

Årsredovisning 2024

Brf Finn

717600-1282



Välkommen till årsredovisningen för Brf Finn

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-01. Stadgar registrerades 2023-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fålhagen 8:1	1946	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969

Föreningen har 113 bostadsrätter om totalt 9 151 kvm och 3 lokaler om 322 kvm. Byggnadernas totalyta är 9472 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Sandell	Ordförande
Billy Forslin	Vicevärd
Andreas Gulde	Styrelseledamot
Halez Nazer Abdulkarim	Styrelseledamot
Maisoun Zaza	Styrelseledamot
Monika Gradin	Styrelseledamot
Shadi Zangi	Suppleant
Jan Kihlstedt	Suppleant

Valberedning

Merit Aguirre
Emil Ohlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Daniel Sandell, Halez Nazer Abdulkarim och Billy Forslin.

Revisorer

Jonathan Spånberger Nyman Revisor BRF-Experten i Uppsala och Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-19. Val av extern revisor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Stampolning
- 2023 ● OVK
- 2018 ● Byte av föreningens vattenledningar

Planerade underhåll

- 2026 ● Fasadrenovering
Målning av träfasader (inkl. på balkonger)
- 2028 ● Målning av ytskikt i källare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO Ekonomisk Förvaltning i Uppsala

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Lån med lånenummer 2858928563 har bundits på två år hos Swedbank med en ränta på 2,63% och en amorrtering på 50 000 kr per kvartal.

Lån med lånenummer 2753746573 betalades av när bindningstiden gick ut den 25 september. Avbetalningen uppgick till 150 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 154 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 158 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 244 239	6 619 551	6 108 605	5 829 239
Resultat efter fin. poster	1 074 453	1 006 491	-9 730	-2 491 464
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	1 717 320	1 111 404	497 604	1 116 947
Taxeringsvärde	215 017 000	215 017 000	215 017 000	165 868 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	664	609	582
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,5	89,1	90,7	91,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 034	2 122	2 198	2 269
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 965	2 050	2 124	2 192
Sparande per kvm totalyta, kr	180	168	62	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	77	96	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	156	137	126	131
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	31	35	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	257	245	257	226
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	2,15	1,72	2,04
Räntekänslighet (%)	2,77	3,20	3,61	3,90

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 659 092 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	1 428 000	-	-	1 428 000
Fond, yttre underhåll	1 111 404	-	605 916	1 717 320
Balanserat resultat	-8 552 242	1 006 491	-605 916	-8 151 667
Årets resultat	1 006 491	-1 006 491	1 074 453	1 074 453
Eget kapital	-5 006 348	0	1 074 453	-3 931 895

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 151 667
Årets resultat	1 074 453
Totalt	-7 077 214

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	645 050
Att från yttre fond i anspråk ta	-101 075
Balanseras i ny räkning	-7 621 189
	-7 077 214

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 244 239	6 619 551
Övriga rörelseintäkter	3	9 841	195 172
Summa rörelseintäkter		7 254 080	6 814 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 140 724	-3 932 361
Övriga externa kostnader	9	-409 372	-282 053
Personalkostnader	10	-676 893	-644 232
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 188	-542 889
Summa rörelsekostnader		-5 759 177	-5 401 536
RÖRELSERESULTAT		1 494 903	1 413 187
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		24 707	18 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-445 157	-424 983
Summa finansiella poster		-420 450	-406 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 074 453	1 006 491
ÅRETS RESULTAT		1 074 453	1 006 491

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 755 684	12 276 088
Maskiner och inventarier	13	3 903	15 687
Pågående projekt		0	116 575
Summa materiella anläggningstillgångar		11 759 586	12 408 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 759 586	12 408 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64 058	48 354
Övriga fordringar	14	56 472	55 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	405 561	343 148
Summa kortfristiga fordringar		526 091	446 854
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 719 980	2 872 796
Summa kassa och bank		3 719 980	2 872 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 246 071	3 319 650
SUMMA TILLGÅNGAR		16 005 657	15 727 999

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 428 000	1 428 000
Fond för yttre underhåll		1 717 320	1 111 404
Summa bundet eget kapital		3 145 320	2 539 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 151 667	-8 552 242
Årets resultat		1 074 453	1 006 491
Summa fritt eget kapital		-7 077 214	-7 545 751
SUMMA EGET KAPITAL		-3 931 895	-5 006 348
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 275 000	13 415 000
Summa långfristiga skulder		14 275 000	13 415 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 340 000	6 000 000
Leverantörsskulder		314 341	304 462
Skatteskulder		25 850	22 738
Övriga kortfristiga skulder		8 594	7 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	973 767	984 628
Summa kortfristiga skulder		5 662 552	7 319 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 005 657	15 727 999

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 494 903	1 413 187
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 188	542 889
Omklassificering	116 575	0
	2 143 666	1 956 077
Erhållen ränta	24 707	18 287
Erlagd ränta	-463 991	-391 708
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 704 382	1 582 656
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 237	-77 920
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 039	-109 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 647 184	1 395 275
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-800 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	847 184	695 275
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 872 796	2 177 521
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 719 980	2 872 796

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Finn har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 4 %
Maskiner och inventarier	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 947 704	5 407 128
Hysesintäkter, lokaler	259 260	258 684
Hysesintäkter, p-platser	261 684	261 543
Vatten	399 278	238 385
El	366 627	444 220
Övriga intäkter	9 686	9 591
Summa	7 244 239	6 619 551

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	6
Elprisstöd	0	187 038
Övriga rörelseintäkter	9 841	8 128
Summa	9 841	195 172

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	898
Städning	283 601	267 660
Besiktningkostnader	11 869	7 375
Underhållsplan	1 500	1 500
Brandskydd	12 950	0
Hiss serviceavtal	33 591	31 943
Övriga serviceavtal	111 051	86 391
Trädgårdsarbete	5 227	7 110
Övrigt	0	104 756
Summa	459 789	507 633

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	82 252	58 329
Bostäder	26 325	0
Tvättstuga	0	9 081
Dörrar och lås/porttele	33 728	14 360
Övriga gemensamma utrymmen	0	15 803
VA	0	14 788
Ventilation	74 400	87 445
El	25 904	19 513
Hissar	41 662	6 336
Garage och p-platser	0	525
Summa	284 271	226 180

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	31 769
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 365
VA	101 075	0
Summa	101 075	39 134

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	597 598	732 673
Uppvärmning	1 478 441	1 295 723
Vatten	353 559	294 758
Sophämtning	219 998	215 471
Summa	2 649 596	2 538 625

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	177 887	165 781
Fordonsförsäkring	375	379
Bredband	1 800	2 010
Bredband/Kabeltv	249 696	241 017
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsavgift	214 360	209 727
Summa	645 993	620 789

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	68 694	31 923
Arbetskläder	1 666	0
Övriga förvaltningskostnader	47 639	66 545
Juridiska kostnader	0	16 138
Revisionsarvoden	21 063	12 188
Ekonomisk förvaltning	150 372	144 760
Konsultkostnader	119 939	10 500
Summa	409 372	282 053

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	78 750	71 401
Löner, arbetare	456 649	446 239
Arvode vicevärd	62 250	57 000
Förändring av semesterlöneskuld	-3 023	2 513
Övriga personalkostnader	500	200
Sociala avgifter	82 076	74 179
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	-309	-7 300
Summa	676 893	644 232

Medeltalet anställda är en person

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	445 097	424 982
Övriga räntekostnader	60	1
Summa	445 157	424 983

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 483 359	26 483 359
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 483 359	26 483 359
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 207 271	-13 686 867
Årets avskrivning	-520 404	-520 404
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 727 675	-14 207 271
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 755 684	12 276 088
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 999 000</i>	<i>1 999 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 933 000	104 933 000
Taxeringsvärde mark	110 084 000	110 084 000
Summa	215 017 000	215 017 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 046 461	1 046 461
Utgående anskaffningsvärde	1 046 461	1 046 461
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 030 774	-1 008 289
Avskrivningar	-11 784	-22 485
Utgående avskrivning	-1 042 558	-1 030 774
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 903	15 687

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	56 472	55 352
Summa	56 472	55 352

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	127 610	137 415
Försäkringspremier	142 473	130 397
Kabel-TV	0	-0
Vatten	0	37 744
Bredband	0	-1
Förvaltning	38 996	37 593
Summa	309 079	343 148

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank				300 000
Swedbank	2028-02-25	1,97 %	1 450 000	1 550 000
Swedbank	2027-05-25	1,25 %	3 100 000	3 200 000
Swedbank	2026-11-25	2,63 %	5 300 000	5 300 000
Swedbank	2025-04-25	2,16 %	4 140 000	4 340 000
Swedbank	2026-02-25	1,05 %	4 625 000	4 725 000
Summa			18 615 000	19 415 000
Varav kortfristig del			4 340 000	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 615 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
El	69 321	72 048
Uppvärmning	201 998	196 336
Utgiftsräntor	53 682	72 516
Upplupna semesterlöner	83 216	86 239
Beräknade uppl. sociala avifter	8 496	8 805
Förutbetalda avgifter/hyror	539 054	538 684
Beräknat revisionsarvode	18 000	10 000
Summa	973 767	984 628

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 240 000	19 390 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Daniel Sandell
Ordförande

Billy Forslin
Vicevärd

Andreas Gulde
Styrelseledamot

Halez Nazer Abdulkarim
Styrelseledamot

Maisoun Zaza
Styrelseledamot

Monika Gradin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 09:22

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 03.04.2025 17:16

DOCUMENT ID:

S1bYI873pye

ENVELOPE ID:

BJFUU7h6JL-S1bYI873pye

DOCUMENT NAME:

Brf Finn, 717600-1282 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS GULDE andre.gu@posteo.se	Signed Authenticated	03.04.2025 18:41 03.04.2025 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.92.226
2. MAISOUN ZAZA zazamaisoun13@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 19:10 03.04.2025 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.221.218
3. ERIK ANDERS BILLY FORSLIN billy_forslin@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 20:06 03.04.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.28.44
4. DANIEL SANDELL sandelldaniel@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 21:24 03.04.2025 18:58	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.209.19
5. Halez Nazer Abdulkarim lolav05@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 22:46 03.04.2025 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.63.154
6. MONIKA GRADIN gradin.monika@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2025 00:03 04.04.2025 00:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.183.215
7. JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN jonathan@brf-experten.se	Signed Authenticated	04.04.2025 09:22 04.04.2025 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.36.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

021 014 022



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Finn, org.nr 717600-1282.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Finn.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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 revisionen använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Finn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonathan Spånberger Nyman
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2025 09:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 03.04.2025 17:16

DOCUMENT ID:

HyQYIUm3Tkg

ENVELOPE ID:

r1gK8LQnpJl-HyQYIUm3Tkg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 - BRF Finn.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONATHAN SPÅNBERGER NYMAN jonathan@brf-experten.se	Signed Authenticated	04.04.2025 09:23 04.04.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.36.143

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

021 014 022



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed