

# Bostadsrättsföreningen Fyndet 10

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen

## Fyndet 10

Org.nr: 769611-0563

## Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 18   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyndet 10, 769611-0563, med säte i Malmö stad, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelse**

|            |                    |      |
|------------|--------------------|------|
| Ordförande | Erik Espinoza-Ruiz | 2026 |
| Ledamot    | Philip Nielsen     | 2026 |
| Ledamot    | Matilda Olbin      | 2027 |
| Ledamot    | Julia Stepp        | 2027 |
| Suppleant  | Rebecka Carlberg   | 2026 |
| Suppleant  | Erik Kindt         | 2027 |

#### **valda t.o.m. föreningsstämma**

#### **Revisor**

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Auktoriserad revisor   | Erik Mauritzson |
|                        | EY              |
| Förtroendevald revisor | David Jeppsson  |

#### **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 lokaler. Byggnaden är uppförd 1936 . Fastighetens adresser är Falsterbogatan 20, U1-U2 och Sölvesborgsgatan 2 .

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

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |
|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok |
| 16    | 14    |

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

### Lokaler

| Yta (kvm)    |    |
|--------------|----|
| Viktor Svärd | 80 |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-11.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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



### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                                | Leverantör            |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Fastighetsskötsel                    | SBC                   |
| Städ                                 | SBC                   |
| Kabel-TV                             | Telenor               |
| Bredband                             | Bahnhof               |
| Gångbanerenhållning                  | Svedala utemiljö      |
| Vinterrenhållning                    | Svedala utemiljö      |
| Sopkärlstvätt                        | Kärلتvätt i Malmö AB  |
| Avfallshantering                     | Ragn-Sells            |
| Elavtal avseende volym               | E.on                  |
| Fjärrvärme                           | E.on                  |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Anticimex             |
| Skadedjursbekämpning                 | Anticimex             |
| Serviceavtal klottersanering         | Klottrets Fiende No.1 |
| Serviceavtal värmesystem             | Energi Consult AB     |

### Reparationer och Underhåll

#### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 50 064 kr (23 532 kr 2024) och planerat underhåll för 107 387 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som uppdaterades 2024-10-16 av SBC.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 538 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 310 kr per kvm.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-18. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

#### **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen lämnar härmed följande förvaltningsberättelse för verksamhetsåret.

#### **Allmänt om verksamheten**

Styrelsens arbete under året har haft fokus på att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet samt att planera och genomföra nödvändigt underhåll av fastigheten. Mot bakgrund av ett förändrat omvärldsläge med ökade kostnader för bland annat energi och vatten har styrelsen arbetat aktivt med både ekonomisk uppföljning och kostnadskontroll.

#### **Ekonomi och avgifter**

Under året har styrelsen kunnat konstatera att våra leverantörer, däribland E.ON och VA Syd, aviserat betydande höjningar av avgifter för el, uppvärmning och vatten. Dessa ökningar påverkar föreningens driftkostnader i stor utsträckning.

Efter genomgång av föreningens ekonomi och i samråd med ekonomisk rådgivare har styrelsen beslutat att höja månadsavgiften med 6 % från och med den 1 januari 2026. Beslutet har fattats för att säkerställa en fortsatt god ekonomisk hushållning och för att skapa förutsättningar för planerat underhåll framöver.

Under året har styrelsen även sett över föreningens löpande kostnader och identifierat områden där besparingar varit möjliga, bland annat genom att säga upp föreningens gemensamma avtal för kabel-TV.

#### **Redovisningsprinciper**

Föreningen kommer under år 2026 övergå till K3-redovisning, vilket innebär en mer långsiktig och strukturerad redovisning av tillgångar, avskrivningar och underhåll. Övergången bedöms ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning över tid och underlättar framtida planering.

#### **Fastighetsunderhåll**

En besiktning av föreningens balkonger har genomförts under året. Utifrån besiktningen har styrelsen planerat för kommande åtgärder. Vidare har planering av fönsterbesiktning och fönsterunderhåll påbörjats.

Planerat underhåll för 2026 innefattar åtgärder kopplade till balkonger och fönster, i linje med föreningens underhållsplan och med hänsyn till fastighetens långsiktiga skick och värde.

