

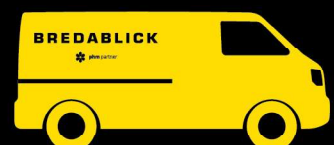
Bostadsrättsföreningen Fyndet

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen

Fyndet

Org.nr: 746000-1691

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fyndet, 746000-1691, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. 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 bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1939-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-30 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Alexander Lindkvist
Ledamot	Filippa Wikström
Ledamot	Frida Johansson
Ledamot	Carina Lindkvist
Ledamot	Pär Hedefält
Ledamot	Viktoria Gudmundsson

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2026
2025
2026
2026

Revisor

Auktoriserad revisor	Tanja Jörgensen Ernst & Young
----------------------	----------------------------------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Fyndet 11 i Malmö med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1939. Fastighetens adresser är Falsterbogatan 18 A-B samt Listergatan 1.

Föreningen upplåter 35 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok
17	15	3

Total tomtarea:	983	kvm
Total bostadsarea:	1800	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1800	kvm
Total lokalarea:	48	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-11.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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
Teknisk förvaltning	Bengtius
Bredband	Telenor
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.ON

Reparationer och underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 296 kr (13 282 kr 2023) och planerat underhåll för 1 349 971 kr (2 111 659 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-10-01 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 399 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 216 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Relining bottenavlopp	2024
Renovering av ventilation	2023
Installation av rättstopp	2023
Bytt ut portbelysning till tidsenlig i glas	2022
Montering av elektriska utrymningsskyltar på vind och i källare	2022
Bytt ut cirkulationspump i undercentralen	2022
Rensning av ventilation	2020
Bytt torktumlaren i tvättstugan samt torkfläkten i torkrummet	2019
Restaurering av utomhustrappor	2015
Slipning och omlackering av träportar samt lokalens fönster	2013
Relining av stående avloppsstammar	2012
Ombyggnad av cykelskjul	2012
Installation av säkerhetsdörrar och postboxar	2012
Målning av smidespartierna på balkongerna	2011
Spolning av avloppsstammar	2011
Inköp av torktumlare	2010
Inköp av två nya tvättmaskiner	2009
Byte av glasblock (källarfönster)	2009
Inköp av brandvarnare till samtliga lägenheter	2007
Trapphusrenovering	2004
Anläggning av trädgården av i föreningen boende landskapsarkitekter	2001
Spolning av stammar	1999
Asfaltering av delar av gården	1997
Byte av tappvattenstammar	1993-1994
Omgjutning av balkongplattorna	1993-1994
Byte av elstammar	1993-1994
Omläggning av tak	1993-1994
Byte till treglasfönster	1993-1994
Ny fjärrvärmecentral	1993-1994



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-16. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 3 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 6 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 49 medlemmar.

12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 53 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga bostadsrätter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 451	1 383	1 239	1 131
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 002	- 1 886	168	168
Förändring av underhållsfond	-457	-1 721	207	300
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-484	-105	11	-71
Sparande kr/kvm	221	155	176	124
Soliditet, %	-17	6	47	36
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	765	716	628	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	96	94	98
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	746	671	584	556
Grundårsavgift bostadsrättslokal kr/kvm	979	915	795	757
Driftkostnad kr/kvm	357	416	396	359
Energikostnad kr/kvm	267	273	228	225
Ränta kr/kvm	94	81	30	26
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	216	212	170	162
Skuldsättning kr/kvm	2 656	1 788	1 070	1 663
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	2 656	1 788	1 070	1 663
Räntekänslighet (%)	3	2	2	3
Snittränta, (%)	3.52	4.52	2.76	1.58

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 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	52 056	457 357	1 619 649	- 1 886 140
Disposition enligt föreningsstämma			-1 886 140	1 886 140
Avsättning till underhållsfond		399 000	-399 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-856 357	856 357	
Årets resultat				- 1 002 377
Vid årets slut	52 056	0	190 866	- 1 002 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 266 491
Årets resultat före fondändring	- 1 002 377
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 399 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	856 357
Summa över/underskott	- 811 511

