

Årsredovisning för
Brf Fören 5 i Malmö
769613-5875



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

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 gånna 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 2023.

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 100 bostadsrätter om totalt 8 664 kvm samt lokaler på totalt 3 115 kvm vilka fördelas på två lokaler och ett vårdboende, innehållande 53 omsorgslägenheter. Hyreskontraktstiden löper på tre respektive tio år (lokalen i norra Fören på 3 år och vårdboendet 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 bostadsrättstilläg kollektivt av bostadsrättsföreningen.

Styrelsens sammansättning

Ann-Cathrine Björk	Ordförande
Christian Becker	Ledamot (avgick juli 2023)
Cristofer Fridh	Ledamot
Johan Cronvall	Ledamot
Urban Larsson	Ledamot
Ulf Elg	Suppleant
Eva Lidmark	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 2023 har 525 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 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 konkurrensutsätts genom kontakter med, och inhämtning av offerter från, alternativa leverantörer.

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

Förvaltningsavtal

Styrelsen valde att avsluta kontraktet med Nabo ekonomiska förvaltning pga leveranser med oacceptabelt låg kvalitet. Nabo har inte återlämnat alla handlingar som tillhör föreningen vilket är ett pågående ärende som styrelsen hanterar. En polisanmälan är upprättad mot Nabo för att de vid flera tillfällen misskött uppdraget som föreningens förvaltare och åsamkat föreningen extra kostnader och anmärkningar.

Pramo Ekonomi & Data AB tog över ansvaret för föreningens ekonomiska förvaltning från 1 januari 2023. Pramo hanterar även föreningens garagekontrakt.

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 under 2022 började stiga i rask takt samt forsatte stiga under 2023.

Merparten av föreningens lån är bundna med löptider mellan ett till tre år men alla lån som förnyades från juni 2022 och under hela 2023 lades om till en betydligt högre ränta, vilket har en 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 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

Eftersom föreningen står inför planerat underhåll närmaste åren och en del av detta påbörjades under 2023 har amorteringen varit begränsad under 2023 och istället har investeringar och underhåll finansierats av föreningens kassaflöde under 2023.

Med anledning av stora förändringar i samhället som hög inflation och räntehöjningar vilka märkbart påverkar föreningens kostnader under 2023 och framöver justerades föreningens avgifter upp med 20% från 2023-01-01 samt med ytterligare 10% från 2023-07-01.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en 50-årig underhållsplan, vilken har reviderats löpande under 2023. 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.

En energikartläggning påbörjades 2021 då föreningens energiförbrukning ökade och underhåll påbörjades på föreningens drift. Underhåll utfördes under 2022 på föreningens värme- och ventilationssystem samt första halvan av 2023 gjordes ytterligare justeringar vilka har visat resultat genom en lägre elförbrukning och lägre energikostnader för föreningen under 2023.

Investeringar och avslutade projekt under 2023 :

- * Installation av kameror i föreningens garage enligt stämmobeslut på årsstämman 2022.
- * Installation av 96 laddpunkter i föreningens garage med driftsättning 1 september 2023.

Pågående projekt under 2023 som fortsätter framöver

- * Renovering av ett av södra Förens tak pga läckage
- * Akut renovering av 270 kvm fasad på södra Fören pga läckage
- * Förändring av föreningens lokaler. Delning av lokalen i norra Fören till två lokaler. Påbörjat utredning av möjligheten att ändra styrelserum och lokalen i södra Fören till bostadsrätter.

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.

Bakgrund till extrastämma 15 november 2023

Peab var totalentreprenör vid uppförandet av föreningens byggnader 2005-2007. Slutbesiktning godkändes 2006-09-26 för södra Fören och 2007-11-15 för norra Fören. 2016 utförde Peab garantiåtgärder på norra Förens fasad och 2017, efter garantiåtgärden, beställde styrelsen en byggteknisk undersökning av fasaderna på såväl södra som norra byggnaderna. Undersökningen visade höga fuktvärden i träreglar i bägge byggnadernas fasader. Föreningen anmälde resultatet till Peab och underkände samtidigt utförd garantiåtgärd på norra Förens fasad. Anmälan gjordes inom ansvarstiden och den förlängda garantitiden för norra byggnaden men vid denna tidpunkt hade Peabs ansvarstid för södra byggnaden löpt ut.

