

# Brf Fyndet 10

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för  
**Brf Fyndet 10**  
769611-0563  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyndet 10, 769611-0563, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

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

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Selma Agger	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Julia Elmqvist	Ledamot	2023
Anja Grim	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

David Jeppsson	Suppleant	2024
Jonas Lundstedt	Suppleant	2023

#### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
Siri Jeppsson	Medlemsrevisor

### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

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

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
16 st	14 st

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

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Viktor Svärd	80 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-11.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltare
SBC Sverige	Fastighetsskötsel
SBC Sverige	Städning
Telenor Sverige	Kabel-TV
Telenor Sverige	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Trygghetspaket för flerfamiljshus
SECON	Serviceavtal värmesystem

**Underhåll och reparationer**Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 264 kr och planerat underhåll för 36 849 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

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

Enligt styrelsebeslut avsätts det 420 458 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 242 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 42 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 42 medlemmar.

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

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 8 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	1 492	1 438	1 428	1 416
Resultat efter finansiella poster	229	182	330	223
Förändring av underhållsfond	384	334	407	314
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-30	-27	48	35
Sparande kr / kvm	225	227	275	262
Soliditet (%)	54	54	53	52
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	758	751	743	736
Bostadshyra kr / kvm	1 007	974	942	942
Lokalhyra kr / kvm	1 260	1 225	1 222	1 203
Driftskostnad, kr / kvm	402	393	385	382
Energikostnad, kr / kvm	211	203	81	82
Ränta, kr / kvm	94	94	97	102
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	242	242	234	230
Lån, kr / kvm	5 422	5 466	5 512	5 558
Räntekänslighet (%)	8	8	7	7
Snittränta (%)	1,73	1,72	1,76	1,84

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>12 052 987</b>	<b>2 021 071</b>	<b>-2 876 079</b>	<b>181 983</b>
Disposition enligt föreningsstämma			181 983	-181 983
Avsättning till underhållsfond		420 458	-420 458	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 849	36 849	
Årets resultat				229 011
<b>Vid årets slut</b>	<b>12 052 987</b>	<b>2 404 680</b>	<b>-3 077 705</b>	<b>229 011</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 694 096
Årets resultat före fondförändring	229 011
Årets avsättning till underhållsfond	-420 458
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 849
Summa över/underskott	-2 848 694

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 848 694</b>
-----------------------------------	-------------------

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 380 790	1 363 326
Övriga rörelseintäkter	3	110 857	74 417
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 491 647</b>	<b>1 437 743</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-826 677	-814 401
Övriga externa kostnader	7	-106 236	-124 417
Personalkostnader	8	-42 054	-28 912
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-125 231	-125 231
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 100 198</b>	<b>-1 092 961</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>391 449</b>	<b>344 782</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		940	148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 378	-162 947
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 438</b>	<b>-162 799</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>229 011</b>	<b>181 983</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>229 011</b>	<b>181 983</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	19 362 010	19 487 241
Summa materiella anläggningstillgångar		19 362 010	19 487 241
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		19 362 010	19 487 241
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		38 544	-
Övriga fordringar		4 582	4 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 081	41 910
Summa kortfristiga fordringar		88 207	46 502
<b>Kassa och bank</b>	12	1 894 616	1 637 642
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 982 823	1 684 144
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 344 833	21 171 385



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 052 987	12 052 987
Underhållsfond		2 404 680	2 021 071
Summa bundet eget kapital		14 457 667	14 074 058
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 077 705	-2 876 078
Årets resultat		229 011	181 983
Summa fritt eget kapital		-2 848 694	-2 694 095
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 608 973</b>	<b>11 379 963</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	7 106 492	7 106 492
Summa långfristiga skulder		7 106 492	7 106 492
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	2 317 125	2 393 617
Leverantörsskulder		75 657	89 561
Skatteskulder		2 418	4 283
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	234 168	197 469
Summa kortfristiga skulder		2 629 368	2 684 930
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 344 833</b>	<b>21 171 385</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	391 449	344 783
Avskrivningar	125 231	125 230
	<b>516 680</b>	<b>470 013</b>
Erhållen ränta	940	147
Erlagd ränta	-163 378	-162 946
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>354 242</b>	<b>307 214</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-41 705	-3 344
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	20 929	57 178
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>333 466</b>	<b>361 048</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 330 000
Amortering av låneskulder	-76 492	-2 409 267
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-76 492</b>	<b>-79 267</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>256 974</b>	<b>281 781</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 637 642</b>	<b>1 355 861</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 894 616</b>	<b>1 637 642</b>

