNDERHÅLLSPLAN

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan, vilken har reviderats löpande under 2022. Avsättning görs 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.

En energikartläggning påbörjades 2021 då föreningens energiförbrukning ökade och underhåll påbörjades på föreningens drift.

Under hösten 2022 utfördes underhåll på föreningens värme- och ventilationssystem. Underhållet visade snabbt resultat genom lägre förbrukning av såväl fjärrvärme som el vilket på sikt bidrar till lägre driftskostnader.

Efter ytterligare tester våren 2022 konstaterades att alla fasaderna på båda föreningens fastigheter har omfattande fuktskador. Därefter kallades föreningens medlemmar till ett informationsmöte om fasaderna och hösten följdes utav samtala med olika parter i ärendet. Åtgärd på avgränsad del av fasaderna påbörjas under våren 2023, därefter ska en utvärdering göras av fasadernas status så att kontrakterat konsultföretag kan upprätta ett åtgärdsförslag på alla fasaderna.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

EP Service valde att avsluta kontraktet med föreningen sommaren 2022 och därav har styrelsen tecknat nytt kontrakt med Nilssons Fastighetsservice, som sköter förenings fastighetsskötsel sedan december 2022.

Som ett komplement till föreningens ordinarie vaktmästarskötsel började Bemt i mars 2022 som ansvarig för föreningens driftsystem. Arbetet koordineras med delar av styrelsen.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Medlemskap i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna

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 styrelsemedlemmar i dessa och andra relevanta kunskapsområden, både digitalt och genom en omfattande rikstäckande kursverksamhet. Under 2021 har föreningen kompletterat med ett medlemskap hos Fastighetsägarna. De erbjuder medlemsrådgivning, juridisk expertis, standardavtal och mallar samt förhandlade rabatter på varor och tjänster med utvalda företag.

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. Föreningen har underkänt garantiåtgärd av fasaden på norra Fören. I denna tvist med PEAB representeras föreningen av en advokat från Foyen advokatfirma. Föreningens ombud gentemot PEAB och ansvarig i korrespondens med Foyen Advokatfirma har varit Ann-Cathrine Björk. Thomas Wibelius och Rasmus Nilsson som sakkunniga inom husbyggnation och fasader har varit ansvariga i korrespondens med byggtteknisk expertis från Tyréns.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 148 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 958 732	11 955 223	12 376 195	12 501 897
Resultat efter fin. poster	3 147 073	2 923 758	3 504 875	2 595 299
Soliditet, %	67	65	64	63
Kassalikviditet, %	191	159	290	262
Kassaflöde, kr/kvm	547	540	596	607
Yttre fond	15 151 806	12 392 703	12 392 703	11 602 745
Årsavgift kr / kvm	424	449	499	554
Låneskuld, kr	128 000 000	135 000 000	141 175 000	147 845 000
Låneskuld per kvm, kr	10 867	11 461	11 985	12 552
Amortering under året, kr	7 000 000	6 175 000	6 670 000	10 065 000
Genomsnittlig skuldränta, %	0,70%	0,83%	1,07%	1,28%
Belåningsgrad, %	50	60	63	66

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Kassalikviditet = omsättningstillgångar/(kortfristiga skulder - kortfristig del av långfristig skuld)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / taxeringsvärde

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	238 154 000	-	-	238 154 000
Fond, yttre underhåll	12 392 703	-	2 759 103	15 151 806
Balanserat resultat	7 183 771	2 923 758	-2 759 103	7 348 427
Årets resultat	2 923 758	-2 923 758	3 147 073	3 147 073
<b>Eget kapital</b>	<b>260 654 233</b>	<b>0</b>	<b>3 147 073</b>	<b>263 801 306</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 348 427
Årets resultat	3 147 073
<b>Totalt</b>	<b>10 495 500</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	4 000 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-143 077
Balanseras i ny räkning	6 638 577
	<b>10 495 500</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		11 958 732	11 955 223
Rörelseintäkter		7 797	-14
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 966 529</b>	<b>11 955 209</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-5	-4 098 978	-4 033 536
Övriga externa kostnader	6	-462 680	-517 821
Personalkostnader	7	-209 355	-195 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 143 124	-3 142 571
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 914 138</b>	<b>-7 889 642</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 052 391</b>	<b>4 065 566</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 712	8 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-925 030	-1 150 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-905 318</b>	<b>-1 141 808</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 147 073</b>	<b>2 923 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 147 073</b>	<b>2 923 758</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9-10	390 117 983	393 261 107
Pågående projekt	11	460 460	241 219
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>390 578 443</b>	<b>393 502 326</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>390 578 443</b>	<b>393 502 326</b>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		421	1 751 321
Övriga fordringar	12	3 074	8 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	101 702	203 953
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>105 197</b>	<b>1 963 531</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 543 179	3 863 657
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 543 179</b>	<b>3 863 657</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 648 376</b>	<b>5 827 188</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>393 226 819</b>	<b>399 329 514</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		238 154 000	238 154 000
Fond för yttre underhåll		15 151 806	12 392 703
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>253 305 806</b>	<b>250 546 703</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		7 348 427	7 183 771
Årets resultat		3 147 073	2 923 758
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>10 495 500</b>	<b>10 107 530</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>263 801 306</b>	<b>260 654 233</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	57 000 000	86 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>57 000 000</b>	<b>86 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		71 000 000	49 000 000
Leverantörsskulder		19 650	889 743
Skatteskulder		45 537	20 124
Övriga kortfristiga skulder	15	168 872	172 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 191 454	2 592 492
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 425 514</b>	<b>52 675 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>393 226 819</b>	<b>399 329 514</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 863 657</b>	<b>3 572 588</b>
Resultat efter finansiella poster	3 147 073	2 923 758
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 143 124	3 142 571
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>6 290 197</b>	<b>6 066 329</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 858 334	-1 709 063
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 249 768	2 350 022
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 898 763</b>	<b>6 707 289</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-219 242	-241 219
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-219 242</b>	<b>-241 219</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-7 000 000	-6 175 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-7 000 000</b>	<b>-6 175 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 320 479</b>	<b>291 070</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 543 179</b>	<b>3 863 657</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fören 5 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	6 974 524	6 784 041
Hysesintäkter, p-platser	760 833	748 674
Intäktsreduktion	-20 784	-41 565
Kallvatten	75 000	75 000
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 298	23 542
Triple pay	192 000	192 000
Uppvärmning	195 000	195 000
Uppvärmning och varmvatten, moms	3 780	13 270
Årsavgifter, bostäder	3 676 848	3 890 730
Övernattnings- och gästlägenhet	27 500	31 000
Övriga intäkter	59 530	43 517
<b>Summa</b>	<b>11 966 529</b>	<b>11 955 209</b>

NOT 3, DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Brandskydd	7 640	5 608
Bredband	91 670	93 730
Fastighetsel	620 715	403 194
Fastighetsförsäkringar	151 717	145 157
Fastighetsskatt	253 900	241 400
Fastskötsel/teknisk förv arvode	129 510	271 369
Fastskötsel/teknisk förv extra	49 883	11 713
Kabel-TV	109 844	108 069
Larm och bevakning	49 882	49 861
Skadedjursförsäkring	21 824	20 874
Snöskottning och sandupptagning	3 864	11 486
Sophämtning	92 816	86 382
Städning beställning	59 000	55 500
Städtjänst	195 503	187 161
Trädgårdsskötsel och Planteringar	161 179	145 055
Uppvärmning	914 134	939 448
Vatten	420 233	405 231
Ventilationskontroll OVK	0	195 231
<b>Summa</b>	<b>3 333 312</b>	<b>3 376 469</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	14 156	38 563
Dörrar och lås/porttele	10 713	17 911
El	1 494	0
Fastigheten utvändigt	19 431	73 853
Fönster	24 335	0
Försäkringsskador	39 806	33 441
Garage och p-platser	7 332	11 188
Hissar	145 695	126 389
Källarutrymmen	156 464	0
Reparationer	74 170	26 547
Soprum/miljöanläggning	25 027	15 599
Tvättstuga	6 195	5 736
VA	25 100	-6 260
Värme, ventilation, el	72 671	49 997
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 207
<b>Summa</b>	<b>622 589</b>	<b>403 171</b>

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
El	10 371	152 642
Fönster	50 000	0
Tvättstuga	32 510	14 934
Ventilation	24 822	70 808
Värme	25 374	0
Övrigt plan. UH	0	15 513
<b>Summa</b>	<b>143 077</b>	<b>253 897</b>

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Advokat/rätteg kostn	102 243	6 175
Arvode ekonomisk förvaltning	147 770	118 209
Bankkostnader	5 445	4 035
Extradebitering förvaltn.	23 147	25 761
Förbrukningsmaterial	8 397	64 380
Förlust hyres-/avg-/kundforbr	10 296	0
Konsultkostnader	33 611	125 282
Programvaror	14 657	7 207
Revisionsarvoden	41 125	32 352
Styr-möte/stämma	25 854	62 945
Trivselåtgärder	0	9 243
Övriga förvaltningskostnader	50 136	62 232
<b>Summa</b>	<b>462 680</b>	<b>517 821</b>