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 811 511
Totalt	- 811 511

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 341 938

1 252 080

Övriga rörelseintäkter

3

109 344

130 870

Summa rörelseintäkter

1 451 282

1 382 950

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 019 829

-2 898 725

Övriga kostnader

5

-124 248

-102 562

Personalkostnader

6

-81 795

-68 994

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-60 948

-60 952

Summa rörelsekostnader

-2 286 820

-3 131 233

RÖRELSERESULTAT

-835 538

-1 748 283

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

6 188

11 540

Räntekostnader och liknande resultatposter

-173 027

-149 397

Summa finansiella poster

-166 839

-137 857

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 002 377

-1 886 140

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 002 377

-1 886 140

ÅRETS RESULTAT

-1 002 377

-1 886 140



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	3 585 077	3 646 025
Summa materiella anläggningstillgångar		3 585 077	3 646 025
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 585 077	3 646 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	11 963
Övriga fordringar		13 822	22 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	53 777	34 064
Summa kortfristiga fordringar		67 599	68 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	914 147	349 418
Summa kassa och bank		914 147	349 418
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		981 746	417 775
SUMMA TILLGÅNGAR		4 566 823	4 063 800



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 056	52 056
Underhållsfond		0	457 357
Summa bundet eget kapital		52 056	509 413
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		190 866	1 619 649
Årets resultat		-1 002 377	-1 886 140
Summa fritt eget kapital		-811 511	-266 491
SUMMA EGET KAPITAL		-759 455	242 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	0	3 209 000
Summa långfristiga skulder		0	3 209 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	3 209 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	4 909 000	96 000
Leverantörsskulder		98 603	180 756
Skatteskulder		0	22 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	318 675	312 782
Summa kortfristiga skulder		5 326 278	611 878
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 326 278	611 878
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 566 823	4 063 800



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-835 538	-1 748 283
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	60 948	60 952
Summa	-774 590	-1 687 331
Erhållen ränta	6 188	11 540
Erlagd ränta	-173 027	-149 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-941 429	-1 825 188
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	6 379	-25 858
Ökning av rörelseskulder	-104 221	75 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 039 271	-1 775 158
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av långfristiga skulder	1 604 000	1 328 540
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 604 000	1 328 540
Årets kassaflöde	564 729	-446 618
Likvida medel vid årets början	349 418	796 036
Likvida medel vid årets slut	914 147	349 418



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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

30 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Årsavgifter lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

2024

2023

1 294 970

1 208 184

46 968

43 896

1 341 938

1 252 080

1 341 938

1 252 080



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 056	24 787
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	4 900	1 700
Överlåtelseavgifter	7 094	4 937
Övriga intäkter	2 865	28 166
Kommunikation	71 429	71 280
	109 344	130 870
Totalt övriga rörelseintäkter	109 344	130 870

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	68 488	77 967
Uppvärmning	314 997	318 751
Vatten och avlopp	109 213	108 295
Avfallshantering	15 538	37 661
Teknisk förvaltning	0	60 000
Besiktningsskostnader	0	17 737
Systematiskt brandskyddsarbete	549	0
Gångbanerrenhållning	0	5 775
Bredband	71 280	71 280
Försäkringar	15 325	14 071
Förbrukningsmaterial	1 602	1 113
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 570	61 135
	659 562	773 785

Reparationer

Klottersanering	4 006	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	13 282
Värme, installationer	6 290	0
	10 296	13 282

Planerat underhåll

Huskropp, tak	0	375 000
Ventilation, installationer	0	1 604 777
VA & sanitet, installationer	1 349 971	131 882
	1 349 971	2 111 659

Totalt fastighetskostnader

2 019 829	2 898 725
------------------	------------------

Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	89 753	73 725
Revision	24 500	24 825
Tele och post	2 025	2 430
Bankkostnader	6 370	782
Övriga externa kostnader	1 600	800
Totalt övriga kostnader	124 248	102 562



Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Övriga arvoden	4 940	0
	62 240	52 500
Övriga personalkostnader		
Sociala kostnader	19 555	16 494
Totalt personalkostnader	81 795	68 994

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	60 948	60 952
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	60 948	60 952

