



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Forntiden i Växjö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Fortiden i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769632-9239 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 1995. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-09-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Växjö kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Växjö Fortiden 10	1995-01-01	1929

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-29.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
11	p-platser	0
8	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	561
3	lägenheter (hyresrätt)	234
<b>Totalt 22 objekt</b>		<b>795</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 3 rok som hyresrätter, 2 st 2 rok, 5 st 3 rok, 1 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jessica Lycke	Ordförande	2023-06-07	
Jessica Lycke	Ledamot	2022-06-16	
Max Hedberg	Ordförande	2022-06-16	2023-06-07
Max Hedberg	Ledamot	2021-08-04	2023-06-07
Charlotte Cederlöf	Ledamot	2022-06-16	
Lina Lagerström	Ledamot	2023-06-07	
Emilia Gustafsson	Ledamot	2022-06-16	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Charotte Cederlöf.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Charlotte Cederlöf, Jessica Lycke och Lina Lagerström.

Revisorer har varit: utsedd revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Stambyte hus A
2020	Byte av lägenhetsdörrar hus A
2020	OVK
2021	Byte av tak hus A
2022	Byte av fjärrvärmecentral
2023	Tak hus B har rengjorts och behandlats
2023	Smådjurs- och fågelsäkrat fastigheten via Anticimex

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 11 och under året har det tillkommit 5 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	301	217	-42	33
Skuldsättning, kr/kvm	10 912	11 013	11 113	10 585	9 402
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 463	15 606	15 749	15 000	13 324
Räntekänslighet, %	21	22	23	23	25
Energikostnad, kr/kvm	204	205	193	188	195
Årsavgifter, kr/kvm	731	696	696	664	663
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	56	58	57	46
Totala intäkter, kr/kvm	895	882	845	821	832
Nettoomsättning, tkr	704	701	672	653	662
Resultat efter finansiella poster, tkr	-21	74	19	-171	-104
Soliditet, %	49	49	49	50	39

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	9 255 345	0	0	9 255 345
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	188 187	0	-12 568	175 619
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 443 532</b>	<b>0</b>	<b>-12 568</b>	<b>9 430 964</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-947 141	73 968	12 568	-860 605
Årets resultat, kr	73 968	-73 968	-21 433	-21 433
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-873 173</b>	<b>0</b>	<b>-8 865</b>	<b>-882 038</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>8 570 359</b>	<b>0</b>	<b>-21 433</b>	<b>8 548 926</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 8 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 568 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-873 173
Årets resultat, kr	-21 433
Reservation till underhållsfond, kr	-8 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 568
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-882 038</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-882 038</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	703 908	701 098
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 759	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>711 667</b>	<b>701 098</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-314 467	-287 176
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 465	-69 082
Personalkostnader	Not 6	-194	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 895	-161 895
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-542 020</b>	<b>-518 153</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>169 646</b>	<b>182 945</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 216	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 295	-108 983
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-191 079</b>	<b>-108 977</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-21 433</b>	<b>73 968</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-21 433</b>	<b>73 968</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 792 697	16 951 547
Inventarier och installationer	Not 9	9 134	12 179
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>16 801 831</u>	<u>16 963 726</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>16 801 831</b></u>	<u><b>16 963 726</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 726	2 413
Övriga fordringar	Not 10	562 018	519 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	3 788	2 425
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>569 532</u>	<u>524 777</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>569 532</b></u>	<u><b>524 777</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>17 371 363</b></u>	<u><b>17 488 503</b></u>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 255 345	9 255 345
Fond för yttre underhåll		175 619	188 187
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 430 964</u>	<u>9 443 532</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-860 605	-947 141
Årets resultat		-21 433	73 968
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-882 038</u>	<u>-873 173</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>8 548 926</b></u>	<u><b>8 570 359</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>4 325 597</u>	<u>5 505 597</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>4 325 597</u>	<u>5 505 597</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 349 383	3 249 383
Leverantörsskulder		26 514	60 426
Skatteskulder		1 639	2 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	<u>119 304</u>	<u>100 730</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 496 840</u>	<u>3 412 547</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>8 822 437</b></u>	<u><b>8 918 144</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>17 371 363</b></u>	<u><b>17 488 503</b></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	169 646	182 945
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	161 895	161 895
	<u>331 541</u>	<u>344 840</u>
Erhållen ränta	1 216	6
Erlagd ränta	-181 277	-108 340
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>151 480</u>	<u>236 506</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 083	-1 979
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-26 725	24 868
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>113 672</u>	<u>259 395</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-109 250
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-15 224
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-124 474</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-80 000	-80 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-80 000</u>	<u>-80 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>33 672</b>	<b>54 921</b>
Likvida medel vid årets början	519 912	464 991
Likvida medel vid årets slut	<u>553 584</u>	<u>519 912</u>
	<b>33 672</b>	<b>54 921</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) 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
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	410 124	390 564
Hysesintäkt bostäder	268 587	257 076
Hysesintäkt garage och bilplatser	13 650	15 000
Hysesintäkt övrigt	4 800	6 400
Övriga intäkter i verksamheten	0	1 000
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 628	4 433
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 117	6 764
Övriga primära intäkter och ersättningar	2	19 861
	<b>703 908</b>	<b>701 098</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	7 759	0
	<b>7 759</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-3 300	-8 340
El	-25 435	-41 867
Uppvärmning	-81 773	-77 784
Vatten	-54 680	-43 195
Renhållning	-17 625	-16 559
Serviceavtal	-2 094	-4 465
Hissar serviceavtal & besiktning	-13 684	-5 370
Förvaltningskostnader	-57 442	-46 263
Försäkringar	-15 461	-14 492
Fastighetsskatt	-17 479	-17 851
Periodiskt underhåll	-20 568	-3 438
Övriga driftskostnader	-4 926	-7 552
	<b>-314 467</b>	<b>-287 176</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll installationer	-1 168	0
Underhåll tak	-19 400	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-3 438
	<b>-20 568</b>	<b>-3 438</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-17 125	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-43 173	-40 942
Kostnader överlåtelse och panter	-4 201	-7 709
Föreningsverksamhet	0	-546
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-796
Förbrukningsinventarier	-966	-3 090
	<b>-65 465</b>	<b>-69 082</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	0	0
Övriga personalkostnader	-194	0
	<b>-194</b>	<b>0</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-158 850	-158 850
Installationer och inventarier	-3 045	-3 045
	<b>-161 895</b>	<b>-161 895</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 958 097	13 848 847
Årets investering byggnader	0	109 250
Ingående anskaffningsvärde mark	3 802 857	3 802 857
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 760 954</b>	<b>17 760 954</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-809 407	-650 557
Årets avskrivningar byggnader	-158 850	-158 850
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-968 257</b>	<b>-809 407</b>

