



## ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Forntiden i Växjö



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Forntiden i Växjö med säte i Växjö org.nr. 769632-9239 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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          | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|---------------|----------------------|
| Växjö Forntiden 10 | 1995-01-01    | 1929                 |

**Totalt 1 objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-28.

| 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 |            |
| Charlotte Cederlöf | Ledamot    | 2022-06-16 | 2024-07-30 |
| Lina Lagerström    | Ledamot    | 2023-06-07 |            |
| Matilda Bergmark   | Ledamot    | 2024-07-30 |            |
| Axel Strandberg    | Ledamot    | 2024-07-30 |            |



Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsen.

Revisorer har varit: Mikeal Svensson, Auktoriserad revisor hos Ernst & Young AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 2 röstberättigade medlemmar.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +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.

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

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                                              |
|-------|-----------------------------------------------------|
| 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 |

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

Miljörum pga nya regler.

Kodlås till ytterdörrar.

Belysning inomhus från gamla lysrör till nya godkända LED.

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 226    | 203    | 301    | 217    | -42    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 10 815 | 10 912 | 11 013 | 11 113 | 10 585 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 15 326 | 15 463 | 15 606 | 15 749 | 15 000 |
| Räntekänslighet, %                     | 19     | 21     | 22     | 23     | 23     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 184    | 204    | 205    | 193    | 188    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 804    | 731    | 696    | 696    | 664    |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 59     | 58     | 56     | 58     | 57     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 964    | 895    | 882    | 845    | 821    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 766    | 704    | 701    | 672    | 653    |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 18     | -21    | 74     | 19     | -171   |
| Soliditet, %                           | 50     | 49     | 49     | 49     | 50     |

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.

|                                       |                            | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital                   | Belopp vid<br>årets ingång |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 9 255 345                  | 0                                                                      | 0                         | 9 255 345                  |
| Underhållsfond, kr                    | 175 619                    | 0                                                                      | 39 000                    | 214 619                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>9 430 964</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>39 000</b>             | <b>9 469 964</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -860 605                   | -21 433                                                                | -39 000                   | -921 038                   |
| Årets resultat, kr                    | -21 433                    | 21 433                                                                 | 17 914                    | 17 914                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-882 038</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>-21 086</b>            | <b>-903 124</b>            |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>8 548 926</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>17 914</b>             | <b>8 566 840</b>           |

## RESULTATDISPOSITION

**Till föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:**

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -882 038        |
| Årets resultat, kr                                  | 17 914          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -39 000         |
| lanspråkstagande av underhållsfond, kr              | 0               |
| <b>Summa till föreningsstämman förfogande, kr</b>   | <b>-903 124</b> |

|                                                                       |                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0              |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-903 124</b> |

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



RESULTATRÄKNING

|                                                    |       | 2024-01-01<br>2024-12-31  | 2023-01-01<br>2023-12-31  |
|----------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                   |       |                           |                           |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 765 993                   | 703 908                   |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 0                         | 7 759                     |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>             |       | <strong>765 993</strong>  | <strong>711 667</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                  |       |                           |                           |
| Driftskostnader                                    | Not 4 | -289 623                  | -314 467                  |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -63 034                   | -65 465                   |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | 0                         | -194                      |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -161 895                  | -161 895                  |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>            |       | <strong>-514 552</strong> | <strong>-542 020</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   |       | <strong>251 440</strong>  | <strong>169 646</strong>  |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                |       |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster           |       | 171                       | 1 216                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -233 697                  | -192 295                  |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>          |       | <strong>-233 526</strong> | <strong>-191 079</strong> |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> |       | <strong>17 914</strong>   | <strong>-21 433</strong>  |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                    |       | <strong>17 914</strong>   | <strong>-21 433</strong>  |

BALANSRÄKNING

|                                              |        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 16 633 847 | 16 792 697 |
| Inventarier och installationer               | Not 9  | 6 089      | 9 134      |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 16 639 936 | 16 801 831 |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 16 639 936 | 16 801 831 |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               |        | 6 406      | 3 726      |
| Övriga fordringar                            | Not 10 | 648 645    | 562 018    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 3 965      | 3 788      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 659 015    | 569 532    |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 659 015    | 569 532    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 17 298 951 | 17 371 363 |



