

**Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Fören 5 i Malmö
769613-5875**



**Räkenskapsåret
2025**

Kort guide till läsning av årsredovisning för BRF

Förvaltningsberättelse

Här beskriver styrelsen föreningen och fastigheten samt sammanfattar det gångna året. Du får ta del av viktiga händelser och styrelsens förslag på hur årets resultat ska hanteras, något som föreningsstämman beslutar om.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens resultat under året. Här ser du vilka intäkter som finns (t.ex. årsavgifter) och vilka kostnader som belastar föreningen.

Avskrivningar måste göras enligt lag och innebär att kostnader fördelas över flera år.

Avskrivningar är därför inte pengar som faktiskt har betalats ut. Många nybildade föreningar redovisar underskott, ofta på grund av att avskrivningarna blir höga när hela byggnadsvärdet ligger till grund för avskrivningen.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning på bokslutsdagen. Den innehåller tillgångar, skulder och eget kapital.

I en BRF består det egna kapitalet oftast av insatser, eventuella upplåtelseavgifter, underhållsfond samt tidigare års vinster eller förluster. Underhållsfonden bildas genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och består inte av öronmärkta pengar.

Det fria egna kapitalet blir ofta negativt om föreningen inte har intäkter som täcker avskrivningar och avsättning till yttre fond. Ett negativt fritt eget kapital betyder dock inte automatiskt att föreningen har dålig ekonomi. I stället bör man titta på det totala egna kapital och nyckeltal som sparande, skuldsättning och likviditet.

Tillgångarna är alltid lika stora som summan av skulder och eget kapital, det är själva "balansen" i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar föreningens faktiska in- och utbetalningar under året. Den ger en kompletterande bild av hur ekonomin mår, eftersom den visar om likviditeten - faktiska pengar - har ökat eller minskat, och varför.

Noter

Noterna är fördjupningar som förklarar vilka redovisningsregler som tillämpats samt ger förtydliganden till siffrorna i resultat- och balansräkningen. I noten "**Skulder till kreditinstitut**" får du viktig information om hur föreningens lån är placerade.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument fram till föreningsstämman. Den blir formellt giltig när stämman fastställt resultat- och balansräkningen samt beslutat om resultatdispositionen. Därefter ska årsredovisningen skickas in till Bolagsverket, där den blir offentlig.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fören 5 i Malmö får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 innehåser med äganderätt. Fastigheten södra Fören byggdes 2006 och norra Fören 2007. Vårdeår för fastighetsbeskattning är 2007. I föreningens garage, på en garagearea om 1 650 kvm, finns 115 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 och övriga förtroendevalda

Styrelsen	Funktion	Mandat t o m
Ann-Cathrine Björk	Ordförande	2027
Anne Jansson	Ledamot	2026
Christopher Cervin	Ledamot	2027
Göran Ilestam	Ledamot	2026
Rasmus Nilsson	Ledamot	2026
Allan Lidforsen	Suppleant	2026
Hans Israelsson	Suppleant	2026

Valberedning

Jörgen Andersson (sammankallande)	2028
Christina Nilsson	2027
Lars Larsson	2026

Revisor

Johnny Persson, auktoriserad revisor, Baker Tilly MLT AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten.

Medlemsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen justering av föreningens avgifter gjordes för 2025.

Under hela 2025 har en omfattande fasadrenovering pågått av föreningens båda fastigheter. Projektet har haft en betydande påverkan på föreningens ekonomi under räkenskapsåret. För att finansiera delar av investeringen har föreningen upptagit nya lån. Styrelsen har i samband med detta gjort en noggrann analys av föreningens långsiktiga betalningsförmåga och säkerställt att finansieringen är förenlig med en hållbar ekonomisk planering.

Uppdrag i föreningen

Under 2025 har tre (3) uppdrag varit pågående i föreningen med ersättning enligt föreningens ersättningsmodell.

IT-supporten ansvarar för översikten av föreningens samtliga IT-system (nästan 20 olika system och portaler). Uppdraget omfattar även att säkerställa en tydlig och hållbar struktur för arkivering, dokumentation och kommunikation, med särskilt fokus på att skydda föreningens information mot obehörig åtkomst och intrång.

Välkomstkommittén har funnits sedan flera år tillbaka och spelar en viktig roll i att introducera nya medlemmar till föreningen. Många medlemmar har uttryckt stor uppskattning för det välkomnande och den genomgång av praktisk information som gruppen erbjuder, vilket bidrar till en trygg och positiv start i bostadsrättsföreningen.

