

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Flatås Allée
769632-8710

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer 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

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

Ida Olofsson	Ordförande	Valda t.o.m. årsstämman
Josefina Andersson		2024
Kim Kärki		2024
Oscar Björkman		2024
Mathilda Pol Karlsson		2024
Daniel Angelin		2024
Fatima Ismael		2024

Ordinarie revisorer

Jakob Fors	Auktoriserad revisor	Valda t.o.m. årsstämman
		2024

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

Byggnationen av Bostadsrättsföreningens fastighet slutfördes under 2022 och det finns därför inga större underhåll planerade de närmsta åren. Garantibesiktning kommer att utföras under hösten 2024.

Exploatören fullgjorde sin skyldighet att träda in som ägare till de lägenheter som vid årsskiftet 2022/2023 kvarstod som osålda. Under året såldes de sista sju bostadsrätterna till nya medlemmar, och föreningen ses därmed som fulltalig.

För att möta det stigande kostnadsläget avseende föreningens drift- och finansieringskostnader, har styrelsen höjt medlemsavgifterna vid två tillfällen med 6% respektive 20% för att stärka föreningens likviditet.

Digitala informationstavlor i trapphusens entré har i huvudsak använts för att kommunicera med medlemmarna. I övrigt har information kommunicerats via e-post.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2023-12-31 var 229 st fördelat på 148 lägenheter och 15 lägenhetsöverlåtelser har genomförts under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 252	1 000	0	0
Resultat efter finansiella poster	-4 183	-586	0	0
Balansomslutning	306 767	319 963	0	0
Föreningens lån (tkr)	62 353	62 856	0	0
Soliditet i %	79	77	0	0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	748	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	0	0	0
Räntekänslighet (%)	19,1	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	222	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	75,3	0,0	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		0	-586 247	246 828 753
Disposition av föregående års resultat:		36 000	-622 247	586 247	0
Årets resultat				-4 182 544	-4 182 544
Belopp vid årets utgång	247 415 000	36 000	-622 247	-4 182 544	242 646 209

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-622 247
balanserad vinst	0
årets förlust	-4 182 544
	-4 804 791

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	474 000
i ny räkning överföres	-5 278 791
	-4 804 791

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 251 820	1 000 101
Övriga intäkter		79 827	133 330
		4 331 647	1 133 431
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-55 454	-24 508
Driftskostnader	3	-1 412 665	-647 615
Övriga kostnader		-672 490	-42 638
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 158 768	-693 128
		-6 299 377	-1 407 889
Rörelseresultat		-1 967 730	-274 458
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 214 813	-311 792
		-2 214 813	-311 789
Resultat efter finansiella poster		-4 182 543	-586 247
Resultat före skatt		-4 182 543	-586 247
Årets resultat		-4 182 544	-586 247

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	305 369 104	309 527 872
		305 369 104	309 527 872
Summa anläggningstillgångar		305 369 104	309 527 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		64 776	82 033
Övriga fordringar	6	40	4 290 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		264 078	322 818
		328 894	4 695 637
<i>Kassa och bank</i>		1 069 401	5 738 993
Summa omsättningstillgångar		1 398 295	10 434 630
SUMMA TILLGÅNGAR		306 767 399	319 962 502

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

247 415 000

247 415 000

Fond för yttre underhåll

7

36 000

0

247 451 000

247 415 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-622 247

0

Årets resultat

-4 182 544

-586 247

-4 804 791

-586 247

Summa eget kapital

242 646 209

246 828 753

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

61 850 304

62 353 152

Summa långfristiga skulder

61 850 304

62 353 152

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

502 848

502 848

Förskott från kunder

196

0

Leverantörsskulder

250 288

167 352

Aktuella skatteskulder

0

429 280

Övriga skulder

531 342

8 823 427

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

986 212

857 690

Summa kortfristiga skulder

2 270 886

10 780 597

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

306 767 399

319 962 502

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 182 544	-586 247
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 158 768	693 128
Betald skatt	-426 134	426 094

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-449 910 532 975

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	17 257	-82 033
Förändring av kortfristiga fordringar	4 346 340	-4 610 418
Förändring av leverantörsskulder	82 936	167 352
Förändring av kortfristiga skulder	-247 029	1 764 778

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 749 594 -2 227 346

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-310 221 000
--	---	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -310 221 000

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-8 419 187	70 772 339
Inbetalning medlemsinsatser	0	247 415 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-8 419 187 318 187 339

Årets kassaflöde

-4 669 593 5 738 993

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	5 738 993	0
--------------------------------	-----------	---

Likvida medel vid årets slut

1 069 400 5 738 993

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare år har redovisningsprincipen K2 tillämpats. Ingen omräkning av den ingående balansen har gjorts.

Vid redovisning av fusion har föreningen tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) Redovisning av fusion. De övertagna tillgångarna och skulderna har övertagits till bokförda värden med tillämpning av punkt 2.10 i detta allmänna råd.

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 bolaget 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 (äkte 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 inkomster 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 byggnades 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 avrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 269 181	644 833
Förbrukning VA	251 867	84 292
Förbrukning el	369 581	217 279
Parkeringsavgifter	298 800	53 697
Förråd	12 000	0
Övrig försäljning	50 391	0
	4 251 820	1 000 101

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	127 768	43 321
Elkostnader	729 809	333 792
Vatten	110 617	10 026
Fastighetsskötsel	128 980	112 625
Förvaltningskostnader	243 709	126 587
Försäkring	53 532	21 264
Hissar	8 250	0
	1 402 665	647 615

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 221 000	0
Genom fusion upptaget	0	310 221 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 221 000	310 221 000
Ingående avskrivningar	-693 128	0
Årets avskrivningar	-4 158 768	-693 128
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 851 896	-693 128
Utgående redovisat värde	305 369 104	309 527 872
Taxeringsvärden byggnader	116 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	42 000 000	42 000 000
	158 000 000	72 000 000
Bokfört värde byggnader	251 012 996	255 171 764
Bokfört värde mark	54 356 108	54 356 108
	305 369 104	309 527 872

Not 6 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Förväntat miljöbidrag	0	327 600
Medlemsinsatser med tillträde 2023	0	3 060 000
Fordran Lejonstaden	0	900 000
Skattekonto NJ 14:4 AB	40	3 186
	40	4 290 786

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt stadgar	36 000	0
	36 000	0

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,85	2024-02-22	20 784 384	20 952 000
Handelsbanken	4,85	2024-02-22	20 784 384	20 952 000
Handelsbanken	4,85	2024-02-22	20 784 384	20 952 000
			62 353 152	62 856 000
Kortfristig del av långfristig skuld			502 848	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 om 62 353 tkr 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. Föreningens lån mot bank är samtliga tecknade med rörlig ränta, och 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 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	327 614	199 762
Förutbetalda avgiftsintäkter	472 713	337 834
Upplupna elkostnader	112 388	197 483
Upplupna värmekostnader	7 970	20 133
Upplupen kostnad förvaltning	27 108	98 210
Upplupen kostnad vatten	29 887	4 268
Upplupen kostnad övrigt	8 532	0
	986 212	857 690

Not 10 Upplysning vid förlust

Föreningens förlust 2023 är -4 182 544kr. Den enskilt största kostnaden för föreningen är avskrivningar som under året uppgått till -4 158 768kr.

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 och under 2024 har bindning av lån skett. Detta för att trygga för god likviditet både på kort och lång sikt.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För att möta den stigande kostnadsläget avseende föreningens drifts- och finansieringskostnader, beslutade styrelsen att per 2024-01-01 höja medlemsavgifterna med 20%.

Styrelsen har även bundit två av de tre lånen i Handelsbanken på 2 resp 4 år från och med 2024-02-22.

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 353 152	62 856 000
	62 353 152	62 856 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Ida Olofsson
Ordförande

Josefina Andersson

Daniel Angelin

Oscar Björkman

Fatima Ismael

Kim Kärki

Mathilda Pol Karlsson

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

Jakob Fors
Auktoriserad revisor

Deltagare

IDA OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ida Alexandra Olofsson

Ida Olofsson

idaalexandra.olofsson@gmail.com

2024-05-15 12:01:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 155.4.128.41

JOSEFINA ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFINA ANDERSSON

Josefina Andersson

josefinaandersson_@hotmail.com

2024-05-15 13:20:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.111.247

DANIEL ANGELIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL ANGELIN

Daniel Angelin

daniel-angelin@hotmail.se

2024-05-15 13:10:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.103.101

OSCAR BJÖRKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSCAR BJÖRKMAN

Oscar Björkman

oscar.bjorkman@outlook.com

2024-05-15 12:54:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 134.65.164.236

FATIMA ISMAEL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: FATIMA ISMAEL

Fatima Ismael

ismael.fatima@outlook.com

2024-05-15 13:59:16 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.137.149

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kim Raimo Kärki

Kim Kärki
kimrkarki@yahoo.com

2024-05-15 12:27:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 194.68.56.33

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mathilda Betty J Pol Karlsson

Mathilda Pol Karlsson
mathildapk@gmail.com

2024-05-15 12:05:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 90.62.52.57

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jakob Erik Christer Fors

Jakob Fors
jakob.fors@lundin.se

2024-05-15 14:01:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.218.66.132