

Årsredovisning för
Brf Fören 5 i Malmö
769613-5875



Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Kort guide till läsning av årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna året 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 bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit 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 resultatet 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 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 balans i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

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 (bank) 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 det noter som är mer specifika i sina förklaringar till balans och resultaträkningen. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- och balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man exempelvis få information om investeringar som gjorts under året och få en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har samt 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 i avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fören 5 i Malmö, 769613-5875, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024-01-02.

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 101 bostadsrätter om totalt 8 696 kvm samt lokaler på totalt 3 115 kvm vilka fördelas på två lokaler och ett vårdboende, innehållande 53 omsorgslägenheter. Hyreskontraktstiden på lokalen i Norra Fören löper på 3 år samt vårdboendet löper på 10 år.

Föreningens tomtareal är 5 747 kvm och marken innehas med äganderätt. Fastigheten södra Fören byggdes 2006 och norra Fören 2007. 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. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägg kollektivt av bostadsrättsföreningen.

Styrelsens sammansättning

Ann-Cathrine Björk	Ordförande
Allan Lidforsen	Ledamot
Christian Becker	Ledamot
Göran Ilestam	Ledamot
Rasmus Nilsson	Ledamot
Urban Larsson	Suppleant

Valberedning

Jörgen Andersson (sammankallande), Lars Larsson och Christina Nilsson

Revisor

Johnny Persson, auktoriserad revisor, Baker Tilly MLT AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Riktlinjer för ersättning till styrelsemedlemmar och andra medlemmar vid uppdrag 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 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.

Brf 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 Brf 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 2024 har 573 kr/timme betalats för utfört arbete. Ersättning utgår mot tidsrapporter 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.

Uppdrag i föreningen

Under 2024 startades en IT-support i föreningen som support åt styrelsen att ansvara för översikten av föreningens alla it-system (nästan 20 olika system/portaler) samt säkerställer att föreningen har en struktur för arkivering, dokumentation och kommunikation som är säker från intrång av obehöriga.

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 och 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 konkurreras ut 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

Föreningens kassaflöde täcker årets löpande driftskostnader och underhåll. Lånestrategin med fördelning av föreningens lån på flera banker har visat stort resultat sedan 2015 och har bidragit till kraftigt lägre räntekostnader jämfört med tidigare år. Mellan åren 2009 - 2022 har föreningen i genomsnitt amorterat knappt 3% årligen av föreningens lån. Med låga räntekostnader under flera år fram till 2022 gjorde att föreningen haft ett starkt sparande, vilket bidragit till möjligheten för föreningen att amortera mer och avsätta årligt sparande till underhåll. Detta tjänade föreningen väl när räntorna steg kraftigt under 2022 - 2023 och föreningens amorteringar minskade.

Inför budgeten 2024 räknade styrelsen med såväl högre räntor som att fasadrenoveringen och ändring av lokaler skulle starta. Eftersom både fasadrenoveringen och ändring av lokalerna kom igång efter sommaren kunde föreningen göra en extra amortering under första halvåret med en plan att istället ta upp nya lån under 2025 för att delvis täcka kostnaderna av fasadrenoveringen.

Merparten av föreningens lån är bundna med löptider mellan ett och fem år. Alla lån som förnyades första halvan av 2024 lades om till en högre ränta men under hösten 2024 när räntorna började sjunka blev räntan på lånen lägre. Detta har en stor påverkan på föreningens kostnader framöver.

Med anledning av ränteförändringarna och de planerade renoveringarna, vilka delvis finansieras av nya lån, med start under 2024 justerades föreningens avgifter upp med 10% från 2024-01-01 men ingen justering gjordes för 2025.

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 oväntat underhåll.

- * 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

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan, vilken har reviderats löpande under 2024. Avsättning görs årligen för verksamhetsåret i enlighet med stadgarna. Beslut om genomförande av underhåll baseras på faktiska behov, vilket innebär att såväl utgifter som årtal för genomförande kan ändras.

Investeringar och avslutade projekt under 2024

- * Lokalen i norra Fören delades till två lokaler där ena delen blivit föreningens nya styrelserum.
- * Renovering av gamla styrelserummet till en ny bostadsrätt, vilken såldes under hösten.

Kostnaden för ändring av alla lokalerna i N Fören uppgick till ungefär 1,9 milj och försäljningspriset för tidigare styrelserummet blev 2 290tkr vilket har inbringat runt 400tkr till föreningen.

Påbörjade projekt under 2024

- * Renovering av föreningens fasader påbörjades efter sommaren, enligt stämmobeslut på extrastämman 2023. Prognosen är att fasadrenoveringen av båda föreningens fastigheter ska vara klar sommaren 2026.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem 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 digital och genom en omfattande rikstäckande kursverksamhet. Sedan 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.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	15 199 617	13 920 761	11 958 732	11 955 223
Resultat efter finansiella poster	3 095 765	3 301 086	3 147 073	2 923 758
Soliditet, %	68	67	67	65
Kassalikviditet	73	231	187	159
Kassaflöde/Sparande kr/kvm	531	560	547	540
Årsavgift kr/kvm	649	559	424	449
Yttre fond	23 171 130	19 294 883	15 151 806	12 392 703
Amortering	6 107 500	130 000	7 000 000	6 175 000
Lånens procentuella räntekostnad	3,27%	2,06%	0,7%	0,83%
Belåningsgrad	47	50	50	60
Energikostnad kr/kvm	168	165	165	148
Räntekänslighet	20,7	25,3	33	33
Låneskuld bostadsyta	14 002	14 758	14 773	15 581
Låneskuld totalyta	10 171	10 855	10 867	11 461
Årsavgiftens andel i % av totala intäkter	37	35	31	33

Soliditet % defineras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Kassaflöde/Sparande = (resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / Total yta

Energikostnad = EI + vatten + värme / boarea

Räntekänslighet = Totala skulder / årsavgifterna

Belåningsgrad = fastighetslån/taxeringsvärde

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	238 154 000	19 294 883	6 352 423	3 301 086
Insats, erhållna	2 214 457			
Disposition enl årsstämmobeslut		3 876 247	-3 876 247	
			3 301 086	-3 301 086
Årets resultat				3 095 765
Vid årets slut	240 368 457	23 171 130	5 777 262	3 095 765

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 777 262
Årets resultat	3 095 765
Totalt	8 873 027
Disponeras för	
Avsättning UH-fond	3 800 000
Balanseras i ny räkning	5 073 027
Summa	8 873 027

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseresultat			
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	15 199 617	13 920 761
Övriga rörelseintäkter	3	142 680	171 827
Summa rörelseintäkter		15 342 297	14 092 588
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift och underhållskostnad	4	-4 353 306	-3 994 209
Övriga externa kostnader	5	-491 559	-444 255
Personalkostnader	6	-218 532	-643 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 204 593	-3 166 263
Summa rörelsekostnader		-8 267 990	-8 248 366
Rörelseresultat		7 074 307	5 844 222
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132 499	97 738
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 111 041	-2 640 874
Summa finansiella poster		-3 978 542	-2 543 136
Resultat efter finansiella poster		3 095 765	3 301 086
Resultat före skatt		3 095 765	3 301 086
Årets resultat		3 095 765	3 301 086

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	383 831 735	386 974 859
Värdehöjande åtgärder	9	558 121	619 590
Pågående projekt	10	10 991 431	4 678 847
Summa materiella anläggningstillgångar		395 381 287	392 273 296
Summa anläggningstillgångar		395 381 287	392 273 296
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		133 761	1 788
Övriga fordringar	11	67 713	415 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	149 781	129 094
Summa kortfristiga fordringar		351 255	546 557
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 936 113	4 220 548
Summa kassa och bank		2 936 113	4 220 548
Summa omsättningstillgångar		3 287 368	4 767 105
SUMMA TILLGÅNGAR		398 668 655	397 040 401

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 368 457	238 154 000
Fond för yttre underhåll		23 171 130	19 294 883
Summa bundet eget kapital		263 539 587	257 448 883
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 777 262	6 352 423
Årets resultat		3 095 765	3 301 086
Summa fritt eget kapital		8 873 027	9 653 509
Summa eget kapital		272 412 614	267 102 392
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	48 687 500	17 000 000
Summa långfristiga skulder		48 687 500	17 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	73 075 000	110 870 000
Leverantörsskulder		2 840 425	781 442
Skatteskulder		9 822	24 440
Övriga kortfristiga skulder		177 393	150 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 465 901	1 111 491
Summa kortfristiga skulder		77 568 541	112 938 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		398 668 655	397 040 401

