

Bostadsrättsföreningen Fyndet 10

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Fyndet 10
769611-0563
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fyndet 10, 769611-0563, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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		Vald t.o.m. föreningsstämman
Angela Cesarec	Ordförande	2020
Elin Edenborg	Ledamot	2020
Sara Ekström	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Daniel Carlsson	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Alexander Danborg	Föreningsvald revisor	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

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

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt och 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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering
Anticimex	Trygghetspaket för flerfamiljshus
Secon	Serviceavtal värmesystem

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 13 518 kr och planerat underhåll för 85 000 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 2013-03-11 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 399 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 230 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

OVK-besiktning, Energideklaration och Radonmätning har utförts 2019. Nya tvättmaskiner har köpts in till den gemensamma tvättstugan.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 37 medlemmar.

11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 38 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 2020 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 416	1 362	1 343	1 330
Resultat efter finansiella poster	223	188	-29	119
Förändring av underhållsfond	314	383	65	268
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	35	-70	31	-22
Soliditet %	52	52	50	50
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	736	711	697	690
Bostadshyra kr / kvm	942	942	942	939
Driftskostnad, kr / kvm	382	381	368	359
Ränta, kr / kvm	102	136	130	152
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	230	225	174	174
Lån, kr / kvm	5 558	5 604	5 823	5 869
Snittränta (%)	1,84	2,43	2,23	2,58

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 052 987	966 218	-2 562 546	187 829
Disposition enligt föreningsstämma			187 829	-187 829
Avsättning till underhållsfond		399 000	-399 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-85 000	85 000	
Årets resultat				223 294
Vid årets slut	12 052 987	1 280 218	-2 688 717	223 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 374 717
Årets resultat före fondförändring	223 294
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan/enligt stadgar	-399 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	85 000
Summa över/underskott	-2 465 423

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 465 423**

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

C

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 335 158	1 290 823
Övriga rörelseintäkter	3	80 984	71 352
Summa rörelseintäkter		1 416 142	1 362 175
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-762 083	-689 361
Övriga externa kostnader	7	-103 067	-97 297
Personalkostnader	8	-25 627	-26 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-125 231	-125 230
Summa rörelsekostnader		-1 016 008	-938 172
Rörelseresultat		400 134	424 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		477	583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-177 317	-236 757
Summa finansiella poster		-176 840	-236 174
Resultat efter finansiella poster		223 294	187 829
Årets resultat		223 294	187 829



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	19 737 703	19 862 934
Summa materiella anläggningstillgångar		19 737 703	19 862 934
Summa anläggningstillgångar		19 737 703	19 862 934
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		20 836	8 017
Övriga fordringar		3 048	758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	38 915	38 201
Summa kortfristiga fordringar		62 799	46 976
Kassa och bank	12	950 572	742 499
Summa omsättningstillgångar		1 013 371	789 475
SUMMA TILLGÅNGAR		20 751 074	20 652 409

C

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 052 987	12 052 987
Underhållsfond		1 280 218	966 218
Summa bundet eget kapital		13 333 205	13 019 205
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 688 717	-2 562 546
Årets resultat		223 294	187 829
Summa fritt eget kapital		-2 465 423	-2 374 717
Summa eget kapital		10 867 782	10 644 488
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	8 579 376	9 739 760
Summa långfristiga skulder		8 579 376	9 739 760
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 080 192	-
Leverantörsskulder		47 199	65 402
Skatteskulder		2 588	1 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	173 937	201 046
Summa kortfristiga skulder		1 303 916	268 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 751 074	20 652 409

C

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	400 134	424 003
Avskrivningar	125 231	125 230
	525 365	549 233
Erhållen ränta	477	583
Erlagd ränta	-177 317	-236 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	348 525	313 059
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-15 823	-12 716
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-44 437	-25 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 265	274 895
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 217 895	-
Amortering av låneskulder	-3 298 087	-380 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 192	-380 192
Årets kassaflöde	208 073	-105 297
Likvida medel vid årets början	742 499	847 796
Likvida medel vid årets slut	950 572	742 499

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

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

C

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 152 326	1 113 501
Hyror bostäder	86 628	86 618
Hyror lokaler	96 204	90 704
Summa	1 335 158	1 290 823

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	59 560	59 235
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	2 050
Överlåtelseavgifter	10 367	4 516
Övriga intäkter	11 057	5 551
Summa	80 984	71 352