#### **Framtid**

Styrelsen fortsätter att arbeta för en trygg, välskött och ekonomiskt hållbar förening. Genom kontinuerlig uppföljning av kostnader, planerat underhåll och långsiktig ekonomisk planering är ambitionen att skapa goda förutsättningar för både nuvarande och framtida medlemmar.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 1 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 40 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.

### Årsavgift

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 6 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  |
|----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 1 727 | 1 670 | 1 594 | 1 492 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | 147   | 271   | 259   | 229   |
| Förändring av underhållsfond                             | 431   | 527   | 370   | 384   |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -159  | -131  | 14    | -30   |
| Sparande kr/kvm                                          | 219   | 228   | 253   | 225   |
| Soliditet, %                                             | 62    | 59    | 59    | 54    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 946   | 910   | 869   | 793   |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)       | 86    | 85    | 85    | 83    |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 894   | 858   | 819   | 758   |
| Lokalhyra kr/kvm                                         | 1 481 | 1 487 | 1 396 | 1 260 |
| Bostadshyra kr/kvm                                       | 1 144 | 1 097 | 1 045 | 1 007 |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 495   | 447   | 448   | 402   |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 261   | 244   | 236   | 211   |
| Ränta kr/kvm                                             | 134   | 172   | 103   | 94    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 310   | 303   | 245   | 242   |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 3 975 | 4 596 | 4 630 | 5 422 |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 4 411 | 5 101 | 5 139 | 6 018 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 4.66  | 6     | 6     | 8     |
| Snittränta, (%)                                          | 3.36  | 3.75  | 2.22  | 1.73  |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning 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

|                                    | Medlemsinsatser   | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 12 052 987        | 3 301 780        | - 3 486 485         | 271 485        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                   |                  | 271 485             | -271 485       |
| Avsättning till underhållsfond     |                   | 538 000          | -538 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                   | -107 387         | 107 387             |                |
| Årets resultat                     |                   |                  |                     | 147 287        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>12 052 987</b> | <b>3 732 393</b> | <b>- 3 645 613</b>  | <b>147 287</b> |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 3 215 000        |
| Årets resultat före fondändring                            | 147 287            |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 538 000          |
| Årets ianspråkstagande av underhållsfond                   | 107 387            |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 3 498 326</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 3 498 326        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 3 498 326</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 624 147

1 563 711

Övriga rörelseintäkter

3

102 846

106 381

### Summa rörelseintäkter

1 726 993

1 670 092

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 018 534

-800 153

Övriga kostnader

5

-130 330

-154 924

Personalkostnader

6

-79 930

-34 165

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-125 230

-125 230

### Summa rörelsekostnader

-1 354 024

-1 114 472

## RÖRELSERESULTAT

372 969

555 620

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 383

15 195

Räntekostnader och liknande resultatposter

-232 065

-299 330

### Summa finansiella poster

-225 682

-284 135

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

147 287

271 485

## RESULTAT FÖRE SKATT

147 287

271 485

## ÅRETS RESULTAT

147 287

271 485



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 8 , 9 | 18 986 319        | 19 111 549        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>18 986 319</b> | <b>19 111 549</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>18 986 319</b> | <b>19 111 549</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |       | 18 491            | 26 630            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 10    | 63 267            | 59 328            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>81 758</b>     | <b>85 958</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 11    | 595 231           | 1 323 398         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>595 231</b>    | <b>1 323 398</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>676 989</b>    | <b>1 409 356</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>19 663 308</b> | <b>20 520 905</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not     | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                                         |         |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                  |         |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                             |         | 12 052 987        | 12 052 987        |
| Fond för yttre underhåll                                    |         | 3 732 393         | 3 301 780         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                            |         | <b>15 785 380</b> | <b>15 354 767</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                   |         |                   |                   |
| Balanserat resultat                                         |         | -3 645 613        | -3 486 485        |
| Årets resultat                                              |         | 147 287           | 271 485           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                             |         | <b>-3 498 326</b> | <b>-3 215 000</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                                   |         | <b>12 287 054</b> | <b>12 139 767</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| <b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                                 |         |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12 , 13 | 6 908 002         | 7 988 002         |
| Leverantörsskulder                                          |         | 149 297           | 132 771           |
| Skatteskulder                                               |         | 6 217             | 4 771             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14      | 312 738           | 255 594           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                           |         | <b>7 376 254</b>  | <b>8 381 138</b>  |
| <b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>                           |         | <b>7 376 254</b>  | <b>8 381 138</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |         | <b>19 663 308</b> | <b>20 520 905</b> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 372 969                  | 555 620                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           | 125 230                  | 125 230                  |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>498 199</b>           | <b>680 850</b>           |
| Erhållen ränta                                                                          | 6 383                    | 15 195                   |
| Erlagd ränta                                                                            | -232 065                 | -299 330                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>272 517</b>           | <b>396 715</b>           |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar                                                         | 4 200                    | -20 212                  |
| Förändring av rörelseskulder                                                            | 75 115                   | 44 102                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>351 832</b>           | <b>420 605</b>           |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 6 908 002                | 6 988 002                |
| Amortering av låneskuld                                                                 | -7 988 002               | -7 047 125               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-1 080 000</b>        | <b>-59 123</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-728 168</b>          | <b>361 482</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>1 323 399</b>         | <b>961 917</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>595 231</b>           | <b>1 323 399</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **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.

| <i>Anläggningstillgång</i> | <i>Nyttjandeperiod (år)</i> |
|----------------------------|-----------------------------|
| Byggnader                  | 100                         |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### **Årsavgifter**

Årsavgifter bostäder

### **Hysesintäkter**

Hyror bostäder

Hyror lokaler

**Totalt årsavgifter och hyror**

|                                     | <b>2025</b>      | <b>2024</b>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 1 400 400        | 1 343 769        |
| Hysesintäkter                       |                  |                  |
| Hyror bostäder                      | 105 228          | 100 950          |
| Hyror lokaler                       | 118 519          | 118 992          |
|                                     | <b>223 747</b>   | <b>219 942</b>   |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>1 624 147</b> | <b>1 563 711</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Andrahandsuthyrningsavgifter            |
| Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal |
| Överlåtelseavgifter                     |
| Övriga intäkter                         |
| Kommunikation                           |

| 2025           | 2024           |
|----------------|----------------|
| 2 956          | 5 258          |
| 1 450          | 1 260          |
| 7 313          | 9 671          |
| 4 265          | 2 864          |
| 86 862         | 87 328         |
| <b>102 846</b> | <b>106 381</b> |
| <b>102 846</b> | <b>106 381</b> |

#### Totalt övriga rörelseintäkter

### Not 4. Fastighetskostnader

#### Driftskostnader

|                                    |
|------------------------------------|
| El                                 |
| Uppvärmning                        |
| Vatten och avlopp                  |
| Avfallshantering                   |
| Teknisk förvaltning                |
| Serviceavtal                       |
| Besiktningsskostnader              |
| Systematiskt brandskyddsarbete     |
| Snöröjning                         |
| Gångbanerrenhållning               |
| Bredband                           |
| Kabel-TV                           |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon |
| Försäkringar                       |
| Förbrukningsmaterial               |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   |

| 2025             | 2024           |
|------------------|----------------|
| 43 946           | 40 399         |
| 290 598          | 275 542        |
| 119 816          | 108 416        |
| 19 920           | 18 170         |
| 98 329           | 93 780         |
| 14 307           | 13 694         |
| 47 190           | 0              |
| 10 893           | 10 184         |
| 6 251            | 6 251          |
| 11 700           | 11 700         |
| 59 153           | 59 400         |
| 37 341           | 34 531         |
| 0                | 2 487          |
| 35 560           | 33 522         |
| 7 590            | 12 855         |
| 58 490           | 55 690         |
| <b>861 083</b>   | <b>776 621</b> |
| 0                | 750            |
| 13 902           | 0              |
| 7 405            | 11 702         |
| 6 175            | 0              |
| 0                | 7 625          |
| 17 680           | 0              |
| 4 902            | 1 919          |
| 0                | 1 536          |
| <b>50 064</b>    | <b>23 532</b>  |
| 107 387          | 0              |
| <b>1 018 534</b> | <b>800 153</b> |

#### Reparationer

|                                        |
|----------------------------------------|
| Klottersanering                        |
| Vattenskador                           |
| Tvättutrustning, gemensamma utrymmen   |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            |
| VA & sanitet, installationer           |
| Värme, installationer                  |
| El, installationer                     |

#### Planerat underhåll

|                             |
|-----------------------------|
| Övrigt, gemensamma utrymmen |
|-----------------------------|