Ytterligare undersökningar genomfördes 2018 av byggnadskonsultföretaget Tyréns. Då uppmättes höga fuktvärden i träreglar i ett stort antal provpunkter i fasaderna på bägge byggnaderna. Under 2019 sker korrespondens mellan föreningen och Peab, som nekar till att befatta sig med resultaten och konsekvenserna av Tyréns undersökning. Föreningens ombud i dessa kontakter med Peab är advokatfirman Foyen.

Under 2021 och 2022 görs ytterligare fuktmätningar och extern byggteknisk expertis anlitas för att ta fram detaljerade åtgärdsförslag. Under vintern 2022/2023 upptäcktes svåra fuktskador i en av södra Förens fasad samt fel på plåtanordningar och en större balkong. Samtliga dessa skador och fel

omfattar en fasadarea om ca 270 kvm och bedömdes som nödvändiga att åtgärda omedelbart. Detta föranleder beslut i styrelsen om omedelbar renovering som sker första halvåret 2023. Vid en extra stämma i föreningen 15 november 2023 beslutar stämman att renovera samtliga fasader på såväl södra som norra Fören, totalt sexton fasader.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	13 920 761	11 958 732	11 955 223	12 376 195
Resultat efter finansiella poster	3 301 086	3 147 073	2 923 758	3 504 875
Soliditet, %	67	67	65	64
Kassalikviditet	162	191	159	290
Kassaflöde/Sparande kr/kvm	560	547	540	596
Årsavgift kr/kvm	559	424	449	499
Yttre fond	19 294 883	15 151 806	12 392 703	12 392 703
Amortering	130 000	7 000 000	6 175 000	6 670 000
Lånens procentuella räntekostnad	2,06%	0,7%	0,83%	1,07%
Belåningsgrad	50	50	60	63
Energikostnad kr/kvm	165	165	148	97
Räntekänslighet	1,7	2,6	3,4	3,2
Låneskuld bostadsyta	14 758	14 773	15 581	16 294
Låneskuld totalyta	10 855	10 867	11 461	12 552

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 = 1% av skulder / årsavgifterna

Belåningsgrad = fastighetslån/taxeringsvärde

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Undersfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	238 154 000	15 151 806	7 348 427	3 147 073
Disposition enl årsstämmobeslut		4 143 077	-4 143 077	
Utdelning			3 147 073	-3 147 073
Årets resultat				3 301 086
Vid årets slut	238 154 000	19 294 883	6 352 423	3 301 086

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	6 352 423
Årets resultat	3 301 086
Totalt	9 653 509
Disponeras för	
Avsättning UH-fond	4 000 000
lanspråktagande från UH-fond	-123 753
Balanseras i ny räkning	5 777 262
Summa	9 653 509

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseresultat			
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning	2	13 920 761	11 958 730
Övriga rörelseintäkter	3	171 827	7 799
Summa rörelseintäkter		<u>14 092 588</u>	<u>11 966 529</u>
Rörelsekostnader			
<i>Rörelsekostnader</i>			
Drift och underhållskostnad	4	-3 994 209	-4 106 361
Övriga externa kostnader	5	-444 255	-466 423
Personalkostnader	6	-643 639	-198 230
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-3 166 263</u>	<u>-3 143 124</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-8 248 366</u>	<u>-7 914 138</u>
Rörelseresultat		<u>5 844 222</u>	<u>4 052 391</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 738	19 712
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-2 640 874</u>	<u>-925 030</u>
Summa finansiella poster		<u>-2 543 136</u>	<u>-905 318</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>3 301 086</u>	<u>3 147 073</u>
Resultat före skatt		<u>3 301 086</u>	<u>3 147 073</u>
Årets resultat		<u>3 301 086</u>	<u>3 147 073</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	386 974 859	390 117 983
Värdehöjande åtgärder	9	619 590	-
Pågående projekt	10	4 678 847	460 460
Summa materiella anläggningstillgångar		392 273 296	390 578 443
Summa anläggningstillgångar		392 273 296	390 578 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 788	421
Övriga fordringar	11	415 675	3 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	129 094	101 702
Summa kortfristiga fordringar		546 557	105 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 220 548	2 543 179
Summa kassa och bank		4 220 548	2 543 179
Summa omsättningstillgångar		4 767 105	2 648 376
SUMMA TILLGÅNGAR		397 040 401	393 226 819

