



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Furutåviken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furutåviken med säte i Växjö org.nr. 769630-2632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2018-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
39-0466 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. 2024-09-30.

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.
Nera Runesson	Ordförande	2022-07-04	2023-08-14
Nera Runesson	Suppleant	2023-08-14	
Christoffer Nilsson	Ordförande	2023-08-14	
Eva Hedlund	Ledamot	2022-07-04	
Jonas Magnusson	Ledamot	2020-10-07	2023-08-14
Tobias Micael Eriksson	Ledamot	2022-07-04	
Haris Music	Ledamot	2021-07-21	2023-08-14
Albert Sabovic	Ledamot	2023-08-14	
Sara Ringberg	Suppleant	2023-08-14	
Elina Liljegren	Suppleant	2023-08-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: styrelseledamöter Tobias Eriksson, Ewa Hedlund samt suppleanter Nera Runesson, Elina Liljegren och Sara Ringberg.

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tobias Micael Eriksson, Christoffer Nilsson och Albert Sabovic.

Revisorer har varit: Alexander Willstedt samt extern revisor Carl Fagergren, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Martin Johansson och Anna Hallberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2024-01-01 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.

Under november 2023 omförhandlats ett av föreningens lån med ny bindningstid på 3 år.

Under större delen av året så har ARC och HSB delat ansvaret för fastighetsskötsel men från och med 1 Januari 2024 kommer vi enbart ha en förvaltare, ARC. Fastighetsförvaltningsavtalet tecknades 10 Oktober 2023 med ARC Fastighetspartner för en mer komplett fastighetsskötsel. Avtalet börjar gälla 1 Januari 2024 och är giltigt till 31 December 2024.

Femårsbesiktningen genomfördes 2023-09-26 till 2023-09-28 där vi anlidade Tyrens AB för att gå igenom alla bostadsrätter

och de gemensamma ytorna. Flera av dessa anmärkningar åtgärdades vecka 47 av GBJ Bygg AB men några punkter återstår till kommande räkenskapsår. Styrelsen kommer att följa upp att alla punkter på de gemensamma ytorna åtgärdas snarast.

Det här året har vi tillsammans med HSB tagit fram en underhållsplan för vår fastighet. Det gör det enkelt för vår ekonom på HSB att lägga in de underhållskostnader vi kommer ha i vår budget och än så länge har det fungerat mycket bra.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
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.

Vi har under räkenskapsåret haft två aktivitetsdagar med goda hembakade bullar, en på våren och en på hösten där vi tillsammans har gjort fint på gården. Det här året har vi även oljat de ekdetaljer vi har i de gemensamma ytorna.

Vi anlidade en snickare för att göra vår sandlåda säkrare med träram istället för betongblock.

Föreningen har satt upp en skylt med adress för att besökare enklare ska hitta vår fastighet.

Under året har vi gjort en cykelrensning för att hitta cyklar som saknar ägare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	334	377	348	355	264
Skuldsättning, kr/kvm	14 384	14 585	15 025	15 316	15 518
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 384	14 585	15 025	15 316	15 518
Räntekänslighet, %	18	20	21	22	22
Energikostnad, kr/kvm	103	103	104	94	111
Årsavgifter, kr/kvm	798	739	724	710	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	88	87	91
Totala intäkter, kr/kvm	892	834	827	816	780
Nettoomsättning, tkr	2 976	2 794	2 771	2 735	2 615
Resultat efter finansiella poster, tkr	2	162	63	89	-217
Soliditet, %	64	64	64	63	63

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	88 327 000	0	0	88 327 000
Underhållsfond, kr	492 100	0	250 000	742 100
S:a bundet eget kapital, kr	88 819 100	0	250 000	89 069 100
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-558 272	162 200	-250 000	-646 073
Årets resultat, kr	162 200	-162 200	1 589	1 589
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-396 072	0	-248 411	-644 484
S:a eget kapital, kr	88 423 028	0	1 589	88 424 616

* 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	-646 073
Årets resultat, kr	1 589
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-644 484

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-250 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	15 067
Balanseras i ny räkning, kr	-879 417

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 975 535	2 794 145
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 594	338
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 988 129	2 794 483
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-737 697	-630 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 433	-93 714
Personalkostnader	Not 6	-58 264	-66 974
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 101 014	-1 101 014
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 075 408	-1 892 433
RÖRELSERESULTAT		912 721	902 050
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 283	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-912 415	-739 850
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-911 132	-739 850
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 589	162 200
ÅRETS RESULTAT		1 589	162 200