#### Totalt fastighetskostnader



## Not 5. Övriga kostnader

|                                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 350            | 188            |
| Förvaltningskostnader                            | 86 491         | 83 904         |
| Revision                                         | 26 975         | 25 600         |
| Tele och post                                    | 3 097          | 1 743          |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 0              | -1 923         |
| Kontorsmateriel och trycksaker                   | 4 586          | 0              |
| Bankkostnader                                    | 938            | 862            |
| Övriga externa tjänster                          | 7 094          | 43 750         |
| Övriga externa kostnader                         | 800            | 800            |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>130 330</b> | <b>154 924</b> |

## Not 6. Personalkostnader

|                                 | 2025          | 2024          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Löner och arvoden</b>        |               |               |
| Styrelsearvoden                 | 58 800        | 24 000        |
| Sociala kostnader               | 19 130        | 8 165         |
|                                 | <b>77 930</b> | <b>32 165</b> |
| <b>Övrig intern förvaltning</b> |               |               |
| Arvode intern revisor           | 2 000         | 2 000         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>79 930</b> | <b>34 165</b> |

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

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                                                          | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Avskrivningar</b>                                                     |                |                |
| Byggnader                                                                | 125 230        | 125 230        |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>125 230</b> | <b>125 230</b> |

## Not 8. Ställda säkerheter

|                                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 11 900 000        | 11 900 000        |
| <b>Summa:</b>                                          | <b>11 900 000</b> | <b>11 900 000</b> |



| Not 9. Byggnader och mark                                   |                                  |                                 | 2025-12-31                   | 2024-12-31                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                                  |                                 |                              |                              |
| Byggnader                                                   |                                  |                                 | 13 150 827                   | 13 150 827                   |
| Mark                                                        |                                  |                                 | 7 966 000                    | 7 966 000                    |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          |                                  |                                 | <b>21 116 827</b>            | <b>21 116 827</b>            |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                                  |                                 |                              |                              |
| Byggnader                                                   |                                  |                                 | - 2 005 278                  | - 1 880 048                  |
| Årets avskrivning på byggnader                              |                                  |                                 | - 125 230                    | - 125 230                    |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               |                                  |                                 | <b>-2 130 508</b>            | <b>-2 005 278</b>            |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             |                                  |                                 | <b>18 986 319</b>            | <b>19 111 549</b>            |
| <i>Varav</i>                                                |                                  |                                 |                              |                              |
| Byggnader                                                   |                                  |                                 | 11 020 319                   | 11 145 549                   |
| Mark                                                        |                                  |                                 | 7 966 000                    | 7 966 000                    |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                                  |                                 |                              |                              |
| Taxeringsvärde byggnader                                    |                                  |                                 | 15 133 000                   | 14 087 000                   |
| Taxeringsvärde mark                                         |                                  |                                 | 11 744 000                   | 11 192 000                   |
|                                                             |                                  |                                 | <b>26 877 000</b>            | <b>25 279 000</b>            |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                                  |                                 |                              |                              |
| Bostäder                                                    |                                  |                                 | 26 200 000                   | 24 600 000                   |
| Lokaler                                                     |                                  |                                 | 677 000                      | 679 000                      |
|                                                             |                                  |                                 | <b>26 877 000</b>            | <b>25 279 000</b>            |
| <b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                                  |                                 | <b>2025-12-31</b>            | <b>2024-12-31</b>            |
| Förutbetalda kostnader                                      |                                  |                                 | 63 267                       | 59 328                       |
| <b>Summa</b>                                                |                                  |                                 | <b>63 267</b>                | <b>59 328</b>                |
| <b>Not 11. Kassa och bank</b>                               |                                  |                                 | <b>2025-12-31</b>            | <b>2024-12-31</b>            |
| Handkassa                                                   |                                  |                                 | 4 644                        | 1 600                        |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             |                                  |                                 | 590 587                      | 1 321 798                    |
| <b>Summa</b>                                                |                                  |                                 | <b>595 231</b>               | <b>1 323 398</b>             |
| <b>Not 12. Förfall fastighetslån</b>                        |                                  |                                 | <b>2025-12-31</b>            | <b>2024-12-31</b>            |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                      |                                  |                                 | 6 988 002                    | 7 988 002                    |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                           |                                  |                                 | 0                            | 0                            |
| <b>Summa</b>                                                |                                  |                                 | <b>6 988 002</b>             | <b>7 988 002</b>             |
| <b>Not 13. Skulder till kreditinstitut</b>                  |                                  |                                 |                              |                              |
|                                                             | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2025-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2025-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2024-12-31</b> |
| Handelsbanken                                               | 2026-06-01                       | 2,62 %                          | 6 908 002                    | 0                            |
| Handelsbanken                                               | Löst                             |                                 | 0                            | 6 988 002                    |
| SEB                                                         | Löst                             |                                 | 0                            | 1 000 000                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>                    |                                  |                                 | <b>6 908 002</b>             | <b>7 988 002</b>             |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut              |                                  |                                 | -6 908 002                   | -7 988 002                   |
|                                                             |                                  |                                 | <b>0</b>                     | <b>0</b>                     |

