



## ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Furutåviken



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furutåviken med säte i Växjö org.nr. 769630-2632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### 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 gällande stadgar registrerades 2022-04-25.

### Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
39-0466 Vallen Norra 3		2018

#### Totalt 1 objekt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten ovan i Växjö kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-09-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
46	p-platser	0
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3351
<b>Totalt 92 objekt</b>		<b>3351</b>

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.
Nera Runesson	Ordförande	2022-07-04	
Nera Runesson	Ledamot	2021-07-21	
Christoffer Nilsson	Ordförande	2021-07-21	2022-07-04
Gösta Granberg	Ledamot	2019-07-02	2022-07-04
Eva Hedlund	Ledamot	2022-07-04	
Jonas Magnusson	Ledamot	2020-10-07	
Tobias Micael Eriksson	Ledamot	2022-07-04	
Haris Music	Ledamot	2021-07-21	
Marita Fransson	Suppleant	2019-08-09	2022-07-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Nera Runesson, Jonas Magnusson och Haris Music.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gösta Granberg (till 2022-07-04), Nera Runesson, Jonas Magnusson, Tobias Micael Eriksson, Christoffer Nilsson (till 2022-07-04).

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Alexander Willstedt vald av föreningen.

Valberedning har varit: Christoffer Nilsson (sammankallande) och Nermina Music, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 23 medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Under november 2022 omförhandlats ett av föreningens lån med ny bindningstid på 5 år och i samband med det amorterades 800 000 kronor.

En ändring i våra Stadgar gjordes och registrerades i Bollagsverket 2022-04-25. Ändringen som gjordes innebär att vi kan meddela våra medlemmar digitalt.

Boappa används som kommunikationsverktyg.

19 oktober 2022 hade vi en aktivitetsdag där vi gjorde fint på gården och hade gemensam fika.

Fastighetsförvaltningsavtal tecknades 1 oktober 2022 med ARC Fastighetspartner för yttre skötsel och gäller till 31 december 2023.

En kartläggning av fastighetens växter och träd har genomförts och underhållsplan har upprättats för yttre skötsel.

### Årtal            Ändamål

2020            Tvåårsbesiktning är genomförd.

2022            Åtgärder från 2-års besiktningen slutfördes under året för våra lägenheter.

5-års besiktning av fastigheten planeras att utföras under hösten 2023.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 77.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	377	348	355	264	35
Skuldsättning, kr/kvm	14 585	15 025	15 316	15 518	15 719
Räntekänslighet, %	20	21	22	22	22
Energikostnad, kr/kvm	103	104	94	111	36
Driftskostnad, kr/kvm	188	176	153	215	70
Årsavgifter, kr/kvm	739	724	710	710	710
Totala intäkter, kr/kvm	834	827	816	780	138
Nettoomsättning, tkr	2 794	2 771	2 735	2 615	464
Resultat efter finansiella poster, tkr	162	63	89	-217	2
Soliditet, %	64	64	63	63	54

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	88 327 000	0	0	88 327 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	242 100	0	250 000	492 100
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>88 569 100</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>88 819 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-370 880	62 608	-250 000	-558 272
Årets resultat, kr	62 608	-62 608	162 200	162 200
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-308 272</b>	<b>0</b>	<b>-87 800</b>	<b>-396 072</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>88 260 828</b>	<b>0</b>	<b>162 200</b>	<b>88 423 028</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 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	-558 272
Årets resultat, kr	162 200
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-396 072</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-646 072</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 794 145	2 771 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	338	2 603
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 794 483</b>	<b>2 773 993</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-630 732	-588 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 714	-114 385
Personalkostnader	Not 6	-66 974	-60 352
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 101 014	-1 101 014
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 892 433</b>	<b>-1 864 171</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>902 050</b>	<b>909 823</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-739 850	-847 215
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-739 850</b>	<b>-847 215</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>162 200</b>	<b>62 608</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>162 200</b>	<b>62 608</b>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	136 616 780	137 717 794
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>136 616 780</u>	<u>137 717 794</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>136 616 780</b></u>	<u><b>137 717 794</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 060	0
Övriga fordringar	Not 9	1 038 797	1 217 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	54 733	48 120
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 092 469</u>	<u>1 265 203</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 092 469</b></u>	<u><b>1 265 203</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>137 709 249</b></u>	<u><b>138 982 997</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 327 000	88 327 000
Fond för yttre underhåll		492 100	242 100
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>88 819 100</u>	<u>88 569 100</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-558 272	-370 880
Årets resultat		162 200	62 608
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-396 073</u>	<u>-308 272</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>88 423 027</b></u>	<u><b>88 260 828</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	33 410 756	49 674 216
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>33 410 756</u>	<u>49 674 216</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	15 463 460	675 008
Leverantörsskulder		88 026	59 463
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	16 205	10 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	307 775	302 689
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>15 875 466</u>	<u>1 047 953</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>49 286 222</b></u>	<u><b>50 722 169</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>137 709 249</b></u>	<u><b>138 982 997</b></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	902 050	909 823
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 101 014	1 101 014
	<u>2 003 064</u>	<u>2 010 837</u>
Erlagd ränta	-739 850	-847 215
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 263 214</u>	<u>1 163 622</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 553	-12 153
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	39 061	-3 203
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>1 296 721</u>	<u>1 148 266</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 475 008	-975 008
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 475 008</u>	<u>-975 008</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-178 287</b>	<b>173 258</b>
Likvida medel vid årets början	1 216 265	1 043 008
Likvida medel vid årets slut	<u>1 037 979</u>	<u>1 216 265</u>
	<b>-178 287</b>	<b>173 258</b>

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).