BALANSRÄKNING

|                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                   |                   |
| Eget kapital                                 |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 9 255 345         | 9 255 345         |
| Fond för yttre underhåll                     | 214 619           | 175 619           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | 9 469 964         | 9 430 964         |
| <i>Ansamlad förlust</i>                      |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -921 038          | -860 605          |
| Årets resultat                               | 17 914            | -21 433           |
| <i>Summa ansamlad förlust</i>                | -903 124          | -882 038          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>8 566 840</b>  | <b>8 548 926</b>  |
| Skulder                                      |                   |                   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 120           | 4 325 597         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            | 0                 | 4 325 597         |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 8 597 794         | 4 349 383         |
| Leverantörsskulder                           | 20 667            | 26 514            |
| Skatteskulder                                | 2 047             | 1 639             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 111 603       | 119 304           |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            | 8 732 111         | 4 496 840         |
| <b>Summa skulder</b>                         | <b>8 732 111</b>  | <b>8 822 437</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>17 298 951</b> | <b>17 371 363</b> |





# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | 251 440                  | 169 646                  |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                                    |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                               | 161 895                  | 161 895                  |
|                                                                                             | 413 335                  | 331 541                  |
| Erhållen ränta                                                                              | 171                      | 1 216                    |
| Erlagd ränta                                                                                | -235 256                 | -181 277                 |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 178 250                  | 151 480                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                        |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -3 027                   | -11 083                  |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -11 581                  | -26 725                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | 163 642                  | 113 672                  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                          |                          |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | 0                        | 0                        |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -80 000                  | -80 000                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | -80 000                  | -80 000                  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | 83 642                   | 33 672                   |
| Likvida medel vid årets början                                                              | 553 584                  | 519 912                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                | 640 040                  | 553 584                  |
|                                                                                             | 86 456                   | 33 672                   |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar 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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                                | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>                   |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                           | 451 116                  | 410 124                  |
| Hysesintäkt bostäder                           | 286 596                  | 268 587                  |
| Hysesintäkt garage och bilplatser              | 22 500                   | 13 650                   |
| Hysesintäkt övrigt                             | 4 800                    | 4 800                    |
| Intäkt andrahandsupplåtelse                    | 0                        | 2 628                    |
| Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter     | 1 050                    | 4 117                    |
| Övriga primära intäkter och ersättningar       | -69                      | 2                        |
|                                                | <b>765 993</b>           | <b>703 908</b>           |
| <b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                          |                          |
| Bidrag                                         | 0                        | 7 759                    |
|                                                | <b>0</b>                 | <b>7 759</b>             |
| <b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>                   |                          |                          |
| Reparationer                                   | -18 369                  | -3 300                   |
| El                                             | -18 978                  | -25 435                  |
| Uppvärmning                                    | -99 031                  | -81 773                  |
| Vatten                                         | -28 836                  | -54 680                  |
| Renhållning                                    | -20 861                  | -17 625                  |
| TV, bredband, iptelefoni                       | -1 698                   | 0                        |
| Serviceavtal                                   | 0                        | -2 094                   |
| Hissar serviceavtal & besiktning               | -15 083                  | -13 684                  |
| Förvaltningskostnader                          | -46 674                  | -57 442                  |
| Försäkringar                                   | -16 525                  | -15 461                  |
| Fastighetsskatt                                | -17 930                  | -17 479                  |
| Periodiskt underhåll                           | 0                        | -20 568                  |
| Övriga driftskostnader                         | -5 640                   | -4 926                   |
|                                                | <b>-289 623</b>          | <b>-314 467</b>          |
| <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                          |                          |
| Underhåll installationer                       | 0                        | -1 168                   |
| Underhåll tak                                  | 0                        | -19 400                  |
|                                                | <b>0</b>                 | <b>-20 568</b>           |
| <b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>          |                          |                          |
| Externt revisionsarvode                        | -17 000                  | -17 125                  |
| Övriga förvaltningskostnader                   | -45 088                  | -43 173                  |
| Kostnader överlåtelse och panter               | 0                        | -4 201                   |
| Föreningsverksamhet                            | -946                     | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                        | 0                        | -966                     |
|                                                | <b>-63 034</b>           | <b>-65 465</b>           |
| <b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>                 |                          |                          |
| Arvode till styrelsen                          | 0                        | 0                        |
| Övriga personalkostnader                       | 0                        | -194                     |
|                                                | <b>0</b>                 | <b>-194</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>          |