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Likvida medel vid årets början	4 220 548	2 543 179
Resultat efter finansiella poster	3 095 765	3 301 086
Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 204 593	3 166 263
	<u>6 300 358</u>	<u>6 467 349</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	195 302	-441 360
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	2 425 531	642 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 921 191	6 668 485
Investeringar		
Årets investeringar	-4 098 126	-4 861 116
Kassaflöde från investeringar	-4 098 126	-4 861 116
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-6 107 500	-130 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 107 500	-130 000
Årets kassaflöde	-1 284 435	1 677 369
Likvida medel vid årets början	4 220 548	2 543 179
Likvida medel vid årets slut	2 936 113	4 220 548

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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 av tillgången.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Laddpunkter elbilar	15
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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 yttre fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på stämman 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 1 589 kr per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde av lokalerna.

Fastighetslån

Lån med bindningstid på ett år eller mindre tas upp som kortfristig skuld i årsredovningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	5 643 957	4 802 234
Bostadsrättstillägg	49 280	49 280
Bredband och Digital TV	198 360	211 100
Hysesintäkter, lokaler	8 055 498	7 636 860
Hysesintäkter, garage	927 558	900 591
Pant- och överlåtelseavgifter	15 330	14 105
Uppvärmning och vatten	282 168	283 698
Övernattnings- och gästlägenhet	19 950	14 547
Övriga intäkter	7 516	8 346
Summa	15 199 617	13 920 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
El stöd		168 678
Ersättning el	44 573	2 006
Ersättning försäkring skador	98 107	
Övriga intäkter		1 143
Summa	142 680	171 827

Not 4 Drift och underhållskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Summering av grupp		
Driftskostnader, specificering enligt nedan	3 733 155	3 501 670
Löpande underhåll, specificering enligt nedan	568 651	368 786
Periodiskt underhåll, specificering enligt nedan	51 500	123 753
Summa	4 353 306	3 994 209
Specificering av driftskostnader		
Avfall	45 471	97 981
Bevakningskostnader	57 478	57 150
Brandskydd	4 988	17 781
Bredband	75 852	88 213
Digital-TV	125 317	120 141
El	455 334	380 555
Fastighetsdrift	50 447	49 703
Fastighetsskatt	265 000	260 900
Fastighetsskötsel	317 322	197 399
Förbrukningsinventarier	35 257	10 300
Försäkring	144 131	140 336
Förvaltningsassistent	67 215	2 625
Lokalvård/ fönsterputs	291 945	294 806
Snörenhållning	2 467	7 225
Trädgårdsskötsel	187 275	186 894
Vatten & Avlopp	552 425	528 903
Uppvärmning	1 007 602	1 033 473
Övriga kostnader	47 629	27 285
Summa	3 733 155	3 501 670

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	33 920	37 608
Försäkringsskador	98 563	
Garage och garageplatser	9 372	5 344
Gemensamma utrymmen	161 554	23 236
Hissar	145 117	148 360
Lokaler	19 609	23 690
Lås och larm	17 781	48 425
VA/Sanitet	-	11 044
Värme, ventilation, el	77 883	56 611
Utvändigt	4 852	14 468
Summa	568 651	368 786

Specificering av periodiskt underhåll

Bostäder		50 620
El	4 286	
Installationer	47 214	46 097
VVS		27 036
Summa	51 500	123 753

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Advokat och rättegångskostnader	-	65 600
Bankkostnader	5 089	5 300
Ekonomisk förvaltning	134 162	132 290
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 253	4 143
Förbrukningsmaterial	20 579	5 878
Föreningsavgifter	24 335	24 335
IT -Programvaror	134 659	28 528
Konsultkostnader	46 978	54 597
Revisor	48 408	43 046
Trivsel- och stämmokostnader	36 458	33 375
Utbildning styrelse	5 938	
Övrigt	25 700	47 163
Summa	491 559	444 255

Not 6 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	168 900	160 100
Arvode projektarbeten		378 693
Sociala avgifter	49 632	104 733
Utlägg		113
Summa	218 532	643 639

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	4 111 041	2 640 874
Summa	4 111 041	2 640 874

