

Årsredovisning och revisionsberättelse för

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan

769614-3846

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan, org.nr 769614-3846, har upprättat årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen FlemmingKronan bildades år 2006. Den 17 juni 2014 köpte föreningen fastigheten Kronan 21 inklusive mark. Föreningen är ett privatbostadsföretag som har sitt säte i Helsingborg och ligger på Erik Dahlbergs Gata 43 samt Flemminggatan 10 och 12.

På fastigheten finns tre byggnader med 42 bostadslägenheter på sammanlagt 2 984 kvm, 1 lokal på 121 kvm, 6 garage och 6 carportar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	11 st
2 rum & kök:	5 st
3 rum & kök:	7 st
4 rum & kök:	10 st
5 rum & kök:	9 st

Den siste december 2023 var 40 lägenheter bostadsrätter och 2 lägenheter hyresrätter.

Byggnaden har varit fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

HSB har utfört fastighetsbesiktning i samband med projektering av renoveringsarbete med start oktober 2022. Underhållsplanen har uppdaterats tillsammans med förvaltare.

Under året har följande större åtgärder genomförts;
Slutförande av renoveringen av tak, balkonger och fasad

För de kommande 10 åren planeras;
Byte av fjärrvärmecentral, värmeledning, radiatorer och styrreglageenhet
Målning av trapphus
Byte av dagvattenledningar och dränledning
Stambyte/relining spillvatten och avlopp
Byte elstammar
Byte hissar
Omläggning asfalt

Under året har föreningen upplåtit en av de kvarvarande hyresrätterna.
Föreningen har under året extra amorterat ca 800 000 kr.

I samband med lånomläggning juni 2024 planerar styrelsen att extra amortera 1 500 000 kr. Detta kommer att innebära en totalt amortering under 2024 med över 2 000 000 kr vilket kommer att förbättra både räntekänslighet för år 2024 med ca 2% samt sänka lån per kvm med ca 700 kr/kvm

Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften med 10%. Styrelsen planerar att höja avgifterna med 6% den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Vid årets början hade föreningen 54 medlemmar och vid årets slut 55 medlemmar.

Ordinarie stämma hölls den 16 maj 2023.

Vid årets slut var styrelsens ledamöter Kjell Jonsson, (ordförande), Per Ohlsson, Jan Olof Rydström, Rwayda Khorl och Reneé Tibblin.

Suppleanter har varit Kacper Pochyla och Annika Labunski.

Revisor har varit Alexandra Ong med Afrodita Cristea som suppleant, båda från BoRevision AB.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	2 901	2 723	2 480	2 417
Årets resultat, tkr	-234	-134	452	-600
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	-255	151	167	-600
Soliditet	58%	54%	63%	63%
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/kvm)	878	780	775	745
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	87%	82%		
Energikostnader (kr/kvm)	173	188		
Lån (kr/kvm)	10 196	10 640	7 642	7 642
Lån (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	10 883	11 357		
Sparande (kr/kvm)	233	350		
Räntekänslighet	12	14		
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	-	40 096	34 761	30 845

Från och med 2023 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. 2023 ingår i årsavgift för bostäder värme, vatten samt bredband/tv-avgift.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Nyckeltal (kr/km) årsavgift samt lån upplåten med bostadsrätt beräknas utifrån bostadsyta för bostadsrätter på 2 909kvm. Övriga nyckeltal beräknas på fastighetens totala yta 3 105 kvm.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus intäkter som inte är en del av den normala verksamheten (t ex elstöd) fördelat på fastighetens totala yta.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgifter behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.
I samband med extra amortering under 2024 kommer räntekänsligheten att sjunka till 10%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits (enligt inflyttningsdatum) samt 1 hyresrätt upplåtits.

