

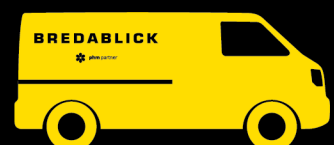
Bostadsrättsföreningen

Fyndet 10

Årsredovisning 2024



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen

Fyndet 10

Org.nr: 769611-0563

Årsredovisning 2024

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

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 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 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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Erik Espinoza-Ruiz
Ledamot	Philip Nielsen
Ledamot	Maria Åkerström
Suppleant	Rebecka Carlberg

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2026

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:	1566	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	Telenor
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 23 532 kr (41 619 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (56 000 kr 2023). 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 527 300 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 303 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-26. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2024 har vi i BRF Fyndet 10 arbetat fokuserat med att stärka föreningens ekonomi, förbättra vår fastighetsförvaltning och skapa en trivsam boendemiljö.

Här följer en sammanfattning av vårt arbete under perioden:

Ekonomi och avtal

Översyn av avtal och kostnader: Styrelsen har genomfört en genomgång av våra befintliga avtal för att hitta möjliga kostnadsbesparingar. Detta har lett till lägre driftkostnader och en stabilare ekonomisk situation.

Lånehantering: Vi har lagt om föreningens lån för att minska effekten av de höga räntorna och inflationen som präglat perioden. Eftersom vi är en lågt belånad förening har vi även kunnat betala av stora delar av våra lån, vilket stärker vår ekonomiska trygghet inför framtiden.

Underhåll och fastighetsförvaltning

Ny underhållsplan: En ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av tjänsten Planima. Detta ger oss en tydlig överblick över framtida renoveringsbehov och underhållsinsatser, vilket möjliggör bättre planering och budgetering.

Löpande underhåll och investeringar: Mindre renoveringsprojekt har genomförts under perioden, inklusive förbättringar av gemensamma utrymmen och tekniska uppgraderingar för att säkerställa en hållbar fastighetsförvaltning.

Gemenskap och trivsel

Gårdsdagar: Vi har etablerat regelbundna gårdsdagar där boende har deltagit för att förbättra och underhålla våra gemensamma utemiljöer. Tack vare stort engagemang från medlemmarna har vi kunnat skapa en trevligare omgivning och stärka gemenskapen i föreningen. Ett stort tack till alla som har bidragit!

Sociala aktiviteter: Under 2024 har vi också anordnat gemensamma aktiviteter såsom vår- och höststädning med efterföljande fika, vilket har varit uppskattat av många.

Framtida fokus

Vi går framåt med en stabil ekonomisk grund, en tydlig underhållsplan och en starkare gemenskap. Styrelsen fortsätter att arbeta för att förbättra föreningens långsiktiga hållbarhet och trivsel, och vi ser fram emot att fortsätta utveckla BRF Fyndet tillsammans med er alla.

Med vänliga hälsningar, Styrelsen för BRF Fyndet 10



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 6 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 670	1 594	1 492	1 438
Resultat efter finansiella poster, tkr	271	259	229	182
Förändring av underhållsfond	527	370	384	334
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-131	14	-30	-27
Sparande kr/kvm	228	253	225	227
Soliditet, %	59	59	54	53
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	910	869	793	786
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85	85	83	86
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	858	819	758	751
Lokalhyra kr/kvm	1 487	1 396	1 260	1 225
Bostadshyra kr/kvm	1 097	1 045	1 007	974
Driftkostnad kr/kvm	447	448	402	393
Energikostnad kr/kvm	244	236	211	203
Ränta kr/kvm	172	103	94	94
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	303	245	242	242
Skuldsättning kr/kvm	4 596	4 630	5 422	5 466
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	5 101	5 139	6 018	6 066
Räntekänslighet (%)	6	6	8	8
Snittränta, (%)	3.75	2.22	1.73	1.72

