

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FLYINGE KUNGSGÅRDS GULA GATA
Organisationsnummer 769635-9780

ÅRSREDOVISNING FÖR VERKSAMHETSÅRET MAJ 2022 - APRIL 2023

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkningar	3
Balansräkningar	4
Kassaflödesanalyser	5
Noter	6-9
Underskrifter	9
Revisionsberättelse	10

ÅRSREDOVISNING 2022/2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flyinge Kungsgårds Gula Gata, organisationsnummer 769635-9780, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 maj 2022 - 30 april 2023. Föreningen har sitt säte i Lunds kommun, Skåne län. Föreningens adress är c/o Ulla Ek, Flyinge Kungsgård 1824, 247 93 Flyinge.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningens verksamhet är att bedriva en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastighet Lund Flyinge 22:50 består av sju fristående hus, med två till fyra lägenheter per hus, totalt 17 lägenheter inklusive tomter. Fastigheten omfattar även gemensamma grönytor samt grusvägar runt husen. Flyinge AB innehar servitut att använda vägarna. Den yttre miljön är k-märkt, vilket omfattar husens exteriör samt trädgårdar och allmänna ytor.

Bildande

Föreningen bildades 15 februari 2018 i syfte att förvärva fastigheten Lund Flyinge 22:50. Förvärvet genomfördes 20 september 2018.

Resultat och finansiell ställning

Detta är föreningens fjärde hela verksamhetsår då fastigheten förvärvades 20 september 2018.

Resultatet för perioden uppgår till 30 582 SEK (-59 026 SEK). Resultatet har påverkats positivt med 81 084 SEK avseende elstöd för perioden 1 oktober 2021 - 30 september 2022.

Föreningens driftskostnader har påverkats kraftigt av det förändrade prisläget för framför allt el och för högre räntenivåer. Detta resulterade i att styrelsen beslutade om att höja månadsavgifterna med 25% från 1 september 2022.

Under året har taket bytts på ett av husen, det tredje i ordningen. Kostnaden uppgick till 535 251 SEK, netto efter att bidrag erhållits med 200 000 SEK från Länsstyrelsen, som ersättning för merkostnader pga k-märkning.

Eget kapital har tillförts 1 854 073 SEK, efter att en lägenhet övergått från hyres- till bostadsrätt. Samtliga lägenheter är efter försäljningen bostadsrätter.

I samband med försäljningen valde föreningen att amortera 1 MSEK av sina lån.

Balansräkningen uppvisade på bokslutsdagen ett eget kapital på 16 425 109 SEK.

Föreningen har inga anställda.

					7,3 mån
Föreningens utveckling, kSEK	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Verksamhetens intäkter	1 287	1 047	942	912	576
Resultat efter finansiella poster	31	-59	55	63	37
Nettoresultat	31	-59	55	63	37
Eget kapital	16 425	14 540	14 613	14 770	13 253
Balansomslutning	21 432	20 783	19 474	19 225	19 013
Soliditet, %	77%	70%	75%	77%	70%
Antal anställda	0	0	0	0	0

Verksamhetsåret 2022/2023

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Taket på ett av de sju husen har bytts. Total investering uppgick till 535 251 SEK, efter att bidrag erhållits med 200 000 SEK från Länsstyrelsen, som kompensation för fördyrning pga k-märkning. Detta var det tredje takbytet.
- Månadsavgifterna höjdes med 25% från och med september 2022, för att täcka kostnaderna för högre elpriser och högre räntenivåer.
- Två lägenheter har under verksamhetsåret sålts till nya bostadsrättsinnehavare.

Investeringar

Taket på ett av husen har bytts. Investeringen uppgick till 535 251 SEK (f å 943 142 SEK).

Likviditet

Föreningen har lån hos Sparbanken Syd. Totalt lånebelopp uppgår på bokslutsdagen till 4 718 080 SEK. Under året har amortering gjorts med 1 152 196 SEK.

Styrelsearbetet under verksamhetsåret

Styrelsen består av ordförande och tre ledamöter. Därtill finns två suppleanter. Ordinarie ledamöter omvaldes vid föregående års stämma. Ulrika Sneitz avgick som suppleant och ersattes av Victoria Ahlqvist. Styrelsen sammanträder ca en gång per månad.

