

Brf Fyndet 10

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



Årsredovisning för
Brf Fyndet 10
769611-0563
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyndet 10, 769611-0563, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Erik Espinoza	Ordförande	2025
David Jeppsson	Ledamot	2024
Anja Grim	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Philip Nielsen	Suppleant	2025
Maria Åkerström	Suppleant	2025

Ordinarie revisorer

EY AB	Extern revisor
Selma Agger	Intern revisor

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fyndet 10 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adresser är Sölvesborgsgatan 2, Falsterbogatan 20 och Falsterbogatan 20 U1 - U2.

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
16 st	14 st

Total tomtarea:	886 kvm
Total bostadsarea:	1 658 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 566 kvm
- varav hyresrättsarea:	92 kvm
Total lokalarea:	80 kvm

Lokalförteckning

Viktor Svärd	80 kvm
--------------	--------

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
SBC Sverige
SBC Sverige
Ragn-Sells Recycling
Telenor Sverige
Telenor Sverige
E.ON
E.ON
Anticimex
Anticimex
Klottrets Fiende No 1
SECON

Ekonomisk förvaltare
Fastighetsskötsel
Städning
Sorterat avfall
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal klottersanering
Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationerÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 41 619 kr och planerat underhåll för 56 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022-11-28 av styrelsen.

Enligt styrelsebeslut avsätts 425 800 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 245 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter och lokal för bredband.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 594	1 492	1 438	1 428
Resultat efter finansiella poster	259	229	182	330
Förändring av underhållsfond	370	384	334	407
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	14	-30	-27	48
Sparande kr / kvm	253	225	227	275
Soliditet (%)	59	54	54	53
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	869	793	786	779
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	-85	-83	86	85
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	819	758	751	743
Bostadshyra kr / kvm	1 045	1 007	974	942
Lokalhyra kr / kvm	1 396	1 260	1 225	1 222
Driftskostnad, kr / kvm	448	402	393	385
Energikostnad, kr / kvm	236	211	203	81
Ränta, kr / kvm	103	94	94	97
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	245	242	242	234
Lån, kr / kvm	4 630	5 422	5 466	5 512
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	5 139	6 018	6 066	6 117
Räntekänslighet (%)	6	8	8	8
Snittränta (%)	2,22	1,73	1,72	1,76

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA..

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 052 987	2 404 680	-3 077 705	229 011
Disposition enligt föreningsstämma			229 011	-229 011
Avsättning till underhållsfond		425 800	-425 800	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 000	56 000	
Årets resultat				259 309
Vid årets slut	12 052 987	2 774 480	-3 218 494	259 309

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 848 694
Årets resultat före fondförändring	259 309
Årets avsättning till underhållsfond	-425 800
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 000
Summa över/underskott	-2 959 186
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	-2 959 186

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 490 226	1 380 790
Övriga rörelseintäkter	3	103 761	110 857
Summa rörelseintäkter		1 593 987	1 491 647
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-883 678	-826 677
Övriga externa kostnader	7	-115 478	-106 236
Personalkostnader	8	-42 055	-42 054
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-125 231	-125 231
Summa rörelsekostnader		-1 166 442	-1 100 198
Rörelseresultat		427 545	391 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 791	940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 027	-163 378
Summa finansiella poster		-168 236	-162 438
Resultat efter finansiella poster		259 309	229 011
Årets resultat		259 309	229 011

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	19 236 779	19 362 010
Summa materiella anläggningstillgångar		19 236 779	19 362 010
Summa anläggningstillgångar		19 236 779	19 362 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		150	38 544
Övriga fordringar		16 812	4 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 784	45 081
Summa kortfristiga fordringar		65 746	88 207
Kassa och bank	12	961 917	1 894 616
Summa omsättningstillgångar		1 027 663	1 982 823
SUMMA TILLGÅNGAR		20 264 442	21 344 833

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 052 987	12 052 987
Underhållsfond		2 774 480	2 404 680
Summa bundet eget kapital		14 827 467	14 457 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 218 494	-3 077 705
Årets resultat		259 308	229 011
Summa fritt eget kapital		-2 959 186	-2 848 694
Summa eget kapital		11 868 281	11 608 973
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	1 000 000	7 106 492
Summa långfristiga skulder		1 000 000	7 106 492
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	7 047 125	2 317 125
Leverantörsskulder		102 267	75 657
Skatteskulder		3 541	2 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	243 228	234 168
Summa kortfristiga skulder		7 396 161	2 629 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 264 442	21 344 833

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	427 545	391 449
Avskrivningar	125 231	125 231
	552 776	516 680
Erhållen ränta	10 790	940
Erlagd ränta	-179 027	-163 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	384 539	354 242
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	22 460	-41 705
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	36 794	20 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 793	333 466
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 376 492	-76 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 376 492	-76 492
Årets kassaflöde	-932 699	256 974
Likvida medel vid årets början	1 894 616	1 637 642
Likvida medel vid årets slut	961 917	1 894 616

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 282 380	1 187 350
Hyror bostäder	96 138	92 664
Hyror lokaler	111 708	100 776
Summa	1 490 226	1 380 790

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	87 480	61 380
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	1 950	400
Överlåtelseavgifter	6 565	2 416
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 826	6 676
Övriga intäkter	4 940	39 985
Summa	103 761	110 857

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	2 458
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	22 897	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 715	4 026
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 750	-
Värme, installationer	4 031	-
El, installationer	7 223	4 270
Huskropp	-	1 541
Markytor	2 003	-
Vattenskador	-	78 969
Summa	41 619	91 264

