

# **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 (äkta 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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

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

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-504 101
årets förlust	-309 569
	<b>-813 670</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-813 670
	<b>-813 670</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	470 561	491 188
Övriga rörelseintäkter		14 268	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>484 829</b>	<b>491 188</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-202 739	-252 803
Övriga externa kostnader	4	-135 020	-51 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-163 954	-163 954
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-501 713</b>	<b>-468 748</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-16 884</b>	<b>22 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 057	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 742	-165 034
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-292 685</b>	<b>-165 002</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-309 569</b>	<b>-142 562</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-309 569</b>	<b>-142 562</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-309 569</b>	<b>-142 562</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	19 094 059	19 258 013
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>19 094 059</b>	<b>19 258 013</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 094 059</b>	<b>19 258 013</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		85 591	73 879
Övriga fordringar		14 598	270
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>100 189</b>	<b>74 149</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 441 473	1 156 002
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 441 473</b>	<b>1 156 002</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 541 662</b>	<b>1 230 151</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 635 721</b>	<b>20 488 164</b>

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

12 320 000 10 365 000

**Summa bundet eget kapital**

**12 320 000 10 365 000**

##### *Fritt eget kapital*

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
<b>Den löpande verksamheten</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-145 615</b>	<b>21 392</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-155 458</b>	<b>35 059</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Medlemsinsatser, upplåtelseavgifter		1 955 000	0
Amortering av lån		-1 514 071	-115 704
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>440 929</b>	<b>-115 704</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>285 471</b>	<b>-80 645</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 156 002	1 236 647
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 441 473</b>	<b>1 156 002</b>



## 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
	<b>470 561</b>	<b>491 187</b>

### 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
	<b>202 739</b>	<b>252 803</b>

### 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
	<b>135 020</b>	<b>51 991</b>

### Not 5 Byggnader och mark

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

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

	Belopp	Räntesats % 2023-12-31
<b>Långgivare; villkorsändringsdag</b>		
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
	<b>8 900 035</b>	

### 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
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 784 331	10 298 402
	<b>8 784 331</b>	<b>10 298 402</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	115 704	115 704
	<b>115 704</b>	<b>115 704</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 663 700	11 663 700
	<b>11 663 700</b>	<b>11 663 700</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

Växjö

Annica Hägg Johansson  
Ordförande

Lucas Turesson

Petter Dellemyr

Peter Gunnarsson