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		238 154 000	238 154 000
Fond för yttre underhåll		19 294 883	15 151 806
Summa bundet eget kapital		257 448 883	253 305 806
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 352 423	7 348 427
Årets resultat		3 301 086	3 147 073
Summa fritt eget kapital		9 653 509	10 495 500
Summa eget kapital		267 102 392	263 801 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	17 000 000	57 000 000
Summa långfristiga skulder		17 000 000	57 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	110 870 000	71 000 000
Leverantörsskulder		781 442	22 347
Skatteskulder		24 440	45 537
Övriga kortfristiga skulder		150 636	166 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 111 491	1 191 454
Summa kortfristiga skulder		112 938 009	72 425 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		397 040 401	393 226 819

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Likvida medel vid årets början	2 543 179	3 863 657
Resultat efter finansiella poster	3 301 086	3 147 073
Justeringar av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangeringar anläggningstillgångar	-	-
Årets avskrivningar	3 166 263	3 143 124
Bokslutsdispositioner	-	-
Nedskrivningar	-	-
	<u>6 467 349</u>	<u>6 290 197</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-441 360	1 858 334
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	642 496	-2 249 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 668 485	5 898 763
Investeringar		
Finansiella placeringar	-	-
Årets investeringar	-4 861 116	-219 242
Kassaflöde från investeringar	-4 861 116	-219 242
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-130 000	-7 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 000	-7 000 000
Årets kassaflöde	1 677 369	-1 320 479
Likvida medel vid årets början	2 543 179	3 863 657
Likvida medel vid årets slut	4 220 548	2 543 178

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.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
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. Fastighetskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärdet av lokalerna.

Fastighetslån

Lån med bidningstid på ett år eller mindre tas upp som kortfristig skuld i årsredovisningen.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	4 851 514	3 676 848
Hysesintäkter, lokaler	7 569 041	6 974 524
Hysesrabatter	-	-20 784
Hysesintäkter, garage	900 591	760 833
Pant- och överlåtelseavgifter	14 105	22 298
Kallvatten	75 000	75 000
Triple play	211 000	192 000
Uppvärmning	195 000	195 000
Uppvärmning och vatten, moms	4 482	3 780

Övernattnings- och gästlägenhet	14 547	27 500
Övriga intäkter	85 481	51 731
Summa	13 920 761	11 958 730

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Elstöd	168 678	-
Övrigt	3 149	7 799
Summa	171 827	7 799

Not 4 Drift och underhållskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Summering av grupp		
Driftskostnader, specificering enligt nedan	3 501 670	3 320 010
Löpande underhåll, specificering enligt nedan	368 786	643 274
Periodiskt underhåll, specificering enligt nedan	123 753	143 077
Summa	3 994 209	4 106 361

Specificering av driftskostnader

El	380 555	620 714
Uppvärmning	1 033 473	914 134
Vatten & Avlopp	528 903	420 252
Avfall	97 981	92 518
Försäkring	140 336	151 716
Kabel-TV	120 141	109 844
Bredband	88 213	91 670
Fastighetsskötsel	197 399	127 952
Lokalvård	239 306	199 003
Trädgårdsskötsel	186 894	169 469
Fönsterputsning	55 500	55 500
Bevakningskostnader	57 150	49 883
Snörenhållning	7 225	3 864
Fastighetsskatt	260 900	253 900
Övriga kostnader	107 694	59 591
Summa	3 501 670	3 320 010

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	37 608	107 125
Lokaler	23 690	7 898
Gemensamma utrymmen	23 236	166 684
Hissar	148 360	138 079
VA/Sanitet	11 044	-
Värme, ventilation, el	56 611	84 877
Lås och larm	48 425	49 882
Garage och garageplatser	5 344	5 157
Utvändigt	14 468	43 766
Försäkringsskador	-	39 806
Summa	368 786	643 274

Specificering av periodiskt underhåll

El	-	10 371
Fönster	-	50 000
Tvättstuga	-	32 510
Ventilation	-	24 822
Värme	-	25 374
VVS	27 036	-
Bostäder	50 620	-
Installationer	46 097	-
Summa	123 753	143 077

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Advokat och rättegångskostnader	65 600	102 243
Ekonomisk förvaltning	132 290	147 770
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 143	23 147
Konsultkostnader	54 597	33 611
Revisor	43 046	41 125
Förlust hyresfodringar	-	10 296
Trivsel- och stämmokostnader	33 375	25 854
Programvaror	28 528	14 657
Förbrukningsmaterial	5 878	8 397
Bankkostnader	5 300	5 445
Föreningsavgifter	24 335	24 235
Övrigt	47 163	29 643
Summa	444 255	466 423

Not 6 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvode	160 100	144 900
Arvode projektarbeten	378 693	-
Sociala avgifter	104 733	53 330
Utlägg	113	-
Summa	643 639	198 230

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	2 640 874	925 030
Summa	2 640 874	925 030

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	429 049 000	429 275 251
-Omklassificeringar anskaffningsvärde	226 251	-
	<u>429 275 251</u>	<u>429 275 251</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 931 017	-36 014 144
-Omklassificeringar avskrivningar	-226 251	-
-Årets avskrivning enligt plan	-3 143 124	-3 143 124
	<u>-42 300 392</u>	<u>-39 157 268</u>
Redovisat värde vid årets slut	386 974 859	390 117 983
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar (Laddpunkter elbil)	642 729	-
Vid årets slut	<u>642 729</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-23 139	-
Vid årets slut	<u>-23 139</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	619 590	-

Not 10 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Fasadrenovering	3 920 401	460 460
Takrenovering	573 481	
Lokaler	184 965	
Redovisat värde vid årets slut	4 678 847	460 460

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

Not 11 Övriga fodringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	17 999	-
Momsfodran	361 275	-
Skattefodran	3 532	-
Övriga fodringar	32 869	3 074
Redovisat värde vid årets slut	415 675	3 074

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	52 943	46 522
Kabel-TV	31 273	29 760
Bredband	18 963	-
Övrigt	25 915	25 420
	129 094	101 702

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Villkorsändringsdag	Räntesats	2023-12-31
Danske Bank	2024-04-02	3,59%	16 000 000
Danske Bank	2024-04-02	3,59%	19 000 000
Danske Bank	2024-04-02	0,45%	20 000 000
Stadshypotek	2024-06-03	4,515%	9 950 000
Stadshypotek	2024-06-03	4,515%	15 920 000
Stadshypotek	2024-12-01	0,90%	20 000 000
Danske Bank	2024-12-30	4,48%	10 000 000
Stadshypotek	2025-10-30	0,65%	17 000 000
			127 870 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvode	210 929	190 428
El	-	109 227
Fastighetsskötsel	-	44 110
Avgifter / Hyror	596 322	403 252
Uppvärmning	-	215 866
Räntor	122 271	83 374
Förvaltning	-	26 338
Övrigt	181 969	118 859
	1 111 491	1 191 454

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda panter och säkerheter	190 899 000	190 899 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	inga	inga
Summa eventalförpliktelser		

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Ann-Cathrine björk
Styrelseordförande

Cristofer Fridh
Ledamot

Johan Cronvall
Ledamot

Urban Larsson
Ledamot

Ulf Elg
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Johnny Persson
Auktoriserad revisor
Baker Tilly MLT AB

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."

CRISTOFER FRIDH

Styrelseledamot

Serienummer: ca2784663af1de8277c7e72cee7ff4cd337e7xxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-04-09 13:59:16 UTC



ANN-CATHRINE BJÖRK

Ordförande

Serienummer: 4961380aa8ada5590719f854ce0a60812771xxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-04-09 14:02:55 UTC



ULF ELG

Suppleant

Serienummer: 77d54af5cbcc98f651ae06bf5d4ac1b26f68xxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-04-09 14:32:35 UTC



Urban Larsson

Styrelseledamot

Serienummer: 69d3134521bdb2613b6d5ab98108f2d06xxx

IP: 85.203.xxx.xxx

2024-04-09 15:19:01 UTC



Johan Fredrik Cronvall

Styrelseledamot

Serienummer: a0b6e3b6e059789cff217f2a3cfd5fc639a3xxx

IP: 79.136.xxx.xxx

2024-04-09 17:42:56 UTC



JOHNNY PERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d4f01966caed42f9e16a1b6d66661aff6557xxx

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-04-09 18:41:13 UTC



Penneo dokumentnyckel: 00CB3-JJQJ5-HOD7G-67G8K-BV64Z-VSNUC

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>

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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 revisionsred 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 två tillfällen inte betalat skatter och avgifter i tid.

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: d4f01966caed42f9e16a1b6d66661aff6557xxxx

IP: 4.223.xxx.xxx

2024-04-09 18:41:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>**