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 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	2 774 480	- 3 218 494	259 309
Disposition enligt föreningsstämma			259 309	-259 309
Avsättning till underhållsfond		527 300	-527 300	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				271 485
Vid årets slut	12 052 987	3 301 780	- 3 486 485	271 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 2 959 185
Årets resultat före fondändring	271 485
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 527 300
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 3 215 000

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 3 215 000
Totalt	- 3 215 000

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	1 563 711	1 490 226
Övriga rörelseintäkter	3	106 381	103 761
Summa rörelseintäkter		1 670 092	1 593 987
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-800 153	-883 678
Övriga kostnader	5	-154 924	-115 478
Personalkostnader	6	-34 165	-42 055
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-125 230	-125 231
Summa rörelsekostnader		-1 114 472	-1 166 442
RÖRELSERESULTAT		555 620	427 545
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 195	10 791
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 330	-179 027
Summa finansiella poster		-284 135	-168 236
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		271 485	259 309
RESULTAT FÖRE SKATT		271 485	259 309
ÅRETS RESULTAT		271 485	259 309



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	19 111 549	19 236 779
Summa materiella anläggningstillgångar		19 111 549	19 236 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 111 549	19 236 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	150
Övriga fordringar		26 630	16 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	59 328	48 784
Summa kortfristiga fordringar		85 958	65 746
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 323 398	961 917
Summa kassa och bank		1 323 398	961 917
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 409 356	1 027 663
SUMMA TILLGÅNGAR		20 520 905	20 264 442



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 052 987	12 052 987
Fond för yttre underhåll		3 301 780	2 774 480
Summa bundet eget kapital		15 354 767	14 827 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 486 485	-3 218 494
Årets resultat		271 485	259 308
Summa fritt eget kapital		-3 215 000	-2 959 186
SUMMA EGET KAPITAL		12 139 767	11 868 281
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	0	1 000 000
Summa långfristiga skulder		0	1 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12, 13	7 988 002	7 047 125
Leverantörsskulder		132 771	102 267
Skatteskulder		4 771	3 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	255 594	243 228
Summa kortfristiga skulder		8 381 138	7 396 161
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		8 381 138	7 396 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 520 905	20 264 442



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		555 620	427 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		125 230	125 231
Summa		680 850	552 776
Erhållen ränta		15 195	10 790
Erlagd ränta		-299 330	-179 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		396 715	384 540
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-20 212	22 460
Ökning av rörelseskulder		44 102	36 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten		420 605	443 793
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		6 988 002	0
Amortering av låneskuld		-7 047 125	-1 376 492
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-59 123	-1 376 492
Årets kassaflöde		361 482	-932 699
Likvida medel vid årets början		961 917	1 894 616
Likvida medel vid årets slut		1 323 399	961 917



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	100
-----------	-----

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

2024

2023

1 343 769

1 282 380

Hysesintäkter

Hyror bostäder

100 950

96 138

Hyror lokaler

118 992

111 708

219 942

207 846

Totalt årsavgifter och hyror

1 563 711

1 490 226



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 258	2 826
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	1 260	1 950
Överlåtelseavgifter	9 671	6 565
Övriga intäkter	2 864	4 940
Kommunikation	87 328	87 480
	106 381	103 761
Totalt övriga rörelseintäkter	106 381	103 761

Not 4. Fastighetskostnader	2024	2023
Driftskostnader		
El	40 399	38 372
Uppvärmning	275 542	277 619
Vatten och avlopp	108 416	94 786
Avfallshantering	18 170	34 439
Teknisk förvaltning	93 780	100 615
Serviceavtal	13 694	16 391
Besiktningkostnader	0	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	10 184	9 487
Snöröjning	6 251	6 251
Gångbanerenhållning	11 700	11 700
Bredband	59 400	59 400
Kabel-TV	34 531	31 604
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 487	9 178
Försäkringar	33 522	30 322
Förbrukningsmaterial	12 855	7 246
Hyressättningsavgift	0	188
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	55 690	54 460
	776 621	786 059
Reparationer		
Markytor	0	2 003
Klottersanering	750	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 702	22 897
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	2 715
Övrigt, gemensamma utrymmen	7 625	2 750
Värme, installationer	1 919	4 031
El, installationer	1 536	7 223
	23 532	41 619
Planerat underhåll		
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	56 000
	800 153	883 678
Totalt fastighetskostnader	800 153	883 678



