







Årsredovisning 2025

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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 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. 2027-02-28.

Antal	Benämning	Total yta m^2
3	förråd	0
11	p-platser	0
11	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	795
3	lägenheter (hyresrätt)	234
Totalt 28 objekt		**1 029**

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 2 st 1 rok, 1 st 2 rok, 7 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jessica Lycke	Ordförande	2023-06-07
Lina Boman Lagerström	Ledamot	2023-06-07
Matilda Bergmark	Ledamot	2024-07-30
Axel Strandberg	Ledamot	2024-07-30

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

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av Jessica Lycke och Lina Boman Lagerström.

Revisorer har varit: Mikael Svensson, Auktoriserad revisor hos Ernst & Young Aktiebolag, vald av föreningsstämman.

Valberedning har varit: Styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 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.

Under året har vi i sedvanlig ordning haft 2 trivseldagar med bättre uppslutning än tidigare. I övrigt har diverse små underhållsarbete genomförts, däribland service av tvättmaskiner och installation av nytt lås till föreningens miljörum. En av föreningens hyresgäster flyttade ut under hösten och lägenheten ska under 2026 läggas ut till försäljning. I övrigt har styrelsearbetet handlat mycket om förberedelse inför händelser under 2026 då renovering av fastigheternas gemensamma utrymmen ska genomföras.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
- Miljörum pga nya regler.
- Kodlås till ytterdörrae.
- 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

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	66	226	203	301	217
Skuldsättning, kr/kvm	8 278	10 815	10 912	11 013	11 113
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 714	15 326	15 463	15 606	15 749
Räntekänslighet, %	18	19	21	22	23
Energikostnad, kr/kvm	157	184	204	205	193
Årsavgifter, kr/kvm	596	804	731	696	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	63	59	58	56	58
Totala intäkter, kr/kvm	735	964	895	882	845
Nettoomsättning, tkr	756	766	704	701	672
Resultat efter finansiella poster, tkr	-125	18	-21	74	19
Soliditet, %	49	50	49	49	49

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.

Upplysningar vid förlust

Stigande inflation och ökade kostnader som är påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 75 147 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 66 kr/m2.
För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 5% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	9 255 345	0	0	9 255 345
Underhållsfond, kr	214 619	0	-15 940	198 679
S:a bundet eget kapital, kr	**9 469 964**	**0**	**-15 940**	**9 454 024**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-921 038	17 914	15 940	-887 184
Årets resultat, kr	17 914	-17 914	-125 186	-125 186
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-903 124**	**0**	**-109 246**	**-1 012 370**
S:a eget kapital, kr	**8 566 840**	**0**	**-125 186**	**8 441 654**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 15 000 kr samt ianspråktagande skett med 30 940 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	-903 124
Årets resultat, kr	-125 186
Reservation till underhållsfond, kr	-15 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	30 940
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 012 370**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 012 370**

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	756 419	765 993
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**756 419**	**765 993**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-397 481	-289 623
Övriga externa kostnader	Not 4	-76 969	-63 034
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-161 895	-161 895
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-636 345**	**-514 552**
RÖRELSERESULTAT		**120 074**	**251 440**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		713	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 973	-233 697
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-245 260**	**-233 526**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-125 186**	**17 914**
ÅRETS RESULTAT		**-125 186**	**17 914**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	16 474 997	16 633 847
Inventarier och installationer	Not 7	3 044	6 089
Pågående nyanläggningar	Not 8	5 400	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 483 441	16 639 936
Summa anläggningstillgångar		**16 483 441**	**16 639 936**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 406	6 406
Övriga fordringar	Not 9	638 285	648 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	2 864	3 965
Summa kortfristiga fordringar		647 555	659 015
Summa omsättningstillgångar		**647 555**	**659 015**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 130 996**	**17 298 951**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 255 345	9 255 345
Fond för yttre underhåll		198 679	214 619
Summa bundet eget kapital		9 454 024	9 469 964
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-887 184	-921 038
Årets resultat		-125 186	17 914
Summa ansamlad förlust		-1 012 370	-903 124
Summa eget kapital		**8 441 654**	**8 566 840**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		8 517 794	8 597 794
Leverantörsskulder		36 068	20 667
Skatteskulder		1 948	2 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	133 532	111 603
Summa kortfristiga skulder		8 689 342	8 732 111
Summa skulder		**8 689 342**	**8 732 111**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 130 996**	**17 298 951**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	120 074	251 440
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	161 895	161 895
	281 969	413 335
Erhållen ränta	713	171
Erlagd ränta	-239 895	-235 256
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	42 787	178 250
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 207	-3 027
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	8 468 947	-11 581
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**8 512 941**	**163 642**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-5 400	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**-5 400**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-8 517 794	-77 186
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-8 517 794**	**-77 186**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-10 253**	**86 456**
Likvida medel vid årets början	640 040	553 584
Likvida medel vid årets slut	629 787	640 040
	-10 253	**86 456**