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	135 515 766	136 616 780
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>135 515 766</u>	<u>136 616 780</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>135 515 766</u>	<u>136 616 780</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 054	-1 060
Övriga fordringar	Not 9	1 058 650	1 038 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	64 173	54 733
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 127 877</u>	<u>1 092 469</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 627 877</u>	<u>1 092 469</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>137 143 643</u>	<u>137 709 249</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		88 327 000	88 327 000
Fond för yttre underhåll		742 100	492 100
<i>Summa bundet eget kapital</i>		89 069 100	88 819 100
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-646 073	-558 272
Årets resultat		1 589	162 200
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-644 483	-396 073
Summa eget kapital		88 424 617	88 423 027
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 512 100	33 410 756
<i>Summa långfristiga skulder</i>		23 512 100	33 410 756
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	24 687 108	15 463 460
Leverantörsskulder		136 704	88 026
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	5 317	16 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	377 797	307 775
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		25 206 926	15 875 466
Summa skulder		48 719 026	49 286 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 143 643	137 709 249

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	912 721	902 050
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 101 014	1 101 014
	<u>2 013 735</u>	<u>2 003 064</u>
Erhållen ränta	127	0
Erlagd ränta	-912 415	-739 850
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 101 447</u>	<u>1 263 214</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 119	-5 553
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	107 812	39 061
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 182 141</u>	<u>1 296 721</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-675 008	-1 475 008
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-675 008</u>	<u>-1 475 008</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	507 133	-178 287
Likvida medel vid årets början	1 037 979	1 216 265
Likvida medel vid årets slut	<u>1 545 111</u>	<u>1 037 979</u>
	507 133	-178 287

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. Föreningsstämman är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråk tagande 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 företags likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	2 673 492	2 475 504
Hysesintäkt garage och bilplatser	228 675	238 339
Hysesintäkt övrigt	44 909	53 936
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 397	3 948
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 514	11 353
Övriga primära intäkter och ersättningar	11 548	11 065
	2 975 535	2 794 145
*I avgiften ingår värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	338
Elstöd	12 594	0
	12 594	338
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-20 551	-24 323
El	-46 121	-67 566
Uppvärmning	-180 171	-150 957
Vatten	-119 821	-126 603
Renhållning	-67 082	-69 478
Obligatoriska besiktningar	-31 250	0
Serviceavtal	-39 300	-11 075
Hissar serviceavtal & besiktning	-14 300	-11 329
Förvaltningskostnader	-132 462	-109 418
Försäkringar	-63 065	-51 675
Periodiskt underhåll	-15 067	0
Övriga driftskostnader	-8 508	-8 309
	-737 697	-630 732
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll mark och utemiljö, sandlåda	-15 067	0
	-15 067	0
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-155 274	-80 194
Kostnader överlåtelse och panter	-5 304	-11 330
Föreningsverksamhet	-1 853	-600
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-115	0
Konsulter	-3 813	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 590
Stämma och styrelse	-74	0
	-178 433	-93 714
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-45 750	-48 470
Revisionsarvode	0	-4 830
Sociala avgifter	-11 814	-13 674
Utbildning	-700	0
	-58 264	-66 974
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 101 014	-1 101 014
	-1 101 014	-1 101 014

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade 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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 520 720	-3 419 706
Årets avskrivningar byggnader	-1 101 014	-1 101 014
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 621 734	-4 520 720

Utgående redovisat värde 135 515 766 136 616 780

Redovisade värden byggnader	125 515 578	126 616 592
Redovisade värden mark	10 000 188	10 000 188

Fastighetsbeteckning: Vallen Norra 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2018	65 000 000	14 400 000	79 400 000	79 400 000
		65 000 000	14 400 000	79 400 000	79 400 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 843 000	52 843 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	52 843 000	52 843 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 045 111	1 037 979
Skattekonto	13 539	818
	1 058 650	1 038 797

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	51 863	45 778
Upplupna ränteintäkter	1 156	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 154	8 955
	64 173	54 733

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-06-05	500 000	0
			500 000	0

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,07%	2024-12-06	9 861 152	134 752
SBAB	0,76%	2024-10-16	14 488 452	202 752
SBAB	3,76%	2027-11-12	9 061 152	134 752
SBAB	4,20%	2026-11-17	14 788 452	202 752
			48 199 208	675 008

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **23 512 100**

Nästa års amortering av långfristig skuld 337 504

Lån som ska konverteras inom ett år 24 349 604

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **24 687 108**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,44%

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

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 44 824 168

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	5 317	16 205
	5 317	16 205

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	26 250	28 800
Upplupna sociala avgifter	8 248	9 049
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 649	34 884
Upplupen revision	12 000	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 754	224 275
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 896	10 767
	377 797	307 775

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Christoffer Nilsson

.....
Albert Sabovic

.....
Eva Hedlund

.....
Tobias Micael Eriksson

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

Alexander Willstedt
Revisor vald av föreningsstämman

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Furutåviken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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 Brf Furutåviken för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 överträdelse 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTOFFER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:10:17



ALBERT SABOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 08:41:09



TOBIAS MICAEL ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:10:30



EVA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 18:11:47



ALEXANDER WILLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:09:58



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:57:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER WILLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 21:11:09



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 09:56:58



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.