Not 5. Övriga kostnader	2024	2023
Kostnader för transportmedel	0	1 708
Serviceavgifter till branschorganisationer	188	0
Förvaltningskostnader	83 904	82 593
Revision	25 600	27 050
Tele och post	1 743	2 596
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	6
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-1 923	0
Bankkostnader	862	725
Övriga externa tjänster	43 750	0
Övriga externa kostnader	800	800
Totalt övriga kostnader	154 924	115 478

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Löner och arvoden		
Styrelsearvoden	24 000	30 000
Sociala kostnader	8 165	10 055
	32 165	40 055
Övrig intern förvaltning		
Arvode intern revisor	2 000	2 000
Totalt personalkostnader	34 165	42 055

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	125 230	125 231
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	125 230	125 231

Not 8. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
Summa:	11 900 000	11 900 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31		
Ingående anskaffningsvärden				
Byggnader	13 150 827	13 150 827		
Mark	7 966 000	7 966 000		
Utgående anskaffningsvärden	21 116 827	21 116 827		
Ingående avskrivningar				
Byggnader	- 1 880 048	- 1 754 817		
Årets avskrivning på byggnader	- 125 230	- 125 231		
Utgående avskrivningar	-2 005 278	-1 880 048		
Utgående redovisat värde	19 111 549	19 236 779		
<i>Varav</i>				
Byggnader	11 145 549	11 270 779		
Mark	7 966 000	7 966 000		
Taxeringsvärden				
Taxeringsvärde byggnader	14 087 000	14 087 000		
Taxeringsvärde mark	11 192 000	11 192 000		
	25 279 000	25 279 000		
Uppdelning av taxeringsvärde				
Bostäder	24 600 000	24 600 000		
Lokaler	679 000	679 000		
	25 279 000	25 279 000		
Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31		
Förutbetalda kostnader	59 328	48 784		
Summa	59 328	48 784		
Not 11. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31		
Kassa	1 600	5 106		
Transaktionskonto Handelsbanken	1 321 799	956 811		
Summa	1 323 399	961 917		
Not 12. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31		
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 988 002	1 000 000		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	7 047 125		
Summa	7 988 002	8 047 125		
Not 13. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	Löst		0	3 067 297
Stadshypotek	Löst		0	2 973 003
Stadshypotek	Löst		0	1 006 825
Stadshypotek	2025-06-01	4,01 %	6 988 002	0
SEB	2025-05-28	1,30 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 988 002	8 047 125
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 988 002	-7 047 125
			0	1 000 000



Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	44 680	42 055
Upplupna räntekostnader	72	8 507
Förutbetalda intäkter	117 648	100 308
Upplupna revisionsarvoden	25 000	23 400
Upplupna kostnader	68 195	68 958
Summa	255 595	243 228



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Erik Espinoza-Ruiz
Ordförande

Philip Nielsen
Ledamot

Maria Åkerström
Ledamot

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

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

David Jeppsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyndet 10 för år 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 god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 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 bryggande 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 9 maj 2025



Revisionsberättelse Brf Fyndet 10.pdf

(22867 byte)
SHA-512: 39ea4b87b82b164c41b7fb562c3bad18fb260
41a306d3c261cd0f239de147e69c050d4a39796d57cd73
8f6541e627cfaa16b8323cd9471ab51ae8328043d118f

Underskrifter

2025-05-09 14:12:46 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 16:06:03 (CET)



David Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB

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:
5ae7761ed578d11ae694f6fee8ed18f7077ee5bdf744c4c339e013131340bf11090d19b5b12d69a63344cf009ba7b004fdb6e94b69d642909cb13b751a3cfa7a



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 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 tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda 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 under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga 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 ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bradablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bradablickforvaltning.se