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	6 744 986	6 744 986
Mark	2 427 000	2 427 000
Utgående anskaffningsvärden	9 171 986	9 171 986
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 5 525 961	- 5 465 009
Årets avskrivning på byggnader	- 60 948	- 60 952
Utgående avskrivningar	-5 586 909	-5 525 961
Utgående redovisat värde	3 585 077	3 646 025
<i>Varav</i>		
Byggnader	1 158 077	1 219 025
Mark	2 427 000	2 427 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 567 000	17 567 000
Taxeringsvärde mark	12 185 000	12 185 000
	29 752 000	29 752 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	29 200 000	29 200 000
Lokaler	552 000	552 000
	29 752 000	29 752 000
Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	4 933 000	4 731 000
Summa:	4 933 000	4 731 000

**Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	53 777	34 064
Summa	53 777	34 064

Not 11. Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	914 147	349 418
Summa	914 147	349 418

Not 12. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 909 000	96 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	3 209 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	4 909 000	3 305 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken*	2025-03-01	4,84 %	3 209 000	3 305 000
Handelsbanken**	2025-04-07	3,77 %	1 700 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			4 909 000	3 305 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 909 000	-96 000
			0	3 209 000

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

*Lånet lades om hos Handelsbanken 2025-03-01 på löptiden 2 år med ränta 2,95% på signeringsdagen.

** Lånet lades om hos Handelsbanken 2025-04-07 på löptiden Stibor 1 år med ränta 2,97% på signeringsdagen.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	75 303	68 995
Upplupna räntekostnader	28 079	13 330
Förutbetalda intäkter	124 571	123 728
Upplupna revisionsarvoden	23 600	21 600
Upplupna kostnader	67 122	85 129
Summa	318 675	312 782



Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Alexander Lindkvist
Ordförande

Filippa Wikström
Ledamot

Frida Johansson
Ledamot

Carina Lindkvist
Ledamot

Pär Hedefält
Ledamot

Viktoria Gudmundsson
Ledamot

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

Ernst & Young
Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 18:04

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 16.04.2025 15:47

DOCUMENT ID:

Skg_eHVa0kx

ENVELOPE ID:

By_eBVa0ke-Skg_eHVa0kx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fyndet.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Lars William Alexander Lindkvist	Signed	17.04.2025 06:31	eID	
	Authenticated	17.04.2025 06:28	Low	
Lena Carina Lindkvist	Signed	17.04.2025 11:17	eID	
	Authenticated	17.04.2025 10:19	Low	
Viktoria Gudmundsson	Signed	19.04.2025 10:34	eID	
	Authenticated	18.04.2025 03:28	Low	
FRIDA JOHANSSON	Signed	22.04.2025 20:11	eID	
	Authenticated	20.04.2025 09:08	Low	
Filippa Siri Susanna Wikström	Signed	23.04.2025 15:00	eID	
	Authenticated	23.04.2025 14:58	Low	
PÄR ANDERS HEDEFÄLT	Signed	24.04.2025 20:39	eID	
	Authenticated	24.04.2025 20:27	Low	
TANJA JÖRGENSEN	Signed	25.04.2025 18:04	eID	
	Authenticated	25.04.2025 17:09	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Bostadsrättsföreningen Fyndet, org.nr 746000-1691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyndet för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 December 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fyndet för år 2024 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 uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Tanja Jörgensen
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 25 april 2025



Revisionsberättelse - Brf Fyndet (1).pdf

(89984 byte)

SHA-512: 1b8d35ce9efc48c26f87b69751948084fee52
569060d3ae31f10c8715da2904543a5a144f6fd0486d9d
2cdb9d527ccb586cafcf282ce3d43c0f70a5b940a5154

Underskrifter

2025-04-25 18:06:09 (CET)



Tanja Jörgensen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Fyndet

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:

2e62aacbd2d1ca9f00d9f590d786d6cee42196471ba6dc58e78c2cf5662871e0ff7e1059e36e3f22d386b3d7c8de4fd2c5bdd085e15ced6d9df9b7eb27e6a58c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 intäkter.

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 en föreningsstämma 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 inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till 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 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

