

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flintyxan 1

769631-4322

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flintyxan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Föreningen har sitt säte i Växjö.

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

Allmänt om verksamheten

I föreningen finns:

- 1 lgh om 2 rok, 60 kvm, 1001
- 1 lgh om 3 rok, 65 kvm, 1101
- 1 lgh om 3 rok, 73 kvm, 1102
- 1 lgh om 3 rok, 79 kvm, 1002
- 1 lgh om 4 rok, 95 kvm, 1003
- 1 lgh om 4 rok, 96 kvm, 1103
- 1 lgh om 4 rok, 117 kvm, 1201

En överlåtelse har skett under räkenskapsåret. Samtliga lägenheter i fastigheten är upplåtna till bostadsrätter.

Fastigheten var under 2025 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkring Kronoberg, inga försäkringsärenden har varit aktuella under året.

Löpande bokföring samt bokslut hanteras av Redovisningsbyrå Rolf Svensson AB.

Bostadsrättsföreningen Flintyxan 1 bildades 2015-12-30. Fastigheten förvärvades genom köp av det aktiebolag som ägde fastigheten. Fastigheten har därefter överförs till bostadsrättsföreningen och aktiebolaget likviderats. Den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen finns registrerad hos Bolagsverket sedan 2016-04-21. Fastighetens areal är 1319 m² där bostadsyta uppgår till 585 m².

Antalet medlemmar uppgick 2025-12-31 till 10 stycken.

Styrelsen

Styrelsen har under året bestått av följande:

Johan Thorén, ordförande
Mikael Ohlsson, ledamot
Oliver Borgström, ledamot
Helena Ekerot, ledamot
Pontus Håkansson, ledamot
Christoffer Lööf, ledamot
Eivor Nilsson, ledamot

2025

Styrelsen beslöt att höja månadsavgifterna med 1% från och med januari 2026. Föreningen är nu förbi en period av större höjningar av månadsavgift som vi haft de tre senaste åren som främst behövdes för att täcka av nämnda ränteuppgång. Inga större arbeten eller underhåll har gjorts under 2025.

2026

Föreningens underhållsplan innehåller inget större planerat underhåll för de kommande 4-5 åren. Det enda som övervägs är en uppfräschning av trapphuset samt att anlägga en yta för sopkärl vilket är ett krav från Växjö Kommun. Kostnaden för detta bedöms vara mindre än 15 tkr.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Månadsavgifter/hyresintäkter (kr)	495 072	471 480	428 611	396 138
Resultat efter finansiella poster (kr)	-19 005	-106 938	-470 597	-138 131
Soliditet (%)	59,00	59,00	59,00	60,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	846	806	733	677
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	8 594	8 679	8 765	8 851
Sparande per kvm (kr/kvm)	252	113	-439	124
Räntekänslighet (%)	10,20	10,80	12,00	13,10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	182	164	145	157
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	4,23	3,06	1,49
Kassalikviditet (%)	8,00	6,60	6,70	18,90
Driftskostnad (kr/kvm)	262	230	205	214
Ränta (kr/kvm)	303	367	268	125
Underhållsfond (kr/kvm)	58	58	116	116

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2025 års negativa resultat beror främst på räntekostnaderna.

Med de höjningar av månadsavgiften som genomförts de senaste åren har föreningen nu månadsavgifter och räntekostnader i balans.

Denna uppnådda balans i kombination med de tänkta årliga avsättningarna för underhåll gör att föreningen räknar med att kunna finansiera sina framtida åtagande med egna medel.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 550 000	34 000	-172 916	-106 938	7 304 146
Avsättning till underhållsfond		34 000	-34 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-106 938	106 938	0
Årets resultat				-19 005	-19 005
Belopp vid årets utgång	7 550 000	68 000	-313 854	-19 005	7 285 141

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-313 854
årets förlust	-19 005
	-332 859

behandlas så att	
avsättning till underhållsfond	34 000
i ny räkning överföres	-366 859
	-332 859

