



*(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)*

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Lyra i Lund

769639-3458

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyra i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m. 31 december 2022, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 17 februari 2022 förvärvat fastigheten Pentagonen 3 i Lunds kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 23 februari 2022.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av fyra flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 88 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 762 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över totalt 66 parkeringsplatser där fyra är markparkeringar och de övriga 62 är fördelade i två garage. Av föreningens garageplatser kommer åtta platser vara försedda med laddstolpe för elbil/laddhybrid samt fyra vara MC-platser. Av föreningens markparkeringar kommer två vara avsedda för bilpoolsbilar.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

#### Beräknad energiförbrukning

Beräknad energiprestanda (primärenergital) vid normalt brukande och ett normalår är enligt Energideklaration beräknad till 72 kWh/m<sup>2</sup> och år.

### *Trygg BRF-märkning*

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Föreningens entreprenör har ansökt om kvalitetsmärkning i enlighet med Trygg BRF. Detta innebär en rad krav som berör hela processen, från vad som ska ingå i ansökan, ordning på bygglov, ansvarsförsäkringar och garantiåtaganden samt vad som ska ingå i överlämningen av projektet. Det innebär även utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkylen. När projektet godkänts av Trygg BRF betyder det att entreprenören uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten kommer det att finnas ett övernattingsrum för medlemmarna att hyra. I fastigheten kommer det även att finnas cykelförråd, barnvagnsförråd, städ/WC, rullstolsförråd, skyddsