



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Furutåviken



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Furutåviken med säte i Växjö org.nr. 769630-2632 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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	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. 2025-09-30.

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.
Christoffer Nilsson	Ordförande	2023-08-14	
Lars-Eric Svensson	Ledamot	2024-06-13	
Eva Hedlund	Ledamot	2022-07-04	
Joakim Olofsson	Ledamot	2024-06-13	
Tobias Micael Eriksson	Ledamot	2022-07-04	2024-06-13
Albert Sabovic	Ledamot	2023-08-14	2024-06-13
Leif Allan Bunn	Suppleant	2024-06-13	
Nera Runesson	Suppleant	2023-08-14	2024-06-13
Anna Deghan Nayyeri	Suppleant	2024-06-13	
Sara Ringberg	Suppleant	2023-08-14	
Elina Liljegren	Suppleant	2023-08-14	2024-06-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Christoffer Nilsson, Lars-Eric Svensson, Sara Ringberg och suppleanter Leif Allan Bunn och Anna Deghan Nayyeri.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Hedlund, Joakim Olofsson och Christoffer Nilsson.

Revisorer har varit: Alexander Willstedt samt Carl Fagergren från BoRevision AB valda av föreningen.

Valberedning har varit: Martin Johansson (sammankallande), Anna Hallberg, Katarina Bäckman samt Ola Gustavsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +8,5% per 2025-01-01 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.

Under oktober 2024 omförhandlats ett av föreningens lån med ny bindningstid på 4 år.

Under december 2024 omförhandlats ett till av föreningens lån med ny bindningstid på 5 år.

Under året har föreningen har tecknat ett avtal med Bravida som ska ge en effektivare styrning av fjärrvärmesystemet. De kraftigt ökade priserna på fjärrvärme har gjort att vi valt att försöka sänka vår förbrukning.

I augusti åtgärdade GBJ bygg AB de sista återstående punkterna från besiktningen gällande de gemensamma ytorna.

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 det fint. Som avslutning på aktivitetsdagen så grillade vi korv på den nya grillplatsen.

En medlem i föreningen har uppfört en fast grillplats på vår innergård för att möjliggöra grillning med kol.

Flera medlemmar i föreningar har grävt en rabatt och sått blommor som ska fungera som ett biparadis och även göra miljön vackrare på vår baksida.

Styrelsen har införskaffat en ny säng till gästlägenheten som nu gör det möjligt för fyra gäster att övernatta i lägenheten. Tidigare fanns det bara en bäddsoffa.

Vår skylt på innergården har under året fått belysning och en blomster-rabatt.

Föreningen bytte ut sanden i sandlådan som en del av underhållsplanen.

Föreningens cykelpump har monterats på väggen i miljörummet för att vara tillgänglig för alla medlemmar.

Styrelsen har införskaffat en högtryckstvätt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	263	334	377	348	355
Skuldsättning, kr/kvm	14 033	14 384	14 585	15 025	15 316
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 033	14 384	14 585	15 025	15 316
Räntekänslighet, %	16	18	20	21	22
Energikostnad, kr/kvm	115	103	103	104	94
Årsavgifter, kr/kvm	870	798	739	724	710
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	89	89	88	87
Totala intäkter, kr/kvm	963	892	834	827	816
Nettoomsättning, tkr	3 212	2 976	2 794	2 771	2 735
Resultat efter finansiella poster, tkr	-221	2	162	63	89
Soliditet, %	65	64	64	64	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.

El ingår ej i årsavgiften.

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

Föreningens resultat är en förlust om 221 tkr med anledning av ökade räntekostnader. Det påverkar inte föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Enligt fastställd budget 2025 har förening ett positivt kassaflöde vilket innebär att inflödet av pengar är större än utflödet.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften med 8,5% från 2025-01-01.

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	742 100	0	234 933	977 033
S:a bundet eget kapital, kr	89 069 100	0	234 933	89 304 033
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-646 073	1 589	-234 933	-879 416
Årets resultat, kr	1 589	-1 589	-221 345	-221 345
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-644 484	0	-456 278	-1 100 761
S:a eget kapital, kr	88 424 616	0	-221 345	88 203 272

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 250 000 kr samt ianspråktagande skett med 15 067 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	-879 416
Årets resultat, kr	-221 345
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 100 761

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-235 000
Balanseras i ny räkning, kr	-1 335 761

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 227 361	2 975 535
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 594
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 227 361	2 988 129
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-863 778	-737 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 387	-178 433
Personalkostnader	Not 6	-84 043	-58 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 101 014	-1 101 014
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 222 222	-2 075 408
RÖRELSERESULTAT		1 005 139	912 721
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		7 251	1 283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 233 735	-912 415
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 226 484	-911 132
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 345	1 589
ÅRETS RESULTAT		-221 345	1 589