Fasadgruppen har varit aktiv under hela 2025 med anledning av den pågående fasadrenoveringen. Gruppen har löpande följt projektets utveckling och deltagit i kontinuerliga byggmöten samt besiktningar tillsammans med totalentreprenör, projektledning och styrelse. Arbetet har syftat till att säkerställa att fasadrenoveringen genomförs med god kvalitet, tydlig uppföljning och välordnad dokumentation genom hela renoveringsprocessen.

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 2025 har 588 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.

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.

Föreningens leverantörskontrakt är i regel löpande och har kort uppsägningstid. Detta ger föreningen flexibilitet och möjlighet att vid behov byta leverantör. Styrelsen följer kontinuerligt upp leverantörernas arbete och kvaliteten på de tjänster som levereras till föreningen. För att säkerställa kostnadseffektivitet och god kvalitet konkurrensutsätts leverantörerna regelbundet genom dialog med alternativa leverantörer samt genom inhämtning av jämförbara offerter. Denna process bidrar till att säkerställa att föreningen erhåller tjänster med god kvalitet till marknadsmässiga villkor.

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

Förvaltningsavtal

Från oktober 2025 har Brf24 tagit över föreningens ekonomiska förvaltning från Pramo. Syftet med bytet är att höja kvalitén i den ekonomiska förvaltningens leveranser samt att öka graden av digitalisering och tillgänglighet för både styrelse och medlemmar.

Ekonomi

Brf Fören 5 har en stabil ekonomisk grund som förenar långsiktig strategisk planering med löpande ekonomisk återhållsamhet. Styrelsen har under året förvaltat föreningens ekonomi med stor noggrannhet och försiktighet i syfte att säkerställa en hållbar balans mellan löpande driftkostnader och större planerade åtgärder, såsom fasadrenovering.

Genom en ansvarsfull och strukturerad ekonomisk planering har styrelsen upprätthållit en god likviditet och säkerställt erforderliga ekonomiska marginaler. Detta skapar beredskap för såväl planerade investeringar enligt underhållsplanen som oförutsedda underhållsåtgärder och bidrar därmed till föreningens långsiktiga stabilitet och ekonomiska trygghet.

Från den 1 januari 2026 blir det obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar och vissa fastighetsägare att redovisa enligt K3-regelverket. Det betyder slutet för K2 och starten på en mer detaljerad och långsiktig redovisning. Brf Fören 5 i Malmö har valt att gå över till K3-regelverket från 2025.

K3 innebär bland annat att byggnaden delas upp i olika komponenter (som tak, fönster och installationer) med egna avskrivningstider, och att större renoveringar kan bokföras som tillgångar som skrivs av över flera år. Det ger en mer rättvisande och stabil ekonomi men kräver

förberedelser.

Föreningens kassaflöde täcker årets löpande driftskostnader. Styrelsen har fortsatt den långsiktiga lånestrategin att fördela föreningens lån mellan flera banker för att minska sårbarheten och sprida riskerna.

Under perioden 2009–2022 har föreningen i genomsnitt amorterat knappt 3 procent per år av den totala låneskulden. De låga räntekostnaderna fram till 2022 bidrog till ett starkt sparande, vilket möjliggjorde både högre amorteringstakt och årliga avsättningar till underhåll.

Detta visade sig vara en styrka när räntorna steg kraftigt under 2022–2023, då föreningen kunde anpassa amorteringarna utan att äventyra den ekonomiska stabiliteten.

Merparten av föreningens lån är bundna med löptider mellan ett och fem år. Under 2025 sänktes styrräntan, vilket medförde att de lån som omsattes under året kunde bindas om till lägre räntenivåer. Detta får en betydande positiv effekt på föreningens räntekostnader och bidrar till förbättrade ekonomiska förutsättningar framöver.

Brf Fören 5:s ekonomiska principer sedan 2014

Styrelsen använder fyra grundläggande principer för att säkerställa stabilitet och långsiktig hållbarhet, både för planerat och oväntat underhåll:

- Högt kassaflöde säkerställer att föreningen har likvida medel för löpande reparationer och underhåll i närtid utan nya lån
- Amortering motsvarar föreningens bokförda avskrivningar. Föreningen betalar av sina lån i samma takt som tillgångarna skrivs av, vilket skapar balans mellan skulder och tillgångars värde.
- Årlig avsättning till underhållsfond. Avsättning görs varje år, enligt föreningens stadgar, för framtida underhåll, vilket ger förutsägbarhet i budgeten.
- Resultatet täcker årlig avsättning. Föreningens finansiella resultat ska täcka behovet av underhållsavsättningen.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan, vilken har reviderats löpande under 2025. 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.

Avslutade projekt under 2025

- Färdigställande av takrenovering på Södra Fören fastighet
Renoveringen av taket ovanför vårdboendet på Södra Fören fastighet har slutförts efter tidigare läckage. Åtgärderna har säkerställt att taket återigen är tätt och i gott skick, vilket minskar risken för framtida skador och bidrar till fastighetens långsiktiga underhåll.

Pågående projekt under 2025

- Fasadrenovering pågående under 2025
Fasadrenoveringen påbörjades efter stämmobeslut 2023 och startade under sommaren 2024. Arbetet fortsatte under 2025 med Norra Fören fasad slutförd sommaren 2025. Renoveringen av Södra Fören fasad pågår och beräknas vara klar sommaren 2026. Projektet är en del av föreningens långsiktiga underhållsplan för att säkerställa fastigheternas kvalitet och värde.

Fasadrenoveringens första år finansierades genom föreningens kassaflöde. Under andra

halvan av 2025 upptogs nya lån om totalt 8 540 000 kronor. Dessa, i kombination med föreningens löpande kassaflöde, har finansierat kostnaderna för fasadrenoveringen samt visst övrigt planerat underhåll.

Övriga uppgifter

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Brf Fören 5 i Malmö är sedan 2016 medlem i Bostadsrätterna, en rikstäckande service- och intresseorganisation för Sveriges bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar. Bostadsrätterna erbjuder bland annat 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.

Styrelsen i Brf Fören 5 i Malmö

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter (tkr)	15 276	15 342	14 093	11 967	11 955
Resultat efter fin. poster (tkr)	2 385	3 096	3 301	3 147	2 924
Soliditet	67,3%	68,3%	67,3%	67,1%	65,3%
Likviditet	41%	73%	231%	186%	159%
Taxeringsvärde (tkr)	284 800	257 200	257 200	257 200	223 550
Skuldsättning (tkr)	130 108	121 763	127 870	128 000	135 000
Amortering (tkr)*	195	6 108	130	7 000	6 175
Yttre fond (tkr)	28 832	23 171	19 295	15 152	12 393
Årsavgift (grundavgift) kr/kvm BOA**	648	645	554	424	449
Årsavgift förändring	0,4%	16,4%	30,6%	-5,5%	47,1%
Årsavgift kr/kvm inklusive pålägg**	676	673	584	447	471
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38,4%	38,0%	35,9%	32,3%	34,2%
Skuldsättning kr/kvm BRF yta	15 017	14 054	14 759	14 774	15 582
Skuldsättning kr/kvm totalyta	11 046	10 337	10 856	10 867	11 461
Genomsnittlig skuldränta	2,41%	3,29%	2,06%	0,70%	0,83%
Räntekänslighet ***	23,18%	21,78%	26,63%	34,81%	34,70%
Sparande (tkr) ****	6 432	6 209	6 396	6 324	6 222
Sparande kr/kvm total yta ****	546	527	543	537	528
Driftkostnad kr/kvm totalyta	369	334	297	261	266
Energikostnad kr/kvm totalyta	193	171	165	166	148

Ytuppgifter vid beräkning: 8.664 kvm bostäder upplåten med bostadsrätt (BOA) och 3.115 kvm lokaler (LOA).

Soliditet visar andelen eget kapital i förhållande till föreningens tillgångar.

Likviditet visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt genom att sätta omsättningstillgångar i relation till de kortfristiga skulderna. Kortfristiga skulder avseende lån hos kreditinstitut har justerats så att endast amortering som förfaller under det kommande året ingår i beräkningen.