2024-12-31

2023-12-31

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

Ingående anskaffningsvärde byggnader

13 958 097

13 958 097

Ingående anskaffningsvärde mark

3 802 857

3 802 857

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****17 760 954****17 760 954****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-968 257

-809 407

Årets avskrivningar byggnader

-158 850

-158 850

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-1 127 107****-968 257****Utgående redovisat värde****16 633 847****16 792 697**

Redovisade värden byggnader

12 830 990

12 989 840

Redovisade värden mark

3 802 857

3 802 857

**Fastighetsbeteckning:** Forntiden 10**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1974

7 800 000

3 968 000

11 768 000

11 768 000

**7 800 000****3 968 000****11 768 000****11 768 000****Ställda säkerheter****2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

10 661 500

10 661 500

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter****10 661 500****10 661 500****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

15 224

15 224

Utgående anskaffningsvärden

15 224

15 224

Ingående avskrivningar

-6 090

-3 045

Årets avskrivningar

-3 045

-3 045

Utgående avskrivningar

-9 135

-6 090

**Utgående redovisat värde****6 089****9 134**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB

640 040

553 584

Skattekonto

8 605

8 434

**648 645****562 018****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 965

3 788

**3 965****3 788**

2024-12-31 2023-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut                                                             | Räntesats | Konv.datum | Belopp    | Nästa års amortering |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|----------------------|
| Stadshypotek AB                                                          | 1,00%     | 2025-03-01 | 2 477 713 | 0                    |
| Stadshypotek AB                                                          | 1,35%     | 2025-03-01 | 1 847 884 | 80 000               |
| Stadshypotek AB                                                          | 3,40%     | 2025-03-03 | 4 272 197 | 0                    |
|                                                                          |           |            | 8 597 794 | 80 000               |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           |           |            |           | 0                    |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                                |           |            |           | 0                    |
| Lån som ska konverteras inom ett år                                      |           |            |           | 8 597 794            |
| Redovisad kortfristig del av långfristig skuld                           |           |            |           | 8 597 794            |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       |           |            |           | 1,92%                |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             |           |            |           | 320 000              |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till |           |            |           | 8 197 794            |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       |           |            |           | Nej                  |

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 15 371  | 14 965  |
| Upplupna räntekostnader                             | 12 615  | 14 174  |
| Upplupen revision                                   | 17 000  | 16 500  |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 64 742  | 63 165  |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 875   | 10 500  |
|                                                     | 111 603 | 119 304 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Axel Strandberg

.....  
Jessica Lycke

.....  
Lina Lagerström

.....  
Matilda Bergmark

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

Ernst & Young AB

Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor



## 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 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 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. Risken 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 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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 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 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
- 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 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Fortiden i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JESSICA LYCKE**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 22:40:02



**AXEL STRANDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-29 kl. 21:48:02



**LINA LAGERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 14:48:37



**MATILDA BERGMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:14:52



**MIKAEL SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:18:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Fortiden i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL SVENSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 14:19:44



HSB – där möjligheterna bor

# Forntiden

## PM efter avslutad revision

---

### Bostadsrättsföreningen Forntiden

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Räkenskapsår | 2024-01-01–2024-12-31           |
| Till         | Styrelsen                       |
| Kopia        | HSB                             |
| Från         | Ernst & Young AB, 0470-75 58 15 |

---

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 21 Mars 2025

Med vänlig hälsning



Mikael Svensson  
Auktoriserad revisor



Elvisa Smajic  
Revisionsmedarbetare

---

# 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.