

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flintyxan 6

769634-3990

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flintyxan 6 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark.

Föreningens fastighet:	
Fastighetsbeteckning	Flintyxan 6
Upplåtelseform	Äganderätt
Adress	Tingsvägen 8A-H, 8J-N, 8P-R
Byggår	1995
Taxeringsvärde	9 840 000 kr, varav byggnadsvärde 7 200 000 kr
Total boyta	528 kvm
Lägenhetsfördelning	16 lägenheter fördelade på två huskroppar
Rum och Kök (RoK)	16 st 1,5 RoK
Upplåtelse	15 st lägenheter upplåts med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt
Försäkring	Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring
Underhållsplan	Då föreningens fastighet genomgick en besiktning inför förvärvet, där de väsentligaste punkterna åtgärdades, har ingen underhållsplan tagits fram.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen upplåtit två nya lägenheter med bostadsrätt - lägenheter som tidigare var hyresrätter.

Merparten av pengarna från upplåtelseerna har använts till extra amorteringar av föreningens banklån, där 1,4 mkr har betalats av under 2023 och ytterligare 700 tkr i början av 2024.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	18
Antal tillkommande medlemmar under året	3
Antal avgående medlemmar under året	<u>0</u>
Antal medlemmar vid årets slut	21

Skatt

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningen har förvärvat sin fastighet till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom så kallad paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten. Per 2023-12-31 uppgår den uppskjutna skatteskulden hänförlig till fastigheten till cirka 2 639 tkr.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi visar på ett underskott för räkenskapsåret, vilket var väntat då föreningen i enlighet med den ekonomiska planen inte tar ut årsavgifter för att täcka avskrivningarna på föreningens fastighet. Detta då avskrivningarna endast utgör en bokföringsmässig kostnad och inte motsvaras av någon faktisk utbetalning. I beräkningen av årsavgifterna ingår istället kostnader för föreningens löpande drift, räntor, amorteringar samt en uppskattad kostnad för framtida underhåll. Vidare har föreningen valt att gradvis anpassa årsavgifterna till det nya, högre ränteläget, vilket möjliggörs tack vare föreningens goda likviditet. Denna gradvisa anpassning bidrar också till föreningens underskott.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	471	491	485	517
Resultat efter finansiella poster	-310	-143	-93	-59
Soliditet (%)	56	48	48	46
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	765	711	656	656
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	16 856	19 724	19 943	20 162
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	19 264	24 275	24 545	24 815
Sparande per kvm (kr/kvm)	-119	41	133	199
Räntekänslighet (%)	25	34	37	38
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	231	174	123
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75	62	58	54

Kostnader för lägenheternas uppvärmning, varmvatten och förbrukningsel ingår ej i årsavgiften, varför dessa kostnader inte heller ingår i beräkningen av föreningens energikostnad per kvm ovan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 945 000	420 000	-361 539	-142 562	9 860 899
Ökning av insatskapital	1 530 000	425 000			1 955 000
Disposition av föregående års resultat:			-142 562	142 562	0
Årets resultat				-309 569	-309 569
Belopp vid årets utgång	11 475 000	845 000	-504 101	-309 569	11 506 330

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-504 101
årets förlust	-309 569
	-813 670

behandlas så att i ny räkning överföres	-813 670
	-813 670

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	470 561	491 188
Övriga rörelseintäkter		14 268	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		484 829	491 188
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-202 739	-252 803
Övriga externa kostnader	4	-135 020	-51 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 954	-163 954
Summa rörelsekostnader		-501 713	-468 748
Rörelseresultat		-16 884	22 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 057	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 742	-165 034
Summa finansiella poster		-292 685	-165 002
Resultat efter finansiella poster		-309 569	-142 562
Resultat före skatt		-309 569	-142 562
Årets resultat		-309 569	-142 562

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

19 094 059

19 258 013

Summa materiella anläggningstillgångar

19 094 059

19 258 013

Summa anläggningstillgångar

19 094 059

19 258 013

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

85 591

73 879

Övriga fordringar

14 598

270

Summa kortfristiga fordringar

100 189

74 149

Kassa och bank

Kassa och bank

1 441 473

1 156 002

Summa kassa och bank

1 441 473

1 156 002

Summa omsättningstillgångar

1 541 662

1 230 151

SUMMA TILLGÅNGAR

20 635 721

20 488 164

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 320 000	10 365 000
Summa bundet eget kapital		12 320 000	10 365 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-504 101	-361 539
Årets resultat		-309 569	-142 562
Summa fritt eget kapital		-813 670	-504 101
Summa eget kapital		11 506 330	9 860 899
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	8 784 331	10 298 402
Summa långfristiga skulder		8 784 331	10 298 402
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7, 8	115 704	115 704
Leverantörsskulder		54 112	48 508
Skatteskulder		49 728	45 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		125 516	118 921
Summa kortfristiga skulder		345 060	328 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 635 721	20 488 164

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-16 884	22 440
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	163 954	163 954
Erhållen ränta	4 057	32
Erlagd ränta	-296 742	-165 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-145 615	21 392
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-11 712	7 982
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 328	2 234
Förändring av leverantörsskulder	5 604	3 139
Förändring av kortfristiga skulder	10 593	312
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-155 458	35 059
Finansieringsverksamheten		
Medlemsinsatser, upplåtelseavgifter	1 955 000	0
Amortering av lån	-1 514 071	-115 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	440 929	-115 704
Årets kassaflöde	285 471	-80 645
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 156 002	1 236 647
Likvida medel vid årets slut	1 441 473	1 156 002

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	353 263	304 824
Hyror bostäder	102 508	173 502
Hyror parkeringsplatser	14 143	12 861
Övrigt	647	0
	470 561	491 187

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
El	60 744	85 680
Vatten & avlopp	37 226	36 308
Renhållning, sophantering	32 019	28 260
Fastighetsskötsel	17 742	40 571
Reparation och underhåll	1 900	9 738
Fastighetsförsäkring	27 684	27 942
Fastighetsavgift	25 424	24 304
	202 739	252 803

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Programvaror	3 923	2 890
Förbrukningsmaterial	2 099	204
Redovisningstjänster	45 000	45 000
Försäljningskostnader	82 890	2 490
Bankkostnader	1 108	607
Övrigt	0	800
	135 020	51 991

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 074 454	20 074 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 074 454	20 074 454
Ingående avskrivningar	-816 441	-652 487
Årets avskrivningar	-163 954	-163 954
Utgående ackumulerade avskrivningar	-980 395	-816 441
Utgående redovisat värde	19 094 059	19 258 013

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Belopp	Räntesats % 2023-12-31
Långgivare; villkorsändringsdag		
Sparbanken Eken; 2024-07-12	1 285 125	4,78
Sparbanken Eken; 2025-12-30	3 806 614	4,59
Sparbanken Eken; 2024-11-30	3 808 296	1,41
	8 900 035	

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om totalt 8 900 035 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 784 331	10 298 402
	8 784 331	10 298 402
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	115 704	115 704
	115 704	115 704

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 663 700	11 663 700
	11 663 700	11 663 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har föreningen gjort en extra amortering av banklånen med 700 000 kr.

Växjö den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Annica Hägg Johansson
Ordförande

Lucas Turesson

Petter Dellemyr

Peter Gunnarsson

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLINTYXAN 6 769634-3990 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-29 06:31:07 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNICA ELISABETH HÄGG JOHANSSON

Datum

Annica Hägg Johansson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 5.57.240.25

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-19 11:57:12 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETTER DELLEMYR

Datum

Petter Dellemyr

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.153.11

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-19 10:06:51 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER GUNNARSSON

Datum

Peter Gunnarsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 31.44.224.194

Signerat med Svenskt BankID

2024-07-03 18:56:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lucas Max Mikael Turesson

Datum

Lucas Turesson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.224.250.185