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



| Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter     | 90 441         | 44 680         |
| Upplupna räntekostnader                              | 0              | 72             |
| Förutbetalda intäkter                                | 126 262        | 117 648        |
| Upplupna revisionsarvoden                            | 26 600         | 25 000         |
| Upplupna kostnader                                   | 69 435         | 68 194         |
| <b>Summa</b>                                         | <b>312 738</b> | <b>255 594</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-09

---

Erik Espinoza-Ruiz  
Ordförande

---

Philip Nielsen  
Ledamot

---

Matilda Olbin  
Ledamot

---

Julia Stepp  
Ledamot

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

---

EY  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

---

David Jeppsson  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 08:05

**SENT BY OWNER:**

Samih El-Borchali • 16.04.2026 09:39

**DOCUMENT ID:**

S1ewIMG03ZI

**ENVELOPE ID:**

SkPIMGRnWe-S1ewIMG03ZI

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Fyndet 10.  
pdf

18 pages

**SHA-512:**

338196cb23574a54b4913ae82850998cc9ff1bf0bad8b0  
ca1158a7bd1ad79d0761b325dae62a1b150b4b8ec8276  
2adc32b50f773165c7363139c2fc4a4ec6311

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| ERIK ESPINOZA-RUIZ THORANDER |  Signed   | 16.04.2026 09:43 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1994/10/11) |
|                              | Authenticated                                                                              | 16.04.2026 09:40 | Low    |                                  |
|                              |                                                                                            |                  |        |                                  |
| Matilda Olbin                |  Signed   | 16.04.2026 22:16 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1995/10/01) |
|                              | Authenticated                                                                              | 16.04.2026 22:15 | Low    |                                  |
|                              |                                                                                            |                  |        |                                  |
| Philip Thelander Nielsen     |  Signed   | 20.04.2026 15:07 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1995/05/02) |
|                              | Authenticated                                                                              | 20.04.2026 15:06 | Low    |                                  |
|                              |                                                                                            |                  |        |                                  |
| Julia Stepp                  |  Signed   | 20.04.2026 16:18 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1983/09/27) |
|                              | Authenticated                                                                              | 20.04.2026 16:16 | Low    |                                  |
|                              |                                                                                            |                  |        |                                  |
| ERIK MAURITZSON              |  Signed   | 20.04.2026 17:02 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) |
|                              | Authenticated                                                                              | 20.04.2026 16:59 | Low    |                                  |
|                              |                                                                                            |                  |        |                                  |
| DAVID JEPSSON                |  Signed | 21.04.2026 08:05 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1989/07/12) |
|                              | Authenticated                                                                              | 21.04.2026 08:00 | Low    |                                  |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyndet 10 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 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 avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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 2025 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 revisionssed 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 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
- 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 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 signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

David Jeppsson  
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 23 april 2026



RB BRF med fortroendevald - Brf  
Fyndet.pdf

(101948 byte)  
SHA-512: 8b5cd1caaa80f083365f7dbe3f09ed00620b7  
bba55383e2e3521cb5377bd53412238c3e6fc6bd34097  
4d8398b95a2524eeedf74c1106b9819d62336c5a899d

## Underskrifter

2026-04-20 17:02:29 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 14:01:29 (CET)



David Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### RB - Fyndet 10

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

92a1415ec391a9e658ecd145c95fdeedabab0836ecf1a5ddb3b75c750a683cdaa42521c2ec2de6805def314156c080018b3683c16c3ac80b32ea32b3085409b14



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

## **Resultaträkning**

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

## **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

## **Stadgar**

I stadgarna redogörs för 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 inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

## **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

