



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Furutåviken



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furutåviken med säte i Växjö org.nr. 769630-2632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-04-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vallen Norra 3		2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 351
Totalt 92 objekt		3 351

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 19 st 2 rok, 20 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Eva Hedlund	Ordförande	2025-06-30	
Eva Hedlund	Ledamot	2022-07-04	
Christoffer Nilsson	Ordförande	2023-08-14	2025-06-30
Kent Andersson	Ledamot	2025-06-30	
Leif Allan Bunn	Ledamot	2025-06-30	
Leif Allan Bunn	Suppleant	2024-06-13	2025-06-30
Lars-Eric Svensson	Ledamot	2024-06-13	
Joakim Olofsson	Ledamot	2024-06-13	2025-06-30
Anna Deghan Nayyeri	Ledamot	2025-06-30	
Anna Deghan Nayyeri	Suppleant	2024-06-13	2025-06-30
Ola Gustavsson	Suppleant	2025-06-30	
Sara Goneva	Suppleant	2025-06-30	2025-12-31
Sara Ringberg	Suppleant	2023-08-14	2026-02-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Hedlund, Lars-Eric Svensson samt suppleanter Sara Ringberg, Ola Gustavsson och Sara Goneva.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Allan Bunn, Eva Hedlund och Anna Deghan Nayyeri.

Revisorer har varit: Alexander Willstedt samt Carl Fagergren från Borevision i Sverige AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Jonas Magnusson (sammankallande) och Adam Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar, varav 3 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8,5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-26.
Nästa kommer att ske 2026 enligt plan.

Januari 2025 utfördes enligt gällande underhållsplan OVK. Nästa mätning kommer att ske 2027 och då blir det en mer djupgående kontroll av varje lägenhets ventilation.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Tvåårsbesiktning är genomförd.
2022	Åtgärder från 2-års besiktningen slutfördes under året för våra lägenheter.
2023	Femårsbesiktning är genomförd och anmärkningar från besiktningen åtgärdades under året för våra lägenheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2029	Fasadrenovering

Under året har föreningen bjudit in till två stycken aktivitetsdagar där vi tillsammans har städat och gjort fint både inne och ute. Vi har avslutat med korvgrillning på vår väl använda grillplats.

Vårt biparadis som vi nu har efter initiativ från en medlem har varit till mycket glädje både för Insekter och människor.

Vi har provat att ha parkeringskort under året som ger våra besökande möjlighet att stå på våra gästparkeringar utan kostnad. Det har fallit väl ut så vi provar detta ytterligare 1 år. För att kompensera för den del av avgiften hos Easypark som tillfaller föreningen har vi tagit ut betalning för parkeringskortet.

Vi har förlängt vårt tekniska skötselavtal med ARC 2 år.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 6 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	219	263	334	377	348
Skuldsättning, kr/kvm	13 831	14 033	14 384	14 585	15 025
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 831	14 033	14 384	14 585	15 025
Räntekänslighet, %	15	16	18	20	21
Energikostnad, kr/kvm	121	115	103	103	104
Årsavgifter, kr/kvm	944	870	798	739	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	89	89	88
Totala intäkter, kr/kvm	1 036	963	892	834	827
Nettoomsättning, tkr	3 471	3 212	2 976	2 794	2 771
Resultat efter finansiella poster, tkr	-381	-221	2	162	63
Soliditet, %	65	65	64	64	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 60 602 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 219 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 8% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust INTE PÅVERKAR föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 327 000	0	0	88 327 000
Underhållsfond, kr	977 033	0	235 000	1 212 033
S:a bundet eget kapital, kr	89 304 033	0	235 000	89 539 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-879 416	-221 345	-235 000	-1 335 761
Årets resultat, kr	-221 345	221 345	-380 850	-380 850
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 100 761	0	-615 850	-1 716 611
S:a eget kapital, kr	88 203 272	0	-380 850	87 822 422

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 235 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 335 761
Årets resultat, kr	-380 850
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 716 611

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-178 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	10 050
Balanseras i ny räkning, kr	-1 884 561

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 470 953	3 227 361
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 470 953	3 227 361
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-881 163	-863 778
Övriga externa kostnader	Not 4	-155 512	-173 387
Personalkostnader	Not 5	-85 847	-84 043
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 101 014	-1 101 014
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 223 535	-2 222 222
RÖRELSERESULTAT		1 247 418	1 005 139
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 472	7 251
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 633 740	-1 233 735
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 628 268	-1 226 484
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-380 850	-221 345
ÅRETS RESULTAT		-380 850	-221 345

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	133 313 738	134 414 752
Summa materiella anläggningstillgångar		133 313 738	134 414 752
Summa anläggningstillgångar		133 313 738	134 414 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 8	1 298 645	1 242 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	85 312	77 078
Summa kortfristiga fordringar		1 383 957	1 319 422
Summa omsättningstillgångar		1 383 957	1 319 422
SUMMA TILLGÅNGAR		134 697 695	135 734 174



BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	88 327 000	88 327 000
Fond för yttre underhåll	1 212 033	977 033
<i>Summa bundet eget kapital</i>	89 539 033	89 304 033
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 335 761	-879 416
Årets resultat	-380 850	-221 345
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-1 716 611	-1 100 761
Summa eget kapital	87 822 422	88 203 272
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1031 493 988	46 349 192
<i>Summa långfristiga skulder</i>	31 493 988	46 349 192
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1014 855 204	675 008
Leverantörsskulder	87 594	127 883
Övriga kortfristiga skulder	Not 1114 075	10 134
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12424 412	368 685
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	15 381 285	1 181 710
Summa skulder	46 875 273	47 530 902
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	134 697 695	135 734 174



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 247 418	1 005 139
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 101 014	1 101 014
	2 348 432	2 106 153
Erhållen ränta	5 472	8 407
Erlagd ränta	-1 633 740	-1 233 735
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	720 164	880 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 933	-9 281
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	19 379	-13 116
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	735 610	858 428
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-675 008	-1 175 008
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-675 008	-1 175 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	60 602	-316 580
Likvida medel vid årets början	1 228 531	1 545 111
Likvida medel vid årets slut	1 289 133	1 228 531
	60 602	-316 580

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 161 772	2 914 008
Hysesintäkt garage och bilplatser	219 369	225 250
Hysesintäkt övrigt	47 322	50 655
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 750	10 500
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 994	12 609
Övriga primära intäkter och ersättningar	25 745	14 339
	3 470 953	3 227 361

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-68 529	-109 430
El	-53 509	-49 256
Uppvärmning	-212 155	-215 822
Vatten	-138 568	-121 436
Renhållning	-95 348	-101 530
Obligatoriska besiktningar	-23 750	0
Serviceavtal	-19 807	-4 363
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 625	-17 081
Förvaltningskostnader	-166 539	-170 186
Försäkringar	-71 247	-69 581
Periodiskt underhåll	-10 050	0
Övriga driftskostnader	-4 036	-5 092
	-881 163	-863 778

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll huskropp utvändigt	-10 050	0
	-10 050	0

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 640	-19 110
Övriga förvaltningskostnader	-113 588	-116 263
Kostnader överlåtelse och panter	-14 988	-12 484
Föreningsverksamhet	-1 927	-8 065
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 375	-7 375
Förbrukningsinventarier	-828	-9 463
Stämma och styrelse	-167	-628
	-155 512	-173 387

Not 5 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-57 593	-64 445
Övriga arvoden	-7 609	0
Revisionsarvode	-3 804	0
Sociala avgifter	-16 841	-18 898
Utbildning	0	-700
	-85 847	-84 043

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 101 014	-1 101 014
	-1 101 014	-1 101 014

	2025-12-31	2024-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 137 312	131 137 312			
Ingående anskaffningsvärde mark	10 000 188	10 000 188			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 137 500	141 137 500			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-6 722 748	-5 621 734			
Årets avskrivningar byggnader	-1 101 014	-1 101 014			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 823 762	-6 722 748			
Utgående redovisat värde	133 313 738	134 414 752			
Redovisade värden byggnader	123 313 550	124 414 564			
Redovisade värden mark	10 000 188	10 000 188			
Fastighetsbeteckning:	Vallen Norra 3				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	70 000 000	15 600 000	85 600 000	79 400 000
		70 000 000	15 600 000	85 600 000	79 400 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				52 843 000	52 843 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				52 843 000	52 843 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB				1 289 133	1 228 531
Skattekonto				9 512	13 813
				1 298 645	1 242 344
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring				54 271	53 156
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				31 041	23 922
				85 312	77 078

2025-12-31 2024-12-31

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB (SCBC)	2,82%	2029-11-09	9 591 648	134 752
SBAB (SCBC)	2,96%	2028-11-09	13 582 948	202 752
SBAB (SCBC)	3,76%	2027-11-12	8 791 648	134 752
SBAB (SCBC)	4,20%	2026-11-17	14 382 948	202 752
			46 349 192	675 008
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				31 493 988
Nästa års amortering av långfristig skuld				472 256
Lån som ska konverteras inom ett år				14 382 948
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				14 855 204
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 700 032
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				42 974 152
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	2 252	4 444
Övriga kortfristiga skulder	11 823	5 690
	14 075	10 134

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	37 730	33 400
Upplupna sociala avgifter	11 855	10 494
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 061	32 603
Upplupen revision	16 875	15 860
Förutbetalda årsavgifter och hyror	304 512	269 383
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 379	6 945
	424 412	368 685

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-03
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Eva Hedlund

.....
Anna Deghan Nayyeri

.....
Kent Andersson

.....
Lars-Eric Svensson

.....
Leif Allan Bunn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Alexander Willstedt
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Furutåviken, org.nr. 769630-2632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Furutåviken för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 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, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Furutåviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Alexander Willstedt
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Eva Hedlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:47:19



Leif Allan Bunn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:46:10



Anna Deghan Nayyeri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:51:25



Kent Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:48:43



Lars-Eric Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:47:09



Alexander Willstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 17:02:54



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:53:01



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Alexander Willstedt

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 17:00:41



Carl Fagergren

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:52:35



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.