

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer
769632-8710

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Det ingår i styrelsens uppdrag att planera underhåll och förvalta fastigheterna, fastställa årsavgifter och se till att ekonomin är god.

Till föreningen tillhör två byggnader med ett respektive två trapphus om sex våningar med underliggande källare och garage. Garaget innehåller totalt 34 parkeringsplatser varav 17 tillhör föreningen.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Anton Heidemann	Ordförande	2025
Ida Olofsson	Vice ordförande	2025
Oscar Björkman	Kassör	2025
Josefina Andersson		2025
Kim Kärki		2025
Joakim Skoglund		2025
Mathilda Pol Karlsson		2025

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Jakob Fors	Auktoriserad revisor	2025
------------	----------------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Göteborg Järnbrott 148:4

Bostäder och lokaler

147	1 rok	4 305 kvm
1	2 rok	60 kvm
11	Förråd	

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	TidX Förvaltning AB
Kontraktshantering	TidX Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	TidX Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2024 har föreningen välkomnat en ny ordförande samt två nya styrelseledamöter. Styrelsen har fokuserat på att förbättra kommunikationen med medlemmarna och har under året skickat ut regelbundna nyhetsbrev för att hålla alla informerade om viktiga händelser inom föreningen. De digitala informationstavlorna i entréerna har huvudsakligen använts för att kommunicera med medlemmarna, och ytterligare information har delats via e-post och på Mina Sidor på Tidx.se.

För att möta de stigande kostnaderna för föreningens drift och finansiering beslutade föreningen att höja medlemsavgifterna med 20% från och med januari 2024. Detta syftar till att stärka föreningens likviditet på lång sikt. Dessutom höjdes avgiften i september 2024 för förrådsutrymmen på Famngatan 10 och 16 från 100 kronor per månad till 300 kronor, för att täcka mindre underhållskostnader.

Garantibesiktning genomfördes den 20 och 21 november 2024. Tack vare medlemmarnas engagemang och samarbete gick besiktningen mycket smidigt. Medlemmarna bidrog aktivt till att säkerställa att alla nödvändiga områden och aspekter av fastigheten kunde granskas noggrant.

Inga större underhållsarbeten är planerade de kommande åren.

Som ett initiativ för att bekämpa och förebygga skadedjursangrepp beslutade samfälligheten att bygga in det gemensamma soprummet. Detta är en del av föreningens pågående arbete för att förbättra hygien och säkerhet i fastigheten.

På grund av återkommande problem med nedskräpning i det gemensamma soprummet, vilket har medfört stora kostnader för föreningen, har samfälligheten installerat en kamera och en sanktionsavgift införts för dem som inte sorterar sitt avfall korrekt.

För att stärka gemenskapen inom föreningen anordnades en gemensam städdag i september. Planen är att genomföra städdagar både på våren och hösten framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2024-12-31 var 228 st fördelat på 148 lägenheter och 3 lägenhetsöverlåtelse har genomförts under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 582	4 252	1 000	0
Resultat efter finansiella poster	-2 790	-4 183	-586	0
Balansomslutning	303 061	306 767	319 963	0
Föreningens lån (tkr)	61 850	62 353	62 856	0
Soliditet i %	79	79	77	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 031	748	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 170	14 285	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 170	14 285	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	314	31	0	0
Räntekänslighet (%)	13,7	19,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	249	222	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,5	75,3	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 415 000	36 000	-622 247	-4 182 544	242 646 209
Disposition av föregående års resultat:		474 000	-4 656 544	4 182 544	0
Årets resultat				-2 790 046	-2 790 046
Belopp vid årets utgång	247 415 000	510 000	-5 278 791	-2 790 046	239 856 163

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 278 790
årets förlust	-2 790 046
	-8 068 836

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	474 000
i ny räkning överföres	-8 542 836
	-8 068 836

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 582 267	4 251 820
Övriga intäkter		76 914	79 827
		5 659 181	4 331 647
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-58 346	-55 454
Driftskostnader	3	-1 415 607	-1 412 665
Övriga kostnader		-518 294	-672 490
Personalkostnader	4	-123 629	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 158 768	-4 158 768
		-6 274 644	-6 299 377
Rörelseresultat		-615 463	-1 967 730
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 174 590	-2 214 813
		-2 174 583	-2 214 813
Resultat efter finansiella poster		-2 790 046	-4 182 543
Resultat före skatt		-2 790 046	-4 182 543
Årets resultat		-2 790 046	-4 182 544

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	301 210 336	305 369 104
		301 210 336	305 369 104
Summa anläggningstillgångar		301 210 336	305 369 104
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		87 486	64 776
Övriga fordringar		583	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		255 912	264 078
		343 981	328 894
<i>Kassa och bank</i>		1 506 494	1 069 401
Summa omsättningstillgångar		1 850 475	1 398 295
SUMMA TILLGÅNGAR		303 060 811	306 767 399

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

247 415 000

247 415 000

Fond för yttre underhåll

6

510 000

36 000

247 925 000

247 451 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-5 278 790

-622 247

Årets resultat

-2 790 046

-4 182 544

-8 068 836

-4 804 791

Summa eget kapital

239 856 164

242 646 209

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

41 568 768

61 850 304

Summa långfristiga skulder

41 568 768

61 850 304

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

20 281 536

502 848

Förskott från kunder

47

196

Leverantörsskulder

198 124

250 288

Övriga skulder

230 195

531 342

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

925 977

986 212

Summa kortfristiga skulder

21 635 879

2 270 886

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

303 060 811

306 767 399

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-2 790 046	-4 182 544
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 158 768	4 158 768
Betald skatt	0	-429 280

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 368 722 -453 056

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-22 710	17 257
Förändring av kortfristiga fordringar	7 624	4 349 486
Förändring av leverantörsskulder	-52 163	82 936
Förändring av kortfristiga skulder	-361 531	-247 029

Kassaflöde från den löpande verksamheten

939 942 3 749 594

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-502 848	-8 419 187
--------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-502 848 -8 419 187

Årets kassaflöde

437 094 -4 669 593

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 069 400	5 738 993
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 506 494 1 069 400

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fonden görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande huvudkomponenter av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Tak	40 år
Fönster	40 år
Fasad	60 år
Hiss	25 år
Stammar	60 år
Entrédörrar, entrépartier	30 år
Tekniska installationer	35 år
Vitvaror	25 år
Kök, bostäder	40 år
Ytskikt lägenheter, exkl. badrum	40 år
Ytskikt badrum	30 år
Ytskikt allmänna utrymmen	50 år
Markanläggning	20 år
Stomme	100 år

För att tillmötesgå BFN (Bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift p.g.a. detta. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något

händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

De faktiska avskrivningarna kommer att skilja sig från de beräknade avskrivningarna i ekonomisk plan. Avvikelserna beror på skillnaden mellan uppskattat beräkningsunderlag och verkligt utfall i samband med komponentfördelningen. Avvikelsen medför dock inga ekonomiska nackdelar för föreningen utan är endast redovisningsmässig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen har inga skattepliktiga vinster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Den latent skatteskuld som uppstår vid överföringen av fastigheten beräknas som skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Föreningen belastas under byggtiden med fastighetsskatt på både tomtmarken och byggnaden under uppförande. Efter byggnadens färdigställande är föreningen befriad från fastighetsskatt i 15 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentlig och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor. både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 500 027	3 269 181
Förbrukning VA	260 759	251 867
Förbrukning el	527 886	369 581
Parkeringsavgifter	275 450	298 800
Förråd	18 145	12 000
Övrig försäljning		50 391
	5 582 267	4 251 820

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	166 855	127 768
Elkostnader	626 713	729 809
Vatten	93 731	110 617
Fastighetsskötsel	116 111	128 980
Förvaltningskostnader	277 926	243 709
Försäkring	60 033	53 532
Hissar	14 606	8 250
Besiktning	59 034	0
Övrigt	598	10 000
	1 415 607	1 412 665

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	97 300	0
Sociala avgifter	26 329	0
	123 629	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	123 629	0

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 221 000	310 221 000
Genom fusion upptaget		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 221 000	310 221 000
Ingående avskrivningar	-4 851 896	-693 128
Årets avskrivningar	-4 158 768	-4 158 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 010 664	-4 851 896
Utgående redovisat värde	301 210 336	305 369 104
Taxeringsvärden byggnader	116 000 000	116 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	158 000 000	158 000 000
Bokfört värde byggnader	246 854 228	251 012 996
Bokfört värde mark	54 356 108	54 356 108
	301 210 336	305 369 104

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets början	36 000	0
Reservering enligt stadgar	474 000	36 000
	510 000	36 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån:

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	3,66	2025-02-24	20 281 536	20 784 384
Handelsbanken	3,73	2026-03-01	20 784 384	20 784 384
Handelsbanken	3,53	2028-03-01	20 784 384	20 784 384
			61 850 304	62 353 152
Kortfristig del av långfristig skuld			20 281 536	502 848

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte som avsikt att avsluta belåningen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

I föreningens ekonomiska plan framgick att banklånen skulle delas upp i tre lika stora delar. En tredjedel skulle tecknas med 3-årig bindningstid, en tredjedel med 5-årig bindningstid och den sista tredjedelen skulle tecknas med rörlig ränta. Vid tidpunkten för tecknandet av banklånen var dock ränteläget sådant att både tre- och femårig bunden ränta skulle vara väsentligt högre än vad den ekonomiska planen visade. Exploatören valde då att genom en utfästelse garantera de räntenivåer som den ekonomiska planen visade avseende de bägge lånen med bunden ränta. Exploatören kommer att ersätta föreningen för den eventuella merkostnad som de rörliga räntorna orsakar föreningen jämfört med den ekonomiska planen. Den tredjedel av lånen som i den ekonomiska planen utgick med rörlig ränta ingår inte i utfästelsen.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	241 823	327 614
Förutbetalda avgiftsintäkter	481 570	472 713
Upplupna elkostnader	86 352	112 388
Upplupna värmekostnader	16 974	7 970
Upplupen kostnad förvaltning	24 167	27 108
Upplupen kostnad vatten	4 009	29 887
Upplupen kostnad övrigt	13 782	8 532
Upplupet styrelsearvode	57 300	0
	925 977	986 212

Not 9 Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust 2024 är -2 790 046 kr. Den enskilt största kostnaden för föreningen är avskrivningar som under året uppgått till -4 158 768 kr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna i föreningen är enligt den ekonomiska planen ej satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till underhållsfond.

På grund av bl a högre räntor än ekonomisk plan har avgiftshöjningar genomförts från 1 januari 2024 och under 2024 har bindning av lån skett. Detta för att trygga för god likviditet både på kort och lång sikt.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 856 000	62 353 152
	62 856 000	62 353 152

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anton Heidemann
Ordförande

Josefina Andersson

Oscar Björkman

Kim Kärki

Ida Olofsson

Mathilda Pol Karlsson

Joakim Skoglund

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

Jakob Fors
Auktoriserad revisor

Deltagare

ANTON HEIDEMANN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 09:28:38 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANTON ERIK ALEXANDER
HEIDEMANN

Anton Heidemann
anton.heidemann@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.91.137

JOSEFINA ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 14:20:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFINA ANDERSSON

Josefina Andersson
josefinaandersson_@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.254.62.240

OSCAR BJÖRKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 14:20:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSCAR BJÖRKMAN

Oscar Björkman
oscar.bjorkman@outlook.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.66.176

KIM KÄRKI Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 09:25:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kim Raimo Kärki

Kim Kärki
kimrkarki@yahoo.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.68.56.33

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 14:11:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ida Alexandra Olofsson

Ida Olofsson

idaalexandra.olofsson@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.193.193.224

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 14:12:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mathilda Betty J Pol Karlsson

Mathilda Pol Karlsson

mathildapk@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.183.24

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 14:12:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM SKOGLUND

Joakim Skoglund

joakim.skoglund01@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 188.148.191.21

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-01 07:06:50 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jakob Erik Christer Fors

Jakob Fors

jakob.fors@lundin.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.218.66.132