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Bostäder	-	5 990
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	56 000	-
VA & sanitet, installationer	-	30 859
Summa	56 000	36 849

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	54 460	52 360
Teknisk förvaltning	100 615	87 456
Besiktningkostnader	4 000	-
Gångbanerrenhållning	11 700	11 701
Snöröjning	6 251	6 250
Serviceavtal	16 391	13 456
Förbrukningsmaterial	7 246	-
El	38 372	48 800
Uppvärmning	277 619	239 654
Vatten och avlopp	94 786	78 482
Avfallshantering	34 439	30 431
Försäkringar	30 322	25 404
Systematiskt brandskyddsarbete	9 487	8 877
Hyressättningsavgift	188	188
Kabel-TV	31 604	28 860
Bredband	59 400	59 400
Abonnemang porttelefon/hissttelefon	9 179	7 245
Summa	786 059	698 564

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 923
Kostnader för transportmedel	1 708	-
Tele och post	2 596	1 511
Förvaltningskostnader	82 593	71 044
Revision	27 050	20 450
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	6	-
Jurist- och advokatkostnader	-	9 591
Bankkostnader	725	917
Övriga externa kostnader	800	800
Summa	115 478	106 236

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 055	10 054
Summa	42 055	42 054

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	125 231	125 231
Summa	125 231	125 231

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 150 827	13 150 827
-Mark	7 966 000	7 966 000
	<u>21 116 827</u>	<u>21 116 827</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	 <u>21 116 827</u>	 <u>21 116 827</u>
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 754 817	-1 629 586
	<u>-1 754 817</u>	<u>-1 629 586</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-125 231	-125 231
	<u>-125 231</u>	<u>-125 231</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 <u>-1 880 048</u>	 <u>-1 754 817</u>
 Redovisat värde	 19 236 779	 19 362 010
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 270 779	11 396 010
Mark	7 966 000	7 966 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	24 600 000	24 600 000
Lokaler	679 000	679 000
Totalt taxeringsvärde	<u>25 279 000</u>	<u>25 279 000</u>
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 087 000</i>	<i>14 087 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	48 784	45 081
Summa	<u>48 784</u>	<u>45 081</u>

Not 12 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kassa	5 106	6 440
Transaktionskonto Handelsbanken	956 811	1 888 176
Summa	<u>961 917</u>	<u>1 894 616</u>

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 047 125	2 317 125
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 000 000	7 106 492
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 047 125	9 423 617

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	8 047 125	9 423 617
Summa	8 047 125	9 423 617

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek **	5,20 %	2024-02-02	1 017 125	-	10 300	1 006 825
Stadshypotek **	2,29 %	2024-03-01	3 100 549	-	33 252	3 067 297
Stadshypotek **	1,47 %	2024-03-01	3 005 943	-	32 940	2 973 003
SEB	2,38 %	Löst	1 300 000	-	1 300 000	-
SEB	1,30 %	2025-05-28	1 000 000	-	-	1 000 000
Summa			9 423 617	-	1 376 492	8 047 125

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

** Lånet kapitalbands 90 dagar hos stadshypotek med en ränta på signeringsdatum på 5,20 %.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	42 055	42 054
Upplupna räntekostnader	8 507	5 751
Förutbetalda intäkter	100 308	124 729
Upplupna revisionsarvoden	23 400	18 600
Upplupna driftskostnader	68 958	43 034
Summa	243 228	234 168

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
Summa ställda säkerheter	11 900 000	11 900 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Espinoza
Styrelseordförande

David Jeppsson

Anja Grim

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
EY AB

Erik Mauritzson
Extern revisor

Selma Agger
Medlemsrevisor



Brf Fyndet 10 - Årsredovisning 230101-231231

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Apr 19 2024 10:15AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
660E96D4B74D7
APR 19 2024 10:15AM



Apr 04 2024 02:07PM	Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna
Apr 04 2024 02:07PM	Erik Espinoza Thornander granskade dokumentet:
Apr 04 2024 02:08PM	 ERIK ESPINOZA-RUIZ THORNANDER signerade dokumentet
Apr 08 2024 08:48AM	Anja Grim granskade dokumentet:
Apr 08 2024 08:51AM	 Anja Grim signerade dokumentet
Apr 05 2024 12:11PM	david.s.jeppsson@gmail.com granskade dokumentet:
Apr 18 2024 02:04PM	 DAVID JEPPSSON signerade dokumentet
Apr 18 2024 04:57PM	Selma Agger granskade dokumentet:
Apr 18 2024 04:58PM	 Selma Agger signerade dokumentet
Apr 19 2024 10:13AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 19 2024 10:15AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 19 2024 10:15AM	Dokumentet har signerats



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyndet 10, org.nr 769611-0563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyndet 10 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fyndet 10 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

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 revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggt 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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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 våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Selma Agger
Förtroendevald revisor


Brf fyndet 10 - RB

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 19 2024 10:15AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
660E98AC42661
APR 19 2024 10:15AM

Registrerade händelser

Apr 04 2024 02:13PM	Samih El-Borchali skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2024 12:33PM	Selma Agger granskade dokumentet:
Apr 11 2024 12:34PM	 Selma Agger signerade dokumentet
Apr 19 2024 10:13AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Apr 19 2024 10:15AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Apr 19 2024 10:15AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av in-teckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via in-teckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