Framtida utveckling

Fastigheten har ett stort eftersatt underhållsbehov. Samtliga tak kommer att behöva bytas inom de närmaste åren och fönster behöver renoveras eller målas. Under verksamhetsåret byttes taket på ett av husen, det tredje i ordningen. Samtliga föreningens fem jordvärme-pumpar har bytts ut sedan fastigheten förvärvades. Framtida höjningar av månadsavgifterna kommer att påverkas av kostnadsläget för el och för räntenivåer. Om kostnaderna kommer att ligga kvar på nuvarande nivå kommer avgifterna att behöva höjas i takt med nyupplåning för fastighetsunderhåll.

Förändring i eget kapital

<u>SEK</u>	2023-04-30	2022-04-30
Belopp vid årets ingång	14 540 454	14 613 042
Insatskapital	1 854 073	0
Avsättning till yttre reparationsfond	0	35 025
Utnyttjande av yttre reparationsfond	0	-13 563
Balanserat resultat	-59 026	19 908
Resultatdisposition	59 026	-54 933
Årets resultat	30 582	-59 026
Belopp vid årets utgång	16 425 109	14 540 454

Resultatdisposition

Årets resultat uppgår till 30 582 SEK. 21 015 SEK föreslås avsättas till den yttre reparationsfonden. Resterande överskott föreslås överföras i ny räkning.

RESULTATRÄKNINGAR	SEK	Not	2022/2023	2021/2022
Intäkter				
Månads- och hyresavgifter			1 052 659	911 560
Övriga intäkter			153 244	135 413
Elstöd			81 084	0
Summa intäkter		2	1 286 987	1 046 973
Kostnader				
Driftskostnader		3, 4	-791 063	-734 356
Personalkostnader		5	-65 710	-65 710
Avskrivning byggnader och inventarier		6	-203 771	-175 550
Summa kostnader			-1 060 544	-975 616
Verksamhetsresultat			226 443	71 357
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter			314	0
Räntekostnader			-196 175	-130 383
Räntenetto			-195 861	-130 383
Resultat efter finansiella poster			30 582	-59 026
Årets resultat			30 582	-59 026

BALANSRÄKNINGAR	SEK	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar		6		
Mark			8 891 058	8 891 058
Byggnader			8 210 367	8 296 439
Byggnadsinventarier			3 136 436	2 718 884
Summa anläggningstillgångar			20 237 861	19 906 381
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar			45 406	27 015
Övriga kortfristiga fordringar			314	110 677
Förutbetalda kostnader		7	137 192	26 231
Summa kortfristiga fordringar			182 912	163 923
Kassa och bank			1 011 039	713 176
Summa omsättningstillgångar			1 193 951	877 099
SUMMA TILLGÅNGAR			21 431 812	20 783 480
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Insatskapital			16 245 787	14 391 714
Yttre reparationsfond			144 196	144 196
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat			4 545	63 570
Årets resultat			30 582	-59 026
Summa eget kapital			16 425 109	14 540 454
Långfristiga skulder				
Lån		8	4 565 884	5 718 080
Summa långfristiga skulder			4 565 884	5 718 080
Kortfristiga skulder				
Kortfristig del av långfristiga lån		8	152 196	152 196
Skatteskuld			109 305	110 677
Övriga kortfristiga skulder			0	5 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9	179 318	256 131
Summa kortfristiga skulder			440 819	524 946
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL			21 431 812	20 783 480

KASSAFLÖDESANALYSER	SEK	2022/2023	2021/2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		30 582	-59 026
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		203 771	175 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		234 353	116 524
Förändring av fordringar		-18 989	-115 411
Förändring av övriga skulder		-84 127	32 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten		131 238	34 046
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-535 251	-943 142
Försäljning av bostadsrätt		1 854 073	0
Uttag från underhållsfonden		0	-13 563
Finansieringsverksamheten			
Amorterade/Upptagna lån		-1 152 196	1 349 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten		166 625	392 350
Årets kassaflöde		297 863	426 396
Likvida medel vid årets början		713 176	286 780
Likvida medel vid årets slut		1 011 039	713 176

NOTER (Belopp i SEK om inte annat anges.)

6(10)

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Månads- och hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter redovisas som intäkt enligt den s.k. effektivräntemetoden.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Skatter

Föreningen bedriver ingen skattepliktig verksamhet.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande procentsatser för avskrivningar tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Byggnadsinventarier	2%-10%

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till balansdagens kurs.