* Ökningen av låneskulden under året är hänförlig till finansiering av större underhålls- och förbättringsåtgärder

** I årsavgiften (grundavgiften) ingår värme, vatten. Som pålägg tillkommer bredband, digital-TV och bostadsrättstillägg

***Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla sparandet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**** Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, planerat underhåll samt intäkter/kostnader av engångskaraktär och visar årets normala likviditetsöverskott före amorteringar.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 368 457	23 171 130	5 777 262	3 095 765	272 412 614
Disposition av föregående års resultat		3 800 000	-704 235	-3 095 765	0
Avsättning till yttre fond 2025		1 876 084	-1 876 084		0
Anspråktagande från yttre fond		-15 469	15 469		0
Årets resultat				2 384 966	2 384 966
Belopp vid årets utgång	240 368 457	28 831 745	3 212 412	2 384 966	274 797 580

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 212 411
årets vinst	2 384 966
	5 597 377
disponeras så att i ny räkning överföres	5 597 377
	5 597 377

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 156 093	15 072 878
Övriga intäkter	3	119 952	269 419
Summa rörelseintäkter		15 276 045	15 342 297
Rörelsens kostnader			
Löpande underhåll/reparationer	4	-1 026 782	-549 042
Planerat underhåll	5	-15 469	-51 500
Driftkostnader	6	-4 413 829	-3 979 323
Fastighetsavgift/skatt	7	-292 124	-265 000
Personalkostnader och arvoden	8	-92 464	-218 532
Avskrivning av anläggningstillgångar	9, 10	-4 031 466	-3 204 593
Summa rörelsekostnader		-9 872 134	-8 267 990
Rörelseresultat		5 403 911	7 074 307
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 303	132 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 039 249	-4 111 041
Summa finansiella poster		-3 018 946	-3 978 542
Resultat efter finansiella poster		2 384 965	3 095 765
Resultat före skatt		2 384 965	3 095 765
Årets resultat		2 384 966	3 095 765

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	381 356 064	384 389 856
Pågående nyanläggningar	11	25 659 805	10 991 431
Summa materiella anläggningstillgångar		407 015 869	395 381 287
Summa anläggningstillgångar		407 015 869	395 381 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 479	133 761
Övriga fordringar		29 318	67 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	187 293	149 782
Summa kortfristiga fordringar		234 090	351 255
Kassa och bank		1 342 762	2 936 113
Summa omsättningstillgångar		1 576 852	3 287 368
SUMMA TILLGÅNGAR		408 592 721	398 668 655

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

240 368 457

240 368 457

Fond för yttre underhåll

28 831 745

23 171 130

Summa bundet eget kapital

269 200 202

263 539 587

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

3 212 411

5 777 262

Årets resultat

2 384 966

3 095 765

Summa fritt eget kapital

5 597 377

8 873 027

Summa eget kapital

274 797 579

272 412 614

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

38 512 500

48 687 500

Summa långfristiga skulder

38 512 500

48 687 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

91 595 000

73 075 000

Förskott från medlemmar

96 750

102 750

Leverantörsskulder

2 248 444

2 840 425

Aktuella skatteskulder

36 110

9 822

Övriga skulder

88 745

74 643

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 217 593

1 465 901

Summa kortfristiga skulder

95 282 642

77 568 541

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

408 592 721

398 668 655

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		5 403 911	7 074 307
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		4 031 466	3 204 593
Erhållen ränta		20 303	132 499
Erlagd ränta		-3 039 249	-4 111 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 416 431	6 300 358
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		116 282	0
Förändring av kortfristiga fordringar		883	195 301
Förändring av leverantörsskulder		-591 980	0
Förändring av kortfristiga skulder		-213 919	2 425 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 727 697	8 921 190
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-15 666 049	-4 098 126
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 666 049	-4 098 126
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		8 540 000	0
Amortering av lån		-195 000	-6 107 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		8 345 000	-6 107 500
Årets kassaflöde		-1 593 352	-1 284 436
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 936 113	4 220 548
Likvida medel vid årets slut		1 342 761	2 936 112

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna har förändrats jämfört med föregående år, då föreningen tillämpade BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Övergången till K3 har skett i enlighet med kapitel 35 i BFNAR 2012:1.

Övergången innebär att vissa redovisningsprinciper har ändrats, vilket kan medföra att jämförelsetalen har räknats om. I de fall omräkning inte har skett eller där nya principer har tillämpats framåtriktat kan jämförelsetalen avvika och är därmed inte fullt ut jämförbara med årets uppgifter.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas som intäkt i den period de avser.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll sker i enlighet med föreningens stadgar i samband med årsbokslutet. Lanspråktagande av fonden sker i samband med genomfört planerat underhåll och motsvarar årets kostnader för sådant underhåll.

Avsättning till fonden baseras på planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Utgifter som avser utbyte av betydande komponenter aktiveras i balansräkningen och ingår därför inte i avsättningen till fond för yttre underhåll.