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	429 049 000	429 049 000
-Omklassificeringar anskaffningsvärde		226 251
	429 049 000	429 275 251
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-42 074 141	-38 931 017
-Omklassificeringar avskrivningar		-226 251
-Årets avskrivning enligt plan	-3 143 124	-3 143 124
	-45 217 265	-42 300 392
Redovisat värde vid årets slut	383 831 735	386 974 859
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	123 000 000	123 000 000
Taxeringsvärde:		
Byggnad	188 800 000	188 800 000
Mark	68 400 000	68 400 000
Summa	257 200 000	257 200 000

Not 9 Värdehöjande åtgärder

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	642 729	
-Nyanskaffningar (Laddpunkter elbil)		642 729
Vid årets slut	642 729	642 729
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-23 139	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-61 469	-23 139
Vid årets slut	-84 608	-23 139
Redovisat värde vid årets slut	558 121	619 590

Not 10 Pågående projekt

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Fasadrenovering	8 638 189	3 920 401
Takrenovering	573 481	573 481
Lokaler i N Fören	1 643 053	184 965
Process PEAB	120 458	
Lokalen S Fören	16 250	
Redovisat värde vid årets slut	10 991 431	4 678 847

Dessa poster har betalats under året med föreningens kassa men påverkar inte föreningens resultat

Not 11 Övriga fodringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattkonto	15 110	17 999
Momsfordran	38 372	361 275
Skattefordran		3 532
Övriga fodringar	14 231	32 869
Redovisat värde vid årets slut	67 713	415 675

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	48 611	52 943
Digital-TV	31 708	31 273
Bredband	18 962	18 963
Övrigt	50 500	25 915
	149 781	129 094

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	2024-12-31
SHB	2025-03-30	4,06%	15 960 000
SHB	2025-06-03	2,978%	9 900 000
SHB	2025-10-30	0,65%	17 000 000
Nordea	2025-12-02	2,945%	20 000 000
Nordea	2025-12-30	2,942%	10 000 000
SHB	2026-06-01	3,76%	10 000 000
SHB	2027-03-30	3,52%	18 952 500
SHB	2029-03-30	3,42%	19 950 000
			121 762 500

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	225 910	210 929
Avgifter / Hyror	306 351	596 322
Räntor	436 836	122 271
Övrigt	496 804	181 969
	1 465 901	1 111 491

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter och säkerheter	190 899 000	190 899 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Ort (Datum anges per underskrift för styrelsen)

Malmö 2025 -

Ann-Cathrine Björk
Styrelseordförande

Christian Becker
Ledamot

Göran Ilestam
Ledamot

Allan Lidforsen
Ledamot

Rasmus Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 -

Johnny Persson
Auktoriserad revisor
Baker Tilly MLT AB

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

ANN-CATHRINE BJÖRK

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fören 5 i Malmö

065e8554-fde7-43ea-8bc4-b8876818c306 - 2025-04-17 11:22:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a245773e-993e-4f86-b6f8-9cc39ba7bf38 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CHRISTIAN BECKER

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fören 5 i Malmö

28921b61-515e-42fa-b110-fcf559568868 - 2025-04-17 16:25:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - facdb5b3-bf9c-4fc0-beb7-c7413254d105 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Göran Ilestam

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fören 5

a2074b44-6d3d-4149-a8bb-dad9acd97c61 - 2025-04-17 16:34:23 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0afd623a-a0a3-4bad-8352-8f41f59ea6cc - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Allan Mercurius Lidforsen

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Fören5

8e7c817b-1828-4618-8559-36e9bcaec0d5 - 2025-04-17 17:15:14 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 49d13e01-e0e7-4152-8810-43898699a3ce - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

RASMUS NILSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Fören 5

9d175c03-fd5b-4645-8b0b-e947bf8f6078 - 2025-04-22 08:33:54 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e768004a-1e9a-4c75-95fd-a97d01980671 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOHNNY PERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Baker Tilly MLT KB

9c2576b0-814a-4f7f-8d6d-8db90e9de525 - 2025-04-22 09:44:47 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 0110c877-0a2f-41f7-822e-fee78ffd6efc - SE

Authority to sign - Asemavaltuuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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 2024.

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 2024 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 2024 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 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 dag som framgår av elektronisk underskrift

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: d4f01966caed42[...]61aff65574ac4

IP: 4.223.xxx.xxx

2025-04-22 06:47:22 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.