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott 2023 beror på stora avskrivning av byggnad och inventarier samt ökade räntekostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt för att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2023 med 10 % och 2024 med 6 %. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändringar i Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början enl. fastställd BR	42 994 250	2 445 000		-2 946 810	-134 268
Disposition enligt stämmobeslut				-134 268	134 268
Under året erlagda upplåtelseavgifter	1 706 625	988 375			
Från fond för yttre underhåll			-82 062	82 062	
Till fond för yttre underhåll			103 000	-103 000	
Årets resultat					-233 898
Vid årets slut	44 700 875	3 433 375	20 938	-3 102 016	-233 898

Tilläggsupplysning till resultaträkning

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	-233 898	-134 268
Från fond för yttre underhåll*	82 062	535 573
Till fond för yttre underhåll**	-103 000	-100 000
Resultat efter disposition av underhåll	-254 836	301 305

* Ska motsvara årets kostnad för planerat underhåll. Förra året täckte inte fonden kostnaderna.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 102 016
Årets resultat	-233 897
Balanseras i ny räkning enligt styrelsens förslag	-3 335 913

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 900 875	2 723 382
Övriga rörelseintäkter	2	35 008	111 012
Summa rörelseintäkter		2 935 883	2 834 394
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-1 152 337	-1 220 880
Planerat underhåll		-82 062	-535 573
Övriga externa kostnader	4	-191 250	-108 720
Personalkostnader och arvoden	5	-67 339	-59 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-901 594	-685 118
Summa rörelsekostnader		-2 394 582	-2 609 365
Rörelseresultat		541 301	225 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 996	13 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-839 195	-373 002
Summa finansiella poster		-775 199	-359 297
Resultat efter finansiella poster		-233 898	-134 268
Resultat före skatt		-233 898	-134 268
Årets resultat		-233 898	-134 268

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		72 120 290	64 278 687
Pågående nyanläggningar	7	-	6 120 894
Summa materiella anläggningstillgångar		72 120 290	70 399 581
Summa anläggningstillgångar		72 120 290	70 399 581
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar/Kundfordringar		1 588	17 276
Övriga fordringar		5 474	5 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 106	82 716
Summa kortfristiga fordringar		111 168	105 151
<i>Kortfristiga placeringar</i>	8	3 625 000	-
<i>Kassa och bank</i>	9	1 203 188	8 505 487
Summa omsättningstillgångar		4 939 356	8 610 638
SUMMA TILLGÅNGAR		77 059 646	79 010 219

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		48 134 250	45 439 250
Fond för yttre underhåll		20 938	-
Summa bundet eget kapital		48 155 188	45 439 250
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 102 016	-2 946 811
Årets resultat		-233 898	-134 268
Summa ansamlad förlust		-3 335 914	-3 081 079
Summa eget kapital		44 819 274	42 358 171
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	22 758 642	23 178 642
Summa långfristiga skulder		22 758 642	23 178 642
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	8 900 000	9 860 000
Leverantörsskulder		114 413	3 180 897
Aktuella skatteskulder		5 026	2 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		462 291	430 422
Summa kortfristiga skulder		9 481 730	13 473 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 059 646	79 010 218

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-233 898	-134 268
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	901 593	685 118
	<u>667 695</u>	<u>550 850</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	667 695	550 850
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 017	-25 708
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-3 026 676	3 102 071
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 364 998	3 627 213
Investeringsverksamheten		
Upplåtelse av lägenhet	2 695 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 627 303	-6 494 507
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 697	-6 494 507
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		9 983 000
Amortering av låneskulder	-1 380 000	-344 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 380 000	9 638 750
Årets kassaflöde	-3 677 301	6 771 456
Likvida medel vid årets början	8 505 488	1 734 032
Likvida medel vid årets slut	4 828 187	8 505 488

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponentens respektive värde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Byggnader	1,77%
-------------	-------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten.

Not 1 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	2 428 057	2 199 936
Övriga årsavgifter	125 928	127 116
Hyror	346 890	396 330
Summa	2 900 875	2 723 382

I årsavgifter ingår värme och vatten, men inte hushållsel. Övriga årsavgifter är bredband och tv-avgift.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övriga avgifter	3 852	4 640
Övriga intäkter	6 292	106 372
Erhållet bidrag, elstöd	24 864	-
Summa	35 008	111 012

Övriga avgifter är avgifter för andrahandsuthyrning.

Övriga intäkter avser vidarefaktureringsmedlemmar samt försäkringsersättning.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
El	68 846	484 246
Uppvärmning	353 747	-
Vatten	115 423	101 243
Renhållning	48 643	45 253
Fastighetsservice	162 653	151 065
Försäkring	45 190	41 986
Kommunikation	151 676	135 420
Löpande underhåll	130 601	189 049
Fastighetsskatt	75 558	72 618
Summa	1 152 337	1 220 880

Från och med 2023 delas energi upp på el respektive uppvärmning.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	115 750	92 995
Konsultkostnader	58 000	-
Arvode extern revisor	17 500	15 725
Summa	191 250	108 720

Förvaltningskostnader avser bland annat administrativ och ekonomisk förvaltning enligt avtal, diverse inköp, kostnader för stämma/styrelsemöten samt övriga administrativa och juridiska tjänster.

Konsultkostnader är mäklarservice för såld lägenhet.

Not 5 Anställda samt arvode- och lönekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelse och valberedning	56 200	47 300
Sociala kostnader	11 139	11 774
Summa	67 339	59 074

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med ett prisbasbelopp.

Medelantalet anställda

Föreningen har under året och förra året inte haft några anställda.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	42 222 869	41 849 256
Årets investeringar	8 743 197	373 613
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	50 966 066	42 222 869
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 507 782	-2 822 664
Årets avskrivningar	-901 594	-685 118
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 409 376	-3 507 782
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 563 600	25 563 600
Utgående redovisat värde byggnader och mark	72 120 290	64 278 687

Av köpehandlingarna år 2014 framgick inte fördelningen mellan byggnad och mark utan detta har beräknats utifrån taxeringsvärde där byggnad utgör 62 % och mark 38 %. Av 67 272 650 kr (kostnader för köp av fastigheten) utgör byggnaden 41 709 050 kr.

År 2016 investerades i miljöstation. 2022 görs avskrivningar på entredörrar med tillhörande passagesystem.

Årets investering avser fasad, balkong och takrenovering.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	35 000 000	26 000 000	61 000 000
Hyreshus lokaler	612 000	270 000	882 000
Summa	35 612 000	26 270 000	61 882 000

Not 7 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 120 894	-
Årets anskaffningar	2 627 303	6 120 894
Överfört till om- och tillbyggnader	-8 743 197	-
Kostnadsfört som underhåll	-5 000	-
Vid årets slut	-	6 120 894

Avser fasad, balkong och takrenovering. Beräknad slutkostnad 8,8 miljoner

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken, placeringskonto	1 500 000	-
Handelsbanken, placeringskonto	1 000 000	-
Handelsbanken, placeringskonto	1 125 000	-

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken	1 203 187	8 505 489
Summa	1 203 187	8 505 489

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek	0,94 %	2026-05-20	2026-05-20	5 000 000	5 000 000
Nordea Hypotek	0,98 %	2025-06-18	2025-06-18	3 680 892	3 816 892
Stadshypotek AB	4,56 %	2024-03-01	2024-06-03	8 480 000	9 440 000
Stadshypotek AB	3,47%	2029-12-01	2029-12-01	4 875 000	5 000 000
Stadshypotek AB	2,97%	2027-04-30	2027-04-30	4 779 000	4 813 000
Stadshypotek AB	3,60%	2030-09-01	2030-09-01	4 843 750	4 968 750
Summa				31 658 642	33 038 642

Varav kortfristig del 8 900 000 9 860 000

Varav långfristig del 22 758 642 23 178 642

Beräknad amortering för nästa år och lån som förfaller inom ett år betraktas som kortfristiga skulder (enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7). Med nuvarande amorteringstakt har befintlig låneskuld minskat till cirka 28,8 miljoner kr om fem år.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Pantsatta	33 994 000	33 994 000
Obelånade	-	-
Summa uttagna fastighetsinteckningar	33 994 000	33 994 000

Underskrifter

Helsingborg 2024 - -

Kjell Jonsson

Jan Olof Rydström

Per Ohlsson

Rwayda Khorl

Reneé Tibblin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Alexandra Ong
BoRevision AB