Fastighetslån

Lån som har slutförfallodag inom ett år från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. Om fortsatt belåning har bekräftats av kreditgivare efter balansdagen kan skulden redovisas som långfristig först efter att slutförfallodagen har passerat.

Skatter och avgifter

Kommunal fastighetsavgift uppgår till 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostäder, dock högst 1.724 kronor per lägenhet för år 2025. Föreningen befriad från kommunal fastighetsavgift under de första 15 åren efter värdeåret. Föreningens värdeår framgår av not Byggnader och mark. Fastighetsskatt uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Anläggningstillgångar, komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Byggnaden har delats upp i komponenter när dessa är betydande och har väsentligt skilda nyttjandeperioder. Vid utbyte av en komponent utrangeras eventuell kvarvarande redovisad del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Upplysningar om komponenter, avskrivning och eventuella restvärden lämnas i särskild not.

Underhåll och reparation

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Utgifter för planerat underhåll redovisas som kostnader, motsvarande belopp tas från fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 611 809	5 591 262
Bostadsrättstillägg	46 966	42 540
Bredband och Digital TV	200 625	198 360
Hysesintäkter lokal	8 085 759	7 960 264
Hysesintäkter garage	927 169	927 558
Värme och vatten	280 440	282 168
Övriga intäkter	3 325	70 727
Summa	15 156 093	15 072 879

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsuthyrning	18 175	21 104
Ersättning försäkringsskador	0	98 107
Ersättning överskott av el	55 472	44 573
Fakturerade kundkostnader	23 466	245
Övriga intäkter och ersättningar	22 839	105 390
Summa	119 952	269 419

Not 4 Löpande underhåll/reparationer

	2025	2024
Balkonger	540 250	0
Bostäder	48 350	33 920
Försäkringsskador	39 500	101 688
Garage och p-plats	14 335	9 372
Gemensamma utrymme	23 188	158 429
Hissar	169 385	145 117
Lokaler	52 282	0
Lås, larm och dörrar	16 302	22 633
Värme, ventilation och el	123 190	77 883
Summa	1 026 782	549 042

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
Bostäder	0	51 500
Dörrar utvändigt	15 469	0
Summa	15 469	51 500

Belopp motsvarande kostnaden för planerat underhåll tas ut från fond för yttre underhåll.

Not 6 Driftkostnader

	2025	2024
Avfallshantering	38 693	55 271
Besiktning / Tillsyn	4 344	19 609
Bevakningskostnader	77 997	62 397
Bostadsrätterna och Fastighetsägarna	24 335	30 273
Brandskydd	6 123	4 988
Bredband	77 651	75 852
Digital-TV	126 937	125 317
Ekonomisk förvaltning	191 058	143 415
El	586 921	455 334
Fastighetsdrift	87 679	50 447
Fastighetsförsäkring	195 762	169 252
Fastighetsskötsel	293 166	317 322
Förbrukningsinventarier	9 119	35 257
Föreningsstämma, föreningsaktivitet, möteskostnad	41 945	30 157
Försäkringsersättningar	81 226	0
Förvaltningsassistent	119 063	67 216
Konsultarvode	70 692	46 978
Lokalvård och fönsterputs	277 273	291 083
IT och Programvara	53 889	126 707
Revisor extern	59 125	48 408
Snörenhållning, halkbekämpning, jour	0	2 468
Telefoni, hiss	31 968	22 969
Trädgårdsskötsel enligt avtal	240 080	187 275
Uppvärmning	1 074 535	1 007 602
Vatten & avlopp	610 540	552 425
Övriga kostnader	33 708	51 303
Summa	4 413 829	3 979 325

Not 7 Fastighetsavgift/skatt

	2025	2024
Fastighetsskatt lokaler	118 000	102 000
Kommunal fastighetsavgift	174 124	163 000
Summa	292 124	265 000

Not 8 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	40 531	168 900
Sociala avgifter	51 933	49 632
Summa	92 464	218 532

Arvode enligt stämmobeslut.

