

Brf Flintastenen

Org.nr: 769637-3278

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Flintastenen, organisationsnummer 769637-3278, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen etablerades den 14 mars 2019, vilken omfattar nio radhus i ett respektive två plan på fastigheten Malmö Vintrie 20:3.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening i samband med upplåtelseerna av bostäderna.

Föreningens säte är i Malmö

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2019

Ekonomisk plan registrerades år 2022

Föreningens stadgar registrerades år 2019

Föreningen förvärvade fastigheten år 2021

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

IF försäkring

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-03-30.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Styrelse

Ordförande Jakob Samuelsson

Ledamot Emsih Aktan

Ledamot Josef Aktan

Firmateckning är två i förening.

Revisor

Extern Gunilla Andersson

Ernst & Young AB

Information om fastigheten

Två radhuslängor med 9 lägenheter

Fastighetsbeteckning: MALMÖ - VINTRIE 20:3

Föreningens adresser:

Vintrievägen 56 A-H, J & K

Nybyggnadsår: 2023

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
3 rok	2	153
5 rok	7	898
Summa	9	1 051
Totalt antal bostadslägenheter:		9
Totalyta (m²):		1 051

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

Delagott Förvaltning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplan

Föreningen har inte upprättat en underhållsplan då föreningen är ny. Underhållsplan upprättas senast 5 år efter slutförande och slutbesiktning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genom att Innovativa Fönster Sverige AB som har totalentreprenadkontraktet har haft ekonomiska problem under 2022 och gått i konkurs, så har styrelsen aktivt arbetat med att slutföra projektet.

Styrelsen har behandlat och beslutat om följande huvudarbete som var kvar att utföra:

1. Markarbete
2. Miljöhuset
3. Elstödet
4. Fördelning av elkostnader
5. Konstruktionen med Rejlers Sverige AB och MNB
6. Muren
7. Åtgärda besiktningsanmärkningarna i samtliga hus

Medlemsinformation

15 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 0 överlåtelser bostadsrätter har överlåtit.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

9 bostadsrätter

15 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	903	115
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 238	- 821
Soliditet, %	76	76
Räntekänslighet, %		
Föreningen, kr		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	71	100
Skuld/kvm totalyta	9 863	9 963
Energikostnad/kvm totalyta	70	354
Sparande/kvm totalyta	-40	-734
Bostadsrätten, kr		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	644	109
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 863	9 963

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 104 808 kronor.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll. För att klara eventuellt framtida kostnadsökningar så fortsätter styrelsen att arbeta med att både se över möjliga kostnadssänkningar och potentiella inkomstförstärkningar.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 075 000	- 4 838 564	- 820 543	33 415 893
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 820 543	820 543	0
Årets resultat			- 238 316	- 238 316
Belopp vid årets utgång	39 075 000	- 5 659 107	- 238 316	33 177 577

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 659 107
Årets resultat	- 238 316
Totalt	- 5 897 423

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	52 550
Balanseras i ny räkning	- 5 949 973
Totalt	- 5 897 423

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	902 912	115 008
Övriga rörelseintäkter	3	46 450	0
Summa Rörelseintäkter		949 362	115 008
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-269 954	-392 275
Administration och förvaltning	5	-81 061	-199 212
Avskrivningar		-293 138	-48 990
Summa Rörelsekostnader		-644 153	-640 477
RÖRELSERESULTAT		305 209	-525 469
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 750	-295 074
Summa Finansiella poster		-543 525	-295 074
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-238 316	-820 543
RESULTAT FÖRE SKATT		-238 316	-820 543
ÅRETS RESULTAT		-238 316	-820 543

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 343 271	43 636 409
Summa materiella anläggningstillgångar		43 343 271	43 636 409
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 343 271	43 636 409
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 540	0
Övriga fordringar		24 197	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 766	9 011
Summa kortfristiga fordringar		46 503	9 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		344 326	405 969
Summa kassa och bank		344 326	405 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		390 829	414 980
SUMMA TILLGÅNGAR		43 734 100	44 051 389

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		39 075 000	39 075 000
Summa bundet eget kapital		39 075 000	39 075 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 659 107	-4 838 564
Årets resultat		-238 316	-820 543
Summa fritt eget kapital		-5 897 423	-5 659 107
SUMMA EGET KAPITAL		33 177 577	33 415 893
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	7	10 261 650	10 471 266
Summa långfristiga skulder		10 261 650	10 471 266
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 261 650	10 471 266
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		104 808	0
Leverantörsskulder		31 838	49 512
Övriga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		157 227	113 718
Summa kortfristiga skulder		294 873	164 230
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		294 873	164 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 734 100	44 051 389

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		305 209	-525 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		293 138	48 990
Summa		598 347	-476 479
Erhållen ränta		225	0
Erlagd ränta		-543 750	-295 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		54 822	-771 553
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-30 163	-9 011
Förändring av rörelseskulder		18 506	163 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 165	-617 334
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av byggnad och mark		0	-34 112 637
Finansiella anläggningstillgångar		0	1 269 173
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-32 843 464
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Inbetalda insatser		0	39 075 000
Årets amortering		-104 808	0
Nytt lån		0	10 471 266
Förändring lån		0	-16 478 835
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-104 808	33 067 431
Årets kassaflöde		-61 643	-393 367
Likvida medel vid årets början	9	405 969	799 336
Likvida medel vid årets slut	9	344 325	405 969

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2023 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital/Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat+avskrivningar+kostnadsförda underhåll+utrangering+kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad/totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnad	100	1

Not 2. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	676 333	115 007
Debiterade elkostnader	226 580	0
Öresutjämning	-2	1
Totalt nettoomsättning	902 912	115 008

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader exkl. hushållsel, VA samt TV/bredband.

Bostadsrättsinnehavaren tecknar eget elavtal och abonnemang för TV/bredband. Värme och varmvatten går på lägenhetens el.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	46 450	0
Totalt övriga rörelseintäkter	46 450	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	239 897	364 192
Vatten och avlopp	0	8 046
Sophämtning	17 371	0
Fastighetsförsäkring	5 255	20 037
Övriga driftkostnader	7 431	0
Totalt operativ drift och underhåll	269 954	392 275

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	2 820	0
Arvode ekonomisk förvaltning	37 555	26 875
Revisionsarvode	20 000	48 500
Tele- och datakommunikation	1 048	0
Konsultarvode	0	42 500
Bankkostnader	2 700	8 563
Övriga kostnader	16 938	72 774
Totalt administration och förvaltning	81 061	199 212

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	43 685 399	43 685 399
Utgående anskaffningsvärden	43 685 399	43 685 399
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 48 990	- 0
Årets avskrivningar	- 293 138	- 48 990
Utgående avskrivningar	-342 128	-48 990
Utgående redovisat värde	43 343 271	43 636 409

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Skurups Sparbank			10 366 458	10 471 266
Summa skulder till kreditinstitut			10 366 458	10 471 266
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-104 808	0
			10 261 650	10 471 266

Not 8. Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 480 000	10 480 000
Summa:	10 480 000	10 480 000

Not 9. Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa och bank	344 326	405 969
Belopp vid årets slut	344 326	405 969

Underskrifter

Malmö den _____ / _____ 2024

Jakob Samuelsson

Emsih Aktan

Josef Aktan

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

Ernst & Young AB

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.06.2024 16:43

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 03.06.2024 16:17

DOCUMENT ID:
B1zzKIUiVC

ENVELOPE ID:
ryWfFgUoNC-B1zzKIUiVC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Flintastenen.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ISAK JAKOB SAMUELSSON Jakob@samuelsson.cc	Signed Authenticated	03.06.2024 16:28 03.06.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/11/26) IP: 94.234.112.89
Josef Aktan Josef@aktanconsulting.se	Signed Authenticated	03.06.2024 16:30 03.06.2024 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/04/26) IP: 185.4.11.159
EMSIH AKTAN emsih.aktan@hotmail.com	Signed Authenticated	03.06.2024 16:34 03.06.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/01/01) IP: 84.55.95.139
Gunilla Andersson gunilla.k.andersson@se.ey.com	Signed Authenticated	03.06.2024 16:43 03.06.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/03) IP: 78.71.201.54

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed