

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 Varvgatan 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 innehåses 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 konkurrensutsätts genom kontakter med, och inhämtning av offerter från, alternativa leverantörer.

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

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<br>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             |
| <b>Vid årets slut</b>           | <b>240 368 457</b>        | <b>23 171 130</b>     | <b>5 777 262</b>          | <b>3 095 765</b>      |

### 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-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseresultat                                                             |     |                           |                           |
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.                                     |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 15 199 617                | 13 920 761                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | 3   | 142 680                   | 171 827                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |     | <b>15 342 297</b>         | <b>14 092 588</b>         |
| Rörelsekostnader                                                            |     |                           |                           |
| 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                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-8 267 990</b>         | <b>-8 248 366</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>7 074 307</b>          | <b>5 844 222</b>          |
| Finansiella poster                                                          |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 132 499                   | 97 738                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 7   | -4 111 041                | -2 640 874                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-3 978 542</b>         | <b>-2 543 136</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>3 095 765</b>          | <b>3 301 086</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>3 095 765</b>          | <b>3 301 086</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>3 095 765</b>          | <b>3 301 086</b>          |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| 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 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 395 381 287 | 392 273 296 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| 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     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 2 936 113   | 4 220 548   |
| Summa kassa och bank                         |     | 2 936 113   | 4 220 548   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 3 287 368   | 4 767 105   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 398 668 655 | 397 040 401 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |             |             |
| <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   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 272 412 614 | 267 102 392 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13  | 48 687 500  | 17 000 000  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | 48 687 500  | 17 000 000  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |             |             |
| 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   |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | 77 568 541  | 112 938 009 |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 398 668 655 | 397 040 401 |

## Kassaflödesanalys

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

## 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. Fastighetsskatten utgår med 1% av gällande taxeringsvärde av lokalerna.

#### **Fastighetslån**

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

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

### Nettoomsättning per rörelsegren

|                                 | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ärsavgifter                     | 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                     |
| <b>Summa</b>                    | <b>15 199 617</b>         | <b>13 920 761</b>         |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

### Not 4 Drift och underhållskostnader

|                                                  | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Summering av grupp</b>                        |                           |                           |
| 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                   |
| <b>Summa</b>                                     | <b>4 353 306</b>          | <b>3 994 209</b>          |

### 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           |
| <b>Summa</b>            | <b>3 733 155</b> | <b>3 501 670</b> |

**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         |
| <b>Summa</b>             | <b>568 651</b> | <b>368 786</b> |

**Specificering av periodiskt underhåll**

|                |               |                |
|----------------|---------------|----------------|
| Bostäder       |               | 50 620         |
| El             | 4 286         |                |
| Installationer | 47 214        | 46 097         |
| VVS            |               | 27 036         |
| <b>Summa</b>   | <b>51 500</b> | <b>123 753</b> |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                    | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>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                    |
| <b>Summa</b>                       | <b>491 559</b>            | <b>444 255</b>            |

**Not 6 Personal**

**Personal**

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

## Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                        | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, övriga | 4 111 041                 | 2 640 874                 |
| <b>Summa</b>           | <b>4 111 041</b>          | <b>2 640 874</b>          |

## 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        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>      | <b>383 831 735</b> | <b>386 974 859</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | 123 000 000        | 123 000 000        |
| <b>Taxeringsvärde:</b>                     |                    |                    |
| Byggnad                                    | 188 800 000        | 188 800 000        |
| Mark                                       | 68 400 000         | 68 400 000         |
| <b>Summa</b>                               | <b>257 200 000</b> | <b>257 200 000</b> |

## 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        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>    | <b>558 121</b> | <b>619 590</b> |

### Not 10 Pågående projekt

|                                       | 2024-12-31        | 2023-12-31       |
|---------------------------------------|-------------------|------------------|
| Accumulerade 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            |                  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>10 991 431</b> | <b>4 678 847</b> |

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

### Not 11 Övriga fodringar

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

### 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         |
|            | <b>149 781</b> | <b>129 094</b> |

### 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         |
|           |                     |           | <b>121 762 500</b> |

### 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          |
|                  | <b>1 465 901</b> | <b>1 111 491</b> |

## 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 |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |      |      |

## 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 indeholder 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 - Asemavaltuutus - 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 - Asemavaltuutus - 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 - Asemavaltuutus - 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 - Asemavaltuutus - 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 - Asemavaltuutus - 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 - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuutus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

repræsentant

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 revisionssed 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 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 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 försett 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.