↪

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 202
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 173	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	12 429
Ventilation, installationer	4 443	-
El, installationer	3 033	2 896
Övriga installationer	1 869	-
Summa	13 518	18 527

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 000	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	8 339
Summa	85 000	8 339

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	48 040	45 740
Teknisk förvaltning	97 280	88 602
Besiktningkostnader	3 540	-
Gångbanerenhållning	11 700	11 701
Snöröjning	6 251	6 251
Serviceavtal	11 869	11 668
Förbrukningsmaterial	2 711	2 227
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 750	-
El	32 501	33 416
Uppvärmning	228 044	255 339
Vatten och avlopp	67 241	63 275
Avfallshantering	28 492	27 895
Försäkringar	22 457	22 417
Systematiskt brandskyddsarbete	7 270	7 230
Hyressättningsavgift	188	188
Kabel-TV	27 704	22 317
Bredband	59 400	59 400
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 128	4 830
Summa	663 565	662 495

↪

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 000	-
Tele och post	1 705	1 795
Förvaltningskostnader	80 523	76 941
Revision	17 300	16 250
Bankkostnader	839	518
Övriga externa tjänster	-	193
Övriga externa kostnader	700	1 600
Summa	103 067	97 297

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	17 500	18 000
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Summa	19 500	20 000
Sociala avgifter	6 127	6 284
Summa	25 627	26 284

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	125 231	125 230
Summa	125 231	125 230

↪

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<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>
Utgående anskaffningsvärden	21 116 827	21 116 827
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 253 893	-1 128 663
	<u>-1 253 893</u>	<u>-1 128 663</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-125 231	-125 230
	<u>-125 231</u>	<u>-125 230</u>
Utgående avskrivningar	-1 379 124	-1 253 893
Redovisat värde	19 737 703	19 862 934
<i>Varav</i>		
Byggnader	11 771 703	11 896 934
Mark	7 966 000	7 966 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	21 400 000	18 600 000
Lokaler	673 000	563 000
	<u>22 073 000</u>	<u>19 163 000</u>
Totalt taxeringsvärde	22 073 000	19 163 000
<i>Varav byggnader</i>	11 657 000	10 819 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	38 915	38 201
Summa	38 915	38 201

6

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	1 938	630
Transaktionskonto Handelsbanken	948 634	741 869
Summa	950 572	742 499

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 080 192	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 579 376	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	9 739 760
Summa	9 659 568	9 739 760

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	9 659 568	9 739 760
Summa	9 659 568	9 739 760

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,19 %	2019-03-01	3 137 703	-	3 137 703	-
SEB	1,91 %	2020-05-28	1 000 000	-	-	1 000 000
Stadshypotek	1,20 %	2021-07-30	1 068 500	-	14 000	1 054 500
SEB	1,63 %	2021-12-28	1 300 000	-	-	1 300 000
Stadshypotek	2,29 %	2024-03-01	3 233 557	-	33 252	3 200 305
Stadshypotek	1,47 %	2024-03-01	-	3 137 703	32 940	3 104 763
Summa			9 739 760	3 137 703	3 217 895	9 659 568

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 884	26 284
Upplupna räntekostnader	1 242	7 025
Förutbetalda intäkter	81 877	99 713
Upplupna revisionsarvoden	15 300	13 000
Upplupna driftskostnader	44 634	55 024
Summa	173 937	201 046

⤵

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

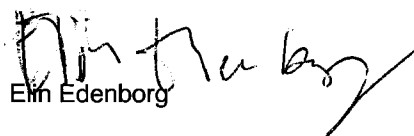
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	11 900 000	11 900 000
Summa ställda säkerheter	11 900 000	11 900 000

Underskrifter

Malmö, 2020-03-26



Angela Cesarec
Styrelseordförande

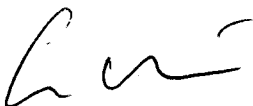


Elin Edenberg

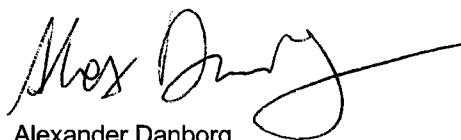


Sara Ekström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Alexander Danborg
Föreningsrevisor

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 2019 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 revisionsred i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

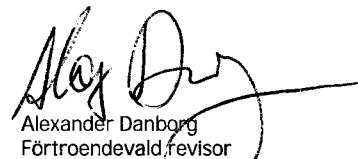
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 31/1-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Alexander Danborg
Förtroendevald revisor

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 intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter 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 intäkter

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 intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten 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 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. 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 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