Rättelse av bokfört styrelsearvode tidigare år har gjorts 2025 med -144 500

Not 9 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	306 691 728	306 691 728
Nyanskaffning	997 675	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	307 689 403	306 691 728
Ingående avskrivningar	-45 301 873	-42 097 280
Årets avskrivningar	-4 031 466	-3 204 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 333 339	-45 301 873
Utgående redovisat värde	258 356 064	261 389 855
Bokfört värde byggnader	258 356 064	261 389 855
Bokfört värde mark	123 000 000	123 000 000
	381 356 064	384 389 855
Taxeringsvärden byggnader	212 400 000	188 800 000
Taxeringsvärden mark	72 400 000	68 400 000
	284 800 000	257 200 000

Fastighetsbeteckning: Malmö Fören 5. Värdeår: 2007
Marken innehas med äganderätt
Brandförsäkringsvärde: fullvärde

Not 10 Avskrivning byggnader komponentindelning

Komponent	Årets avskrivning	Bokfört restvärde
Stomme/grund	1 934 738	195 408 554
Stamledning värme	206 092	12 571 592
Stamledning VA	210 298	12 828 155
Fasad	336 476	7 066 000
Fönster	269 181	5 652 800
Yttertak kvarvarande	35 891	5 993 763
Byte uttjänt tak	23 755	973 922
El	336 476	10 430 762
Ventilation	224 317	2 467 492
Hiss	252 357	252 357
Balkong/terrass	134 590	4 172 305
El laddare till bil	67 295	538 362
Summa	4 031 466	258 356 064

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Fasadrenovering	23 450 775	8 638 189
Process PEAB (tillhör fasadprojekt)	493 648	120 458
Lokaler i N Fören	1 715 382	1 659 303
Takrenovering	0	573 481
Summa	25 659 805	10 991 431

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bostadsrätterna	7 160	0
Digital-TV	0	31 708
Försäkringspremier	0	48 611
Internet	52 927	18 963
Ränteintäkter	19 996	0
Övriga förutbetalda kostnader	107 210	50 500
Summa	187 293	149 782

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Utökat lån	Årets amortering	Utgående skuld
Stadshypotek	2,82	2026-03-30	15 960 000	40 000	0	16 000 000
Stadshypotek	2,57	2026-04-30	9 900 000	0	0	9 900 000
Stadshypotek	3,76	2026-06-01	10 000 000	0	0	10 000 000
Stadshypotek	2,31	2026-06-05	0	4 100 000	0	4 100 000
Stadshypotek	2,37	2026-08-03	0	1 900 000	0	1 900 000
Nordea	2,35	2026-10-30	17 000 000	1 000 000	0	18 000 000
Nordea	2,32	2026-12-02	20 000 000	1 500 000	0	21 500 000
Nordea	2,34	2026-12-30	10 000 000	0	0	10 000 000
Stadshypotek	3,52	2027-03-30	18 952 500	0	95 000	18 857 500
Stadshypotek	3,42	2029-03-30	19 950 000	0	100 000	19 850 000
			121 762 500	8 540 000	195 000	130 107 500

Enligt redovisningsregler (Not 1) ska de delar av lån som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristig skuld tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Summa lån 2025-12-31 är 130.107.500 kr, varav 91.595.000 redovisats som kortfristig skuld. Nästa års amortering är 195.000 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	190 899 000	190 899 000
Summa	190 899 000	190 899 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	176 400	171 900
Sociala avgifter	55 425	54 010
Räntekostnad	465 553	436 836
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	518 451	306 351
Övriga upplupna kostnader	1 764	496 805
Summa	1 217 593	1 465 902

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att hålla årsavgiften 2026 oförändrad jämfört med 2025.

Årsredovisningen beslutades 13 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ann-Cathrine Björk
Ordförande

Christopher Cervin

Göran Ilestam

Anne-Marie Jansson

Rasmus Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT AB

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."

Christopher Cervin

Styrelseledamot

Serienummer: 12f398f53a1b03[...]48535c45f6e6f

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-04-22 15:02:22 UTC



RASMUS NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: df146b0f8b221a[...]cef5567872387

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-04-22 17:37:56 UTC



Göran Ilestam

Styrelseledamot

Serienummer: 544d23c229a414[...]a35dd0d858191

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-04-24 16:16:26 UTC



ANN-CATHRINE BJÖRK

Styrelseledamot

Serienummer: 4961380aa8ada5[...]a608127747fb9

IP: 79.136.xxx.xxx

2026-04-25 14:33:52 UTC



ANNE JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 3571ef6b8e8984[...]4c14310230905

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-27 05:39:07 UTC



JOHNNY PERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d4f01966caed42[...]61aff65574ac4

IP: 98.128.xxx.xxx

2026-04-28 08:15:41 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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.

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 2025.

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 2025 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 2025 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska 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: 98.128.xxx.xxx

2026-04-28 08:15:41 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 försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.