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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	473 676	451 116
	Hyresintäkt bostäder	252 868	286 596
	Hyresintäkt garage och bilplatser	24 000	22 500
	Hyresintäkt övrigt	4 800	4 800
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	588	1 050
	Övriga primära intäkter och ersättningar	487	-69
		756 419	**765 993**
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-30 464	-18 369
	El	-22 784	-18 978
	Uppvärmning	-102 398	-99 031
	Vatten	-36 571	-28 836
	Renhållning	-34 297	-20 861
	TV, bredband, iptelefoni	0	-1 698
	Hissar serviceavtal & besiktning	-15 274	-15 083
	Förvaltningskostnader	-63 952	-46 674
	Försäkringar	-17 104	-16 525
	Fastighetsskatt	-18 964	-17 930
	Periodiskt underhåll	-30 940	0
	Övriga driftskostnader	-24 733	-5 640
		-397 481	**-289 623**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-30 940	0
		-30 940	**0**
Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-18 500	-17 000
	Övriga förvaltningskostnader	-55 105	-45 088
	Kostnader överlåtelse och panter	-588	0
	Föreningsverksamhet	-2 777	-946
		-76 969	**-63 034**
Not 5	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-158 850	-158 850
	Installationer och inventarier	-3 045	-3 045
		-161 895	**-161 895**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 6 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade 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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 127 107	-968 257
Årets avskrivningar byggnader	-158 850	-158 850
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 285 957**	**-1 127 107**
Utgående redovisat värde	**16 474 997**	**16 633 847**
Redovisade värden byggnader	12 672 140	12 830 990
Redovisade värden mark	3 802 857	3 802 857

Fastighetsbeteckning: Forntiden 10

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1974	7 400 000	3 372 000	10 772 000	11 768 000
		7 400 000	**3 372 000**	**10 772 000**	**11 768 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 661 500	10 661 500
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**10 661 500**	**10 661 500**

Not 7 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	15 224	15 224
Utgående anskaffningsvärden	15 224	15 224
Ingående avskrivningar	-9 135	-6 090
Årets avskrivningar	-3 045	-3 045
Utgående avskrivningar	-12 180	-9 135
Utgående redovisat värde	**3 044**	**6 089**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 8 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	5 400	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	**5 400**	**0**

Under räkenskapsåret har investering avseende uppförande av soprum påbörjats.
Färdigställande beräknas ske under 2026. Beräknad total anskaffningsutgift uppgår till cirka 50 000 kr.

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	629 787	640 040
Skattekonto	8 498	8 605
	638 285	**648 645**

	2025-12-31	2024-12-31

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 864	3 965
	2 864	**3 965**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	3,00%	2026-03-03	4 272 197	0
Stadshypotek AB	2,75%	2026-03-02	2 477 713	0
Stadshypotek AB	2,75%	2026-03-02	1 767 884	80 000
			8 517 794	**80 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**8 437 794**
Nästa års amortering av långfristig skuld	80 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 437 794
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**8 517 794**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	8 117 794
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	17 245	15 371
Upplupna räntekostnader	18 693	12 615
Upplupen revision	18 000	17 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	63 798	64 742
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 796	1 875
	133 532	**111 603**

Axel Strandberg

Jessica Lycke

Lina Boman Lagerström

Matilda Bergmark

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår 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 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 2025 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.

Dokument-ID 09222115557574863516 Signerat MS

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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 räkenskaperna. 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

Dokument-ID 09222115557574863516 Signerat MS

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Forntiden i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jessica Lycke
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:33:24

Axel Strandberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:24:39

Lina Boman Lagerström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:06:37

Matilda Bergmark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 17:50:56

Mikael Svensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:23:28

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Forntiden i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Svensson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 18:25:41

Bostadsrättsföreningen Forntiden i Växjö

PM efter avslutad revision

Bostadsrättsföreningen Forntiden i Växjö

Räkenskapsår	2025-01-01–2025-12-31
Till	Styrelsen
Kopia	HSB
Från	Ernst & Young AB, 0470-75 58 15

Vi har genomfört vår granskning av verksamhetsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. 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 revisionens påbörjande så saknades samtliga styrelseprotokoll avseende styrelsemöten hållna under 2025. Till kommande år rekommenderar vi styrelse att tillse att föreningens revisorer erhåller dessa protokoll tillsammans med bokslutsmaterialet.

Vid frågor eller eventuella oklarheter kontakta oss gärna.

Växjö dag som framgår av vår elektroniska signatur

Med vänlig hälsning

Mikael Svensson
Auktoriserad revisor

Enya Holgersson
Revisionsmedarbetare

Penneo dokumentnyckel: TD8S2-YTRPX-EOUV4-NDKOL-KQI1R-4ARDJ

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."

ENYA HOLGERSSON
Revisionsmedarbetare
Serienummer: 1aa514fb662caf[…]ff1eda61dd6f3
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-25 13:05:43 UTC

MIKAEL SVENSSON
Auktoriserad revisor
Serienummer: d0de99da57c676[…]b79cf62a759c8
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-25 13:07:57 UTC

Penneo dokumentnyckel: TD8S2-YTRPX-EOUV4-NDKOL-KQI1R-4ARDJ

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

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.