Not 2 Föreningens intäkter

	2022/2023	2021/2022
Månadsavgifter	1 052 659	853 960
Hysesintäkter	0	57 600
Vidarefakturerade el- och VA-kostnader	153 244	135 413
Elstöd	81 084	0
Totalt	1 286 987	1 046 973

Not 3 Ersättningar till revisorer

	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	10 000	9 813
Totalt	10 000	9 813

Not 4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Skötsel gemensamma ytor, rensning takrännor mm	75 016	102 267
Hushållsel att vidarefakturera boende	148 430	130 185
Elkostnader, gemensamma	293 959	263 550
Vatten och avlopp	29 623	38 255
Sophämtning	23 937	24 204
Utbyte lampor vägbelysning	25 538	0
Takarbeten	21 443	0
Fastighetsavgift	109 305	109 305
Förbrukningsinventarier	3 098	0
Programvaror	1 935	1 485
Förbrukningsmaterial	3 715	1 345
Annonsering	3 390	0
Möteskostnader	897	0
Kontorsmaterial	839	0
Företagsförsäkringar	33 498	36 199
Ersättning till revisor	10 001	9 813
Konsultarvoden	0	10 770
Registeravgifter	800	1 400
Bankkostnader	1 200	1 200
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 440	4 370
Övriga kostnader	0	8
Totalt	791 063	734 356

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda. Arvode utgår till styrelsen enligt beslut på ordinarie föreningsstämma. För verksamhetsåret utgick ersättning med 40 000 kr, vilket delades lika mellan ledamöterna. Därtill har arvode för bokförings- och ekonomitjänster utgått med 10 000 kr. Arbetsgivaravgifter, 31,42%, tillkommer i kostnad.

Not 6 Materiella anläggningstillgångar	2022/2023	2021/2022
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 891 058	8 891 058
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 891 058	8 891 058
Utgående restvärde enligt plan mark	8 891 058	8 891 058
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	8 607 242	8 607 242
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 607 242	8 607 242
Ingående avskrivningar	310 803	224 731
Årets avskrivningar	86 072	86 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	396 875	310 803
Utgående restvärde enligt plan byggnader	8 210 367	8 296 439

Byggnadsinventarier

Ingående anskaffningsvärde	2 898 068	1 954 926
Årets inköp	535 251	943 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 433 319	2 898 068
Ingående avskrivningar	179 185	89 707
Årets avskrivningar	117 699	89 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	296 884	179 185
Utgående restvärde enligt plan inventarier	3 136 436	2 718 884

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022/2023	2021/2022
Försäkringspremier	11 375	10 747
El- och VA-kostnader att fakturera boende	12 389	11 482
Elstöd att erhålla	109 191	0
Övriga poster	4 237	4 002
Totalt	137 192	26 231

Not 8 Banklån

	2022/2023	2021/2022
Kortfristig del, förfaller inom ett år	152 196	152 196
Långfristig del, förfaller år två till fem	555 524	608 784
Långfristig del, förfaller efter fem år	4 010 360	5 109 296
Totalt	4 718 080	5 870 276

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022/2023	2021/2022
Månadsavgifter avseende maj	96 182	72 336
Utförda arbeten april, betalda maj	5 820	9 444
Elkostnader avseende april	30 112	31 018
Jordvärmepump installerad april, betald maj	0	124 073
Elstöd att återbetala till boende	28 107	0
Övriga poster	19 097	19 260
Totalt	179 318	256 131

Not 10 Händelser efter verksamhetsårets utgång

- Beslut har fattats om att ansöka om bidrag från Länsstyrelsen för ytterligare ett takbyte.

Not 11 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

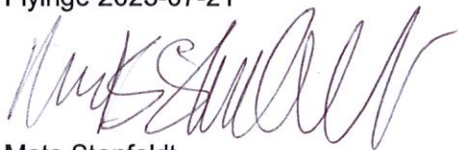
Ställda säkerheter

- Pantbrev i fastigheten Flyinge Lund 22:50 på 7 305 000 SEK.

Eventualförpliktelser

- Inga

Flyinge 2023-07-21



Mats Stenfeldt
Ordförande



Ulrica Holst



Marina Björkman



Sophia Balstad

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-07-21



Christian Kromnér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flyinge Kungsgårds Gula Gata

Org.nr 769635-9780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flyinge Kungsgårds Gula Gata för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 21 juli 2023



Christian Kromnér
Auktoriserad revisor