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

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

**Underhåll/underhållsfond**

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

**Värderingsprinciper m m**

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

**Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader	100 år
-----------	--------

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 187 350	1 175 652
Hyror bostäder	92 664	89 646
Hyror lokaler	100 776	98 028
<b>Summa</b>	<b>1 380 790</b>	<b>1 363 326</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	61 380	61 380
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	400	-
Överlåtelseavgifter	2 416	3 563
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 676	3 176
Övriga intäkter	39 985	6 298
<b>Summa</b>	<b>110 857</b>	<b>74 417</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	2 458	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	17 336
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 146
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 026	11 286
VA & sanitet, installationer	-	4 125
El, installationer	4 270	6 973
Huskropp	1 541	-
Vattenskador	78 969	-
<b>Summa</b>	<b>91 264</b>	<b>43 866</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	5 990	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	33 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	54 147
VA & sanitet, installationer	30 859	-
<b>Summa</b>	<b>36 849</b>	<b>87 147</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	52 360	50 500
Teknisk förvaltning	87 456	85 592
Gångbanererenhållning	11 701	11 701
Snöröjning	6 250	6 251
Serviceavtal	13 456	16 258
Förbrukningsmaterial	-	858
El	48 800	35 042
Uppvärmning	239 654	244 915
Vatten och avlopp	78 482	73 516
Avfallshantering	30 431	32 325
Försäkringar	25 404	24 514
Systematiskt brandskyddsarbete	8 877	8 320
Hyressättningsavgift	188	188
Kabel-TV	28 860	28 150
Bredband	59 400	59 400
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	7 245	5 858
<b>Summa</b>	<b>698 564</b>	<b>683 388</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 923	-
Tele och post	1 511	1 783
Förvaltningskostnader	71 044	69 014
Revision	20 450	15 525
Jurist- och advokatkostnader	9 591	-
Bankkostnader	917	896
Övriga externa tjänster	-	36 500
Övriga externa kostnader	800	699
<b>Summa</b>	<b>106 236</b>	<b>124 417</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	30 000	20 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
<b>Summa</b>	<b>32 000</b>	<b>22 000</b>
Sociala avgifter	10 054	6 912
<b>Summa</b>	<b>42 054</b>	<b>28 912</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	125 231	125 231
<b>Summa</b>	<b>125 231</b>	<b>125 231</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 150 827	13 150 827
-Mark	7 966 000	7 966 000
	<u>21 116 827</u>	<u>21 116 827</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	 <u>21 116 827</u>	 <u>21 116 827</u>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 629 586	-1 504 355
	<u>-1 629 586</u>	<u>-1 504 355</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-125 231	-125 231
	<u>-125 231</u>	<u>-125 231</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	 <u>-1 754 817</u>	 <u>-1 629 586</u>
 <b>Redovisat värde</b>	 <b>19 362 010</b>	 <b>19 487 241</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	11 396 010	11 521 241
Mark	7 966 000	7 966 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	24 600 000	21 400 000
Lokaler	679 000	673 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 279 000</b>	<b>22 073 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>14 087 000</i>	<i>11 657 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetalda kostnader	45 081	41 910
<b>Summa</b>	<b>45 081</b>	<b>41 910</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	6 440	6 440
Transaktionskonto Handelsbanken	1 888 176	1 631 202
<b>Summa</b>	<b>1 894 616</b>	<b>1 637 642</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 317 125	2 393 617
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 106 492	7 106 492
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 423 617</b>	<b>9 500 109</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 423 617	9 500 109
<b>Summa</b>	<b>9 423 617</b>	<b>9 500 109</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	3,10 %	2023-02-02	1 027 425	-	10 300	1 017 125
Stadshypotek	2,29 %	2024-03-01	3 133 801	-	33 252	3 100 549
Stadshypotek	1,47 %	2024-03-01	3 038 883	-	32 940	3 005 943
SEB**	3,24 %	2022-12-28	1 300 000	-	-	1 300 000
SEB	1,30 %	2025-05-28	1 000 000	-	-	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>9 500 109</b>	<b>-</b>	<b>76 492</b>	<b>9 423 617</b>

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

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 90 under bindingstiden.

\*\* Lånet har förfallit och styrelsen beslutade att lösa ut lånet under 2023.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	42 054	28 912
Upplupna räntekostnader	5 751	1 821
Förutbetalda intäkter	124 729	105 767
Upplupna revisionsarvoden	18 600	15 900
Upplupna driftskostnader	43 034	45 069
<b>Summa</b>	<b>234 168</b>	<b>197 469</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 900 000</b>	<b>11 900 000</b>

## **Underskrifter**

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

Selma Agger  
Styrelseordförande

Julia Elmqvist

Anja Grim

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Siri Jeppsson  
Medlemsrevisor





**Brf Fyndet 10 - Årsredovisning**






Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 28 2023 05:40PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6442380A5D2F3  
APR 28 2023 05:40PM



Apr 24 2023 10:44AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 26 2023 03:11PM	Selma Agger granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 26 2023 03:12PM	 Selma Agger signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 27 2023 11:08AM	Julia Elmqvist granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 27 2023 11:08AM	 Julia Anna Isabelle Elmqvist signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 27 2023 04:58PM	Anja Grim granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 27 2023 05:00PM	 Anja Grim signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 27 2023 08:49PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 27 2023 08:53PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 28 2023 05:40PM	Siri Jeppson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 28 2023 05:40PM	 Siri Vanda Maria Jeppson signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 28 2023 05:40PM	Dokumentet har signerats	

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyndet 10 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionsd i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

**Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 2022 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 våra elektroniska signaturer

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Siri Jeppsson  
Förtroendevald revisor

## Fyndet 10 - Revisionsberättelse 2022



Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 27 2023 08:52PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64464A68C061D  
APR 27 2023 08:52PM

## Registrerade händelser

Apr 24 2023 11:24AM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Apr 27 2023 08:51PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 27 2023 08:52PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 26 2023 10:05AM	Siri Jeppson granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Apr 26 2023 10:06AM	 Siri Vanda Maria Jeppson signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Apr 26 2023 10:06AM	Dokumentet har signerats	



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

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

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

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

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

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

### **Kassaflöde**

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

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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



**Resultaträkning**

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

**Revisor**

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

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna 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 ianspråkta 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

Vi ser om ditt hus!

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