**Utgående redovisat värde**

16 792 697 16 951 547

Redovisade värden byggnader	12 989 840	13 148 690
Redovisade värden mark	3 802 857	3 802 857

**Fastighetsbeteckning:** Forntiden 10

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1974	7 800 000	3 968 000	11 768 000	11 768 000
		<b>7 800 000</b>	<b>3 968 000</b>	<b>11 768 000</b>	<b>11 768 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	10 661 500	10 661 500
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 661 500</b>	<b>10 661 500</b>

**Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden	15 224	0
Årets investeringar	0	15 224
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>15 224</b>	<b>15 224</b>

Ingående avskrivningar	-3 045	0
Årets avskrivningar	-3 045	-3 045
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 090</b>	<b>-3 045</b>

**Utgående redovisat värde**

9 134 12 179

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	553 584	519 912
Skattekonto	8 434	27
<b>Övriga fordringar</b>	<b>562 018</b>	<b>519 939</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 788	2 425
<b>Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>3 788</b>	<b>2 425</b>

2023-12-31

2022-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	4,715%	2024-03-01	500 000	0
Stadshypotek AB	4,715%	2024-03-01	2 669 383	0
Stadshypotek AB	1,510%	2024-06-01	1 100 000	0
Stadshypotek AB	1,000%	2025-03-01	2 477 713	0
Stadshypotek AB	1,350%	2025-03-01	1 927 884	80 000
			<b>8 674 980</b>	<b>80 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 325 597**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 4 269 383

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **4 349 383**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,658%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 320 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 274 980

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

## Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	14 965	15 470
Upplupna räntekostnader	14 174	3 156
Upplupen revision	16 500	15 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	63 165	60 604
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 500	6 500
	<b>119 304</b>	<b>100 730</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Charlotte Cederlöf

Jessica Lyeke  
Ordförande

Lina Lagerström

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

Mikael Svensson, Auktoriserad revisor  
Revisor vald vid föreningsstämman  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Forntiden i Växjö org.nr 769632-9239

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Forntiden i Växjö för räkenskapsår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Forntiden i Växjö för år 2023-01-01 - 2023-12-31 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betydande 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
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Växjö dag som framgår av min elektroniska signatur

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Fortiden i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JESSICA LYCKE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 11:50:40



**CHARLOTTE CEDERLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 12:03:45



**LINA LAGERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 15:24:47



**MIKAEL SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:45:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Fortiden i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:46:12



# PM efter avslutad revision

---

## Bostadsrättsföreningen Forntiden

Räkenskapsår 2023-01-01–2023-12-31  
Till Styrelsen  
Kopia HSB  
Från Ernst & Young AB, 0470-75 58 15

---

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Vår granskning har skett i enlighet med god revisionssed och täcker således endast områden och aspekter väsentliga för revisionen och är inte av sådan omfattning att den täcker in alla eventuella svagheter i rutiner och intern kontroll.

Förvaltningsrevisionen har inriktats på att granska styrelsebeslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Granskningen skall ge underlag för att bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen och om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen samt föreningens stadgar.

Vår räkenskapsrevision har fokuserat på granskning av resultaträkningen (årsavgifter, driftkostnader, avskrivningar, räntekostnader mm) genom analytiska granskningsmetoder samt värdering och redovisning av väsentliga balansposter (främst byggnader och mark, eget kapital och långfristiga skulder).

Efter genomförd granskning har vi inte funnit några brister i redovisningen eller förvaltningen som är av väsentlig betydelse. De synpunkter vi haft på utkastet till årsredovisningen har justerats av HSB efter våra påpekanden.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Växjö dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Med vänlig hälsning

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor

Kajsa Jakobsson  
Revisionsmedarbetare

---

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MIKAEL SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d0de99da57c676[...]b79cf62a759c8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-08 06:34:49 UTC



## KAJSA MATILDA JULIA JAKOBSSON

Revisionsmedarbetare

Serienummer: fbc3d969f7beeb[...]b4b3c8a432739

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-08 06:41:52 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

# 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.