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. Föreningsstämman 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

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.

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 475 504	2 426 868
Hysesintäkt garage och bilplatser	238 339	244 850
Hysesintäkt övrigt	53 936	52 439
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 948	3 156
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 353	12 138
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 065	31 939
	<b>2 794 145</b>	<b>2 771 390</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	338	2 603
	<b>338</b>	<b>2 603</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-24 323	2 992
El	-67 566	-65 613
Uppvärmning	-150 957	-153 115
Vatten	-126 603	-130 582
Renhållning	-69 478	-57 128
Obligatoriska besiktningar	0	-23 625
Serviceavtal	-11 075	0
Hissar serviceavtal & besiktning	-11 329	-7 688
Förvaltningskostnader	-109 418	-96 489
Försäkringar	-51 675	-45 860
Övriga driftskostnader	-8 309	-11 311
	<b>-630 732</b>	<b>-588 420</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Övriga förvaltningskostnader	-80 194	-99 762
Kostnader överlåtelse och panter	-11 330	-12 133
Föreningsverksamhet	-600	0
Förbrukningsinventarier	-1 590	-2 490
	<b>-93 714</b>	<b>-114 385</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-48 470	-47 450
Revisionsarvode	-4 830	0
Sociala avgifter	-13 674	-12 902
	<b>-66 974</b>	<b>-60 352</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 101 014	-1 101 014
	<b>-1 101 014</b>	<b>-1 101 014</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	131 137 312	131 137 312
Ingående anskaffningsvärde mark	10 000 188	10 000 188
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 137 500</b>	<b>141 137 500</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-3 419 706	-2 318 692
Årets avskrivningar byggnader	-1 101 014	-1 101 014
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 520 720</b>	<b>-3 419 706</b>

**Utgående redovisat värde** **136 616 780** **137 717 794**

Redovisade värden byggnader	126 616 592	127 717 606
Redovisade värden mark	10 000 188	10 000 188

**Fastighetsbeteckning:** Vallen Norra 3

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2018	65 000 000	14 400 000	79 400 000	61 400 000
		<b>65 000 000</b>	<b>14 400 000</b>	<b>79 400 000</b>	<b>61 400 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	52 843 000	52 843 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 843 000</b>	<b>52 843 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	1 037 979	1 216 265
Skattekonto	818	818
	<b>1 038 797</b>	<b>1 217 083</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	45 778	36 415
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	0	5 865
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 955	5 840
	<b>54 733</b>	<b>48 120</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,07%	2024-12-06	9 995 904	134 752
SBAB	0,76%	2024-10-16	14 691 204	202 752
SBAB	3,76%	2027-11-12	9 195 904	134 752
SBAB	2,05%	2023-11-10	14 991 204	202 752
			<b>48 874 216</b>	<b>675 008</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **33 410 756**

Nästa års amortering av långfristig skuld 472 256

Lån som ska konverteras inom ett år 14 991 204

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **15 463 460**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,78%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 700 032

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 45 499 176

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Övriga kortfristiga skulder	16 205	10 793
	<b>16 205</b>	<b>10 793</b>

**Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	28 800	23 800
Upplupna sociala avgifter	9 049	7 478
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 884	30 104
Förutbetalda årsavgifter och hyror	224 275	220 677
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 767	20 630
	<b>307 775</b>	<b>302 689</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Nera Runesson

.....  
Haris Music

.....  
Jonas Magnusson

.....  
Eva Hedlund

.....  
Tobias Micael Eriksson

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

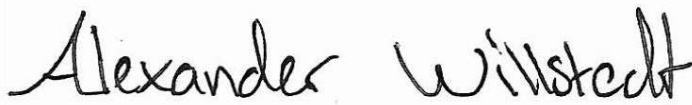
Alexander Willstedt

Revisor vald av föreningsstämman

## Revisionsberättelse för BRF Furutåviken gällande år 2022

Som förtroendevald revisor har jag granskat räkenskaper, dokument, styrelseprotokoll och årsredovisningen för verksamhetsåret 2022 enligt de anvisningar som har getts. Arbetet har skett löpande under året och god revisionsred har iakttagits under processen.

Årsredovisningens intagna resultat- och balansräkning stämmer överens med bokföringen. Kassa, bankkonton, övriga tillgångar och värdehandlingar ser också ut att vara i ordning. Jag kan inte upptäcka några fel eller annat. Därmed ser jag ingenting att anmärka på och vill lämna förslag att bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter för det arbete som gjorts under 2022.



---

Alexander Willstedt

Förtroendevald revisor för BRF Furutåviken 2022

Växjö den 2023-04-07

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NERA RUNESSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:11:35



**JONAS MAGNUSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:33:03



**TOBIAS MICAEL ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 22:46:06



**EVA HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 20:26:55



**HARIS MUSIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 19:03:27



**ALEXANDER WILLSTEDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:16:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ALEXANDER WILLSTEDT**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 09:17:47



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.