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Månadsavgifter	2	495 072	471 479
Övriga rörelseintäkter		1 390	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		496 462	471 479
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-205 208	-227 643
Personalkostnader		-1 122	-898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	4	-132 370	-138 951
Summa rörelsekostnader		-338 700	-367 492
Rörelseresultat		157 762	103 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	608	4 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-177 375	-215 217
Summa finansiella poster		-176 767	-210 925
Resultat efter finansiella poster		-19 005	-106 938
Resultat före skatt		-19 005	-106 938
Årets resultat		-19 005	-106 938

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	12 000 870	12 127 141
Inventarier, verktyg och installationer	8	8 256	17 465
Summa materiella anläggningstillgångar		12 009 126	12 144 606
Summa anläggningstillgångar		12 009 126	12 144 606
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 584
Övriga fordringar		0	303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9 945	13 790
Summa kortfristiga fordringar		9 945	18 677
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		398 138	322 065
Summa kassa och bank		398 138	322 065
Summa omsättningstillgångar		408 083	340 742
SUMMA TILLGÅNGAR		12 417 209	12 485 348

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 550 000	7 550 000
Fond för yttre underhåll		68 000	34 000
Summa bundet eget kapital		7 618 000	7 584 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-313 854	-172 915
Årets resultat		-19 005	-106 938
Summa fritt eget kapital		-332 859	-279 853
Summa eget kapital		7 285 141	7 304 147
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	1 388 175
Summa långfristiga skulder		0	1 388 175
Kortfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 027 419	3 689 320
Leverantörsskulder		12 650	15 698
Skatteskulder		23 478	22 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	68 521	65 476
Summa kortfristiga skulder		5 132 068	3 793 026
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 417 209	12 485 348

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-19 005	-106 938
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	130 980	138 951
Betald skatt	1 249	473

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

113 224 32 486

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	4 584	-4 584
Förändring av kortfristiga fordringar	3 845	-642
Förändring av leverantörsskulder	-3 048	1 706
Förändring av kortfristiga skulder	3 044	12 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 649	41 310

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 500	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	-50 076	-50 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 076	-50 076

Årets kassaflöde

76 073 -8 766

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	322 065	330 831
Likvida medel vid årets slut	398 138	322 065

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar	20 %
---	------

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Nyckeltalsdefinitioner

Månadsavgifter/hyresintäkter (kr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (kr)

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

Soliditet (%)

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

Årsavgifter (kr/kvm)

Totala årsavgifter per kvm total bostadsyta.

Skuldsättning (kr/kvm)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsyta

Sparande (kr/kvm)

Årets resultat+summan av avskrivningar+summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total bostadsyta

Räntekänslighet (%)

Totala räntebärande skulder dividerat med de totala avgiftsintäkterna. Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan ökar med 1%.

Energikostnad (kr/kvm)

Totala kostnaden för vatten+värme+el per kvm total bostadsyta.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Räntekostnaden i förhållande till totala räntebärande skulder

Kassalikviditet (%)

Visar företagets betalningsförmåga på kort sikt genom att ställa omsättningstillgångarna i förhållande till de kortfristiga skulderna

Driftskostnad (kr/kvm)

Totala kostnaden för vatten+värme+el+fastighetsförsäkring+fastighetsavgift per kvm total bostadsyta

Ränta (kr/kvm)

Totala räntekostnaden per kvm total bostadsyta

Underhållsfond (kr/kvm)

Total undershållsfond per kvm total bostadsyta

Not 2 Årsavgifter

	2025	2024
Årsavgifter	495 072	471 480
Öresavrundning	0	-1
	495 072	471 479

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
El	14 911	14 396
Värme	62 433	58 607
VA/Renhållning	51 157	37 942
Fastighetsförsäkring	12 655	12 029
Reparation/underhåll	7 975	38 976
Fastighetsavgift	12 069	11 409
Förbrukningsinventarier	1 343	8 888
Programvaror	7 883	10 380
Övriga Förbrukningsinventarier	760	0
Förbrukningsmaterial	303	286
Ersättning revisor	3 571	2 860
Redovisningstjänster	23 486	24 444
Bankkostnader	3 132	3 096
Medlems- föreningsavg	2 730	2 730
Övriga externa kostnader	800	1 600
	205 208	227 643

Not 4 Avskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2025	2024
Immateriella anläggningstillgångar	0	4 958
Byggnader	126 271	126 271
Inventarier, verktyg och installationer	6 099	7 722
	132 370	138 951