NOT 7, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Fortbildning, kurser	11 125	0
Sociala avgifter	53 330	52 915
Styrelsearvoden	144 900	142 799
<b>Summa</b>	<b>209 355</b>	<b>195 714</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	925 030	1 150 353
Övriga räntekostnader	0	191
<b>Summa</b>	<b>925 030</b>	<b>1 150 544</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	429 275 251	429 275 251
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>429 275 251</b>	<b>429 275 251</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-36 014 144	-32 871 573
Årets avskrivning	-3 143 124	-3 142 571
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-39 157 268</b>	<b>-36 014 144</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>390 117 983</b>	<b>393 261 107</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>123 000 000</i>	<i>123 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	188 800 000	147 800 000
Taxeringsvärde mark	68 400 000	75 750 000
<b>Summa</b>	<b>257 200 000</b>	<b>223 550 000</b>
NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	106 940	106 940
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>106 940</b>	<b>106 940</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-106 940	-106 940
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-106 940</b>	<b>-106 940</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT	2022-12-31	2021-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	460 460	241 219
<b>Summa</b>	<b>460 460</b>	<b>241 219</b>
NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
1630 som fordran	0	577
Övriga fordringar	3 074	7 680
<b>Summa</b>	<b>3 074</b>	<b>8 257</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	46 522	128 457
Förvaltning	0	30 358
Kabel-TV	29 760	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 420	45 138
<b>Summa</b>	<b>101 702</b>	<b>203 953</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-06-01	2,72 %	16 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,90 %	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	2023-12-01	3,66 %	10 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2023-06-01	0,73 %	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,65 %	17 000 000	17 000 000
Danske Bank	2023-03-31	0,36 %	16 000 000	18 000 000
Danske Bank	2023-03-31	0,37 %	19 000 000	19 000 000
Danske Bank	2024-12-02	0,45 %	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>128 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

*Varav kortfristig del* 71 000 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	98 500	97 000
Övriga kortfristiga skulder	70 372	75 924
<b>Summa</b>	<b>168 872</b>	<b>172 924</b>

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat arvode och sociala avgifter	190 428	187 667
El	109 227	66 591
Fastighetsskötsel	44 110	0
Förutbetalda avgifter/hyror	403 252	2 140 319
Uppkost förvaltning	26 338	0
Uppvärmning	215 866	155 085
Utgiftsräntor	83 374	35 330
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118 859	7 500
<b>Summa</b>	<b>1 191 454</b>	<b>2 592 492</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	190 899 000	190 899 000
<b>Summa</b>	<b>190 899 000</b>	<b>190 899 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Ann-Cathrine Björk  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Magnus Widegatt  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Johan Cronvall  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Christian Becker  
Ledamot

\_\_\_\_\_  
Urban Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Baker Tilly MLT KB  
Johnny Persson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 14:47

SENT BY OWNER:

Amanda Anongdeth · 05.05.2023 18:47

DOCUMENT ID:

HkxMNm2GV2

ENVELOPE ID:

ByzNQ3GE2-HkxMNm2GV2

DOCUMENT NAME:

NY KORREKT\_merged (1).pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTIAN BECKER christian.becker@live.se	Signed Authenticated	05.05.2023 18:54 05.05.2023 18:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/10/02) IP: 79.136.33.58
2. Carl Gustav Magnus Widegatt magnus.widegatt@icloud.com	Signed Authenticated	07.05.2023 16:36 05.05.2023 23:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/07/24) IP: 79.136.33.24
3. URBAN LARSSON ubbe.l@hotmail.se	Signed Authenticated	08.05.2023 15:01 08.05.2023 14:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/13) IP: 194.71.19.138
4. ANN-CATHRINE BJÖRK anki.fore5@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 12:11 05.05.2023 19:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/12/26) IP: 79.136.33.31
5. Johan Fredrik Cronvall cronvalls@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 13:16 05.05.2023 22:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/07) IP: 192.176.244.51
6. JOHNNY PERSSON johnny.persson@bakertilly.se	Signed Authenticated	09.05.2023 14:47 09.05.2023 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/10) IP: 195.78.36.186

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

#### 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 upphöra med 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 2022 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 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 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.

### Anmärkning

Föreningen har under räkenskapsåret vid ett flertal tillfällen inte betalat preliminärskatten i tid.

Malmö

Baker Tilly MLT KB

Johnny Persson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOHNNY PERSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19770510xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2023-05-09 12:48:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>