



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Finagården



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Finagården med säte i LUND org.nr. 769606-7185 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Josefina 3	2002-01-15	1897
Josefina 6	2002-01-15	1896

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	29
1	Bostadslägenheter (Hyresrätt)	52
26	Bostadslägenheter (Bostadsrätt)	1 903
Totalt 28 objekt		1 984

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 13 st 2 rok, 6 st 3 rok, 7 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Lippert	Ordförande
Thomas Hillåker	Ledamot
Amanda Forslund	Ledamot
Ingrid Westman	Ledamot
Niklas Hummel	Ledamot
Bertil Lundahl	Suppleant
Anna Marcusson	Suppleant
Per Hillbur	Suppleant
Susanna Priyanka John	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer har varit: Eva Törnegren vald av föreningen.

Valberedning har varit: Sandra Jönsson och Berit Hessing, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-12-14.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Relining av dagvattenledningar på gård och ut mot gata
- Byte av ventilationsaggregat samt injustering av lägenheter och gemensamma utrymmen på Hjortackegatan
- Byte av värmeväxlare, stam- och radiatorsventiler på Hjortackegatan
- Nytt kök i lokalen

Framtida underhåll:

Under 2025 planeras inte för något större planerat underhåll. Endast mindre löpande underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	202	215	120	143
Skuldsättning, kr/kvm	1 554	1 570	1 585	1 598
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 577	1 593	1 608	1 622
Räntekänslighet, %	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	246	250	200	203
Årsavgifter, kr/kvm	718	701	679	619
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	90	93	91
Totala intäkter, kr/kvm	787	765	722	668
Nettoomsättning, tkr	1 549	1 493	1 430	1 319
Resultat efter finansiella poster, tkr	48	91	-458	-75
Soliditet, %	81	82	81	81

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 828 551	0	0	12 828 551
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 948 300	0	0	2 948 300
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	502 824	0	169 209	672 033
S:a bundet eget kapital, kr	16 279 675	0	169 209	16 448 884
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 646 119	91 376	-169 209	-1 723 952
Årets resultat, kr	91 376	-91 376	48 257	48 257
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 554 743	0	-120 952	-1 675 695
S:a eget kapital, kr	14 724 932	0	48 257	14 773 189

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 169 209 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 549 114	1 492 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 330	24 700
Summa Rörelseintäkter		1 560 444	1 517 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-957 570	-857 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 477	-112 847
Personalkostnader	Not 6	-41 490	-32 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-352 002	-309 540
Summa Rörelsekostnader		-1 390 538	-1 312 440
Rörelseresultat		169 906	204 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 720	23 608
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 369	-137 003
Summa Finansiella poster		-121 649	-113 395
Resultat efter finansiella poster		48 257	91 376
Resultat före skatt		48 257	91 376
Årets resultat		48 257	91 376



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	17 039 953	16 323 401
Maskiner och andra tekniska anläggningar		27 994	34 992
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 067 947	16 358 394
Summa Anläggningstillgångar		17 067 947	16 358 394

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	824	1 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 857	37 685
Summa Kortfristiga fordringar		26 681	38 998

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 10	1 098 008	1 720 281
Summa Kassa och bank		1 098 008	1 720 281
Summa Omsättningstillgångar		1 124 689	1 759 279

Summa Tillgångar		18 192 636	18 117 672
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	15 776 851	15 776 851
Fond för yttre underhåll	672 033	502 824
Summa Bundet eget kapital	16 448 884	16 279 675

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 723 952	-1 646 119
Årets resultat	48 257	91 376
Summa Ansamlad förlust	-1 675 695	-1 554 743

Summa Eget kapital	14 773 189	14 724 932
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 611 053	0
Summa Långfristiga skulder		1 611 053	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 472 940	3 114 233
Leverantörsskulder		98 451	66 261
Skatteskulder	Not 12	4 222	5 842
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	0	5 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	232 781	200 725
Summa Kortfristiga skulder		1 808 394	3 392 740

Summa Skulder		3 419 447	3 392 740
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		18 192 636	18 117 672
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	169 906	204 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	352 002	309 540
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	352 002	309 540
Erhållen ränta	17 720	23 608
Erlagd ränta	-141 003	-136 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 626	401 524
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 317	-32 703
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	58 580	-76 800
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	70 897	-109 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 523	292 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 061 555	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 061 555	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-30 240	-30 240
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 240	-30 240
Årets kassaflöde	-622 272	261 782
Likvida medel vid årets början	1 720 281	1 458 499
Likvida medel vid årets slut	1 098 008	1 720 281



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 347 732	1 295 892
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	55 926	0
	Hyror bostäder	68 160	29 280
	Hyror lokaler	48 060	45 120
	Hyror informationsöverföring	18 642	74 568
	Övriga primära intäkter	10 594	47 651
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 549 114	1 492 511
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 549 114	1 492 511

I årsavgifterna ingår värme, vatten, bredband och Kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	11 330	24 700
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	11 330	24 700

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-51 141	-49 229
	Reparationer	-164 110	-37 093
	Planerat underhåll	0	-42 289
	El	-96 759	-103 247
	Uppvärmning	-291 699	-300 723
	Vatten	-100 020	-92 462
	Sophämtning	-48 944	-54 633
	Fastighetsförsäkring	-23 498	-18 031
	Kabel-TV och bredband	-79 184	-59 577
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-48 040	-46 933
	Förvaltningsavtalskostnader	-54 175	-53 151
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-957 570	-857 369

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-20 345	-13 756
	Extern revision	-4 248	-4 125
	Konsultkostnader	0	-81 906
	Föreningsverksamhet	-900	-4 150
	Övriga förvaltningskostnader	-13 984	-8 910
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-39 477	-112 847

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-33 918	-25 700
	Sociala avgifter	-7 572	-6 985
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-41 490	-32 685
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-345 004	-302 542
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-6 998	-6 998
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-352 002	-309 540
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	16 364 437	16 364 437
	Ingående anskaffningsvärde mark	4 848 907	4 848 907
	Årets investeringar	1 061 555	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	22 274 899	21 213 344
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 889 943	-4 587 401
	Årets avskrivningar	-345 004	-302 542
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 234 946	-4 889 943
	<i>Utgående redovisat värde</i>	17 039 953	16 323 401
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 400 000	24 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	256 000	256 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 600 000	31 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	147 000	147 000
	<i>Summa</i>	56 403 000	56 403 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 688 000	11 688 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 688 000	11 688 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	824	1 313
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	824	1 313

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 066 402	733 963
Bankkonto 2	0	444 856
Bankkonto 9	0	512 145
Bankkonto 10	31 606	29 316
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 098 008	1 720 281

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,39%	2025-09-23	706 800	7 600
Stadshypotek AB	3,39%	2025-09-23	759 500	16 000
Stadshypotek AB	2,93%	2026-09-30	617 693	6 640
Stadshypotek AB	2,93%	2026-09-30	1 000 000	0
			3 083 993	30 240

Långfristig del	1 611 053
Nästa års amortering av långfristig skuld	6 640
Lån som ska konverteras inom ett år	1 466 300
Kortfristig del	1 472 940
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	30 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	120 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	4 222	5 842
<i>Summa Skatteskulder</i>	4 222	5 842

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Övriga kortfristiga skulder	0	5 680
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	5 680

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	125 893	97 787
	Upplupna räntekostnader	2 461	4 095
	Övriga upplupna kostnader	104 427	98 843
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	232 781	200 725

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Finagården

Org nr 769606-7185

Undertecknad på årsmötet 2024 vald revisor avger härmed min revisionsberättelse.

Jag har granskat årsbokslut och bokföring samt styrelsens förvaltning i Brf Finagården för räkenskapsåret 2024. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskaper och förvaltning och för att bokföringslagen tillämpas. Mitt ansvar är att uttala mig om bokslut och förvaltning med grundval av min revision. Revisionen utförs enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerar och genomför revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet, försäkra mig om att bokslut inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval verifikationer för belopp och andra väsentligheter. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort, när den upprättat bokslut samt att granska hur styrelsen i övrigt sköter förvaltningen av föreningen.

Jag har granskat ett flertal verifikationer, protokollförda beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon ledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar eller gällande lagar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker:

- att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2024.
- att den bifogade resultat och balansräkningen fastställs.
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag.

Malmö *datum för signering av årsredovisning*

Eva Törnégren

Källängens Bokföringsbyrå

Möllevångsgatan 20B, 1201

21420 MALMÖ

tel 0707-158420

eva.tornegren@ownit.nu

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Finagården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS LIPPERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 20:11:00



INGRID WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 19:27:32



AMANDA FORSLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:25:32



THOMAS HILLÅKER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 21:30:20



NIKLAS HUMMEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 21:24:47



EVA TÖRNEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:05:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Finagården signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EVA TÖRNEGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 18:06:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.