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, övriga	603	4 292
Skattefria ränteintäkter	5	0
	608	4 292

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader banklån	177 051	214 800
Räntekostnader övriga	324	417
	177 375	215 217

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 089 242	13 089 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 089 242	13 089 242
Ingående avskrivningar	-962 101	-835 830
Årets avskrivningar	-126 271	-126 271
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 088 372	-962 101
Utgående redovisat värde	12 000 870	12 127 141
Taxeringsvärden byggnader	5 800 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark	2 485 000	2 924 000
	8 285 000	9 324 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 609	38 609
Försäljningar/utrangeringar	-8 114	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 495	38 609
Ingående avskrivningar	-21 144	-13 422
Försäljningar/utrangeringar	5 004	0
Årets avskrivningar	-6 099	-7 722
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 239	-21 144
Utgående redovisat värde	8 256	17 465

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkring	5 333	5 188
Fortnox	2 161	5 871
Bostadsrätterna	2 450	2 730
	9 944	13 789

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 027 419 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 388 175
	0	1 388 175
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 027 419	3 916 963
	5 027 419	3 916 963

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	3,12	2026-01-28	600 000		600 000
SEB	3,02	2026-06-28	1 544 660	20 040	1 524 620
SEB	3,02	2026-06-28	1 544 660	20 040	1 524 620
SEB	3,57	2026-08-28	1 388 175	9 996	1 378 179
			5 077 495	50 076	5 027 419

Genomsnittlig ränta 3,52 %

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 777 039 kr

Alla fyra lånen som föreningar har löper ut under 2026. Dessa kommer att omsättas i nya lån.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda månadsavgifter	41 666	41 256
El	906	865
Fjärrvärme	7 764	8 084
Vatten/Avlopp	2 790	0
Revision	3 760	3 760
Redovisningsbyrå	11 634	11 511
	68 520	65 476

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 950 000	5 950 000
	5 950 000	5 950 000

Årsredovisningen beslutades

Växjö 2026- 03-27

JT

Johan Thorén
Ordförande



Christoffer Lööf



Eivor Nilsson



Mikael Ohlsson



Oliver Borgström

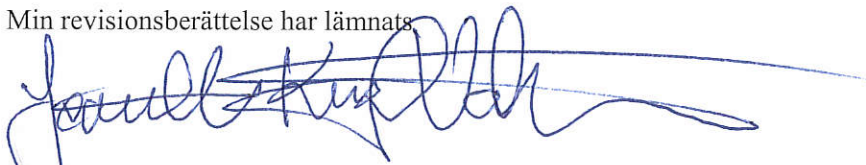


Helena Ekerot



Pontus Håkansson

Min revisionsberättelse har lämnats



Jeanette Kvist Vähämäki
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Brf Flintyxan 1

Org.nr 769631-4322

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens verksamhet för perioden **2025-01-01 till 2025-12-31**. Jag har tagit del av resultat- och balansräkning, bokföring, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens förvaltning och ekonomi. Mitt ansvar är att uttala mig om föreningens årsbokslut och förvaltningen på grundval av min revision.

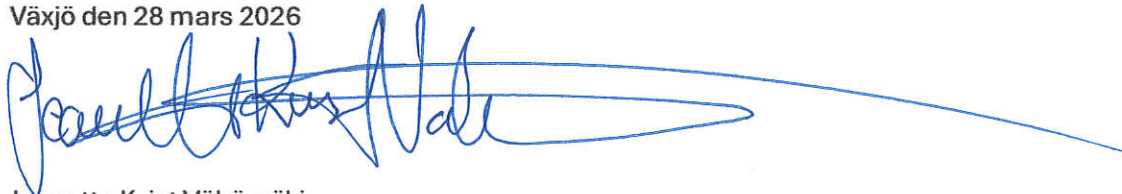
Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna samt att försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag **tillstyrker att resultaträkning och balansräkning fastställs.**

Styrelsen har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar varför jag **tillstyrker att styrelsen och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.**

Växjö den 28 mars 2026



Jeanette Kvist Vähämäki

Lekmannarevisor