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	134 414 752	135 515 766
Summa materiella anläggningstillgångar		134 414 752	135 515 766
Summa anläggningstillgångar		134 414 752	135 515 766
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	5 054
Övriga fordringar	Not 9	1 242 344	1 058 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	77 078	64 173
Summa kortfristiga fordringar		1 319 422	1 127 877
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	500 000
Summa kortfristiga placeringar		0	500 000
Summa omsättningstillgångar		1 319 422	1 627 877
SUMMA TILLGÅNGAR		135 734 174	137 143 643

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	88 327 000	88 327 000
Fond för yttre underhåll	977 033	742 100
Summa bundet eget kapital	89 304 033	89 069 100
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-879 416	-646 073
Årets resultat	-221 345	1 589
Summa ansamlad förlust	-1 100 761	-644 483
Summa eget kapital	88 203 272	88 424 617
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 1246 349 192	23 512 100
Summa långfristiga skulder	46 349 192	23 512 100
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 12675 008	24 687 108
Leverantörsskulder	127 883	136 704
Övriga kortfristiga skulder	Not 1310 134	5 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14368 685	377 797
Summa kortfristiga skulder	1 181 710	25 206 926
Summa skulder	47 530 902	48 719 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	135 734 174	137 143 643



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 005 139	912 721
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 101 014	1 101 014
	2 106 153	2 013 735
Erhållen ränta	8 407	127
Erlagd ränta	-1 233 735	-912 415
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	880 825	1 101 447
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 281	-27 119
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-13 116	107 812
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	858 428	1 182 141
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 175 008	-675 008
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-1 175 008	-675 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	-316 580	507 133
Likvida medel vid årets början	1 545 111	1 037 979
Likvida medel vid årets slut	1 228 531	1 545 111
	-316 580	507 133

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.

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 914 008	2 673 492
Hysesintäkt garage och bilplatser	225 250	228 675
Hysesintäkt övrigt	50 655	44 909
Intäkt andrahandsupplåtelse	10 500	11 397
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 609	5 514
Övriga primära intäkter och ersättningar	14 339	11 548
	3 227 361	2 975 535

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	12 594
	0	12 594

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-109 430	-20 551
El	-49 256	-46 121
Uppvärmning	-215 822	-180 171
Vatten	-121 436	-119 821
Renhållning	-101 530	-67 082
Obligatoriska besiktningar	0	-31 250
Serviceavtal	-4 363	-39 300
Hissar serviceavtal & besiktning	-17 081	-14 300
Förvaltningskostnader	-170 186	-132 462
Försäkringar	-69 581	-63 065
Periodiskt underhåll	0	-15 067
Övriga driftskostnader	-5 092	-8 508
	-863 778	-737 697

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll mark och utemiljö	0	-15 067
	0	-15 067

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 110	-12 000
Övriga förvaltningskostnader	-116 263	-155 274
Kostnader överlåtelse och panter	-12 484	-5 304
Föreningsverksamhet	-8 065	-1 853
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 375	-115
Konsulter	0	-3 813
Förbrukningsinventarier	-9 463	0
Stämma och styrelse	-628	-74
	-173 387	-178 433

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-64 445	-45 750
Sociala avgifter	-18 898	-11 814
Utbildning	-700	-700
	-84 043	-58 264

Not 7 AVSKRIVNINGAR

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

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 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

-5 621 734

-4 520 720

Årets avskrivningar byggnader

-1 101 014

-1 101 014

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 722 748

-5 621 734

Utgående redovisat värde

134 414 752

135 515 766

Redovisade värden byggnader

124 414 564

125 515 578

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

2024-12-31

2023-12-31

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

1 228 531

1 045 111

Skattekonto

13 813

13 539

1 242 344

1 058 650

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

53 156

51 863

Upplupna ränteintäkter

0

1 156

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 922

11 154

77 078

64 173

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Räntesats

Konv.datum

Placering HSB 6 mån

3,20%

2024-06-05

0

500 000

0

500 000

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	2,82%	2029-11-09	9 726 400	134 752
SBAB	2,96%	2028-11-09	13 785 700	202 752
SBAB	3,76%	2027-11-12	8 926 400	134 752
SBAB	4,20%	2026-11-17	14 585 700	202 752
			47 024 200	675 008

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

46 349 192

Nästa års amortering av långfristig skuld

675 008

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

675 008

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

43 649 160

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt

4 444

0

Övriga kortfristiga skulder

5 690

5 317

10 134

5 317

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden

33 400

26 250

Upplupna sociala avgifter

10 494

8 248

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

32 603

31 649

Upplupen revision

15 860

12 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

269 383

268 754

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 945

30 896

368 685

377 797

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Christoffer Nilsson

Eva Hedlund

Joakim Olofsson

Lars-Eric Svensson

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 vald av föreningsstämman

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 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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. Risker 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 2024-01-01-2024-12-31 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 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTOFFER NILSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 15:20:20



JOAKIM OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 15:54:36



LARS-ERIC SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 13:54:33



EVA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 21:12:55



ALEXANDER WILLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 12:40:36



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:34:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Furutåviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER WILLSTEDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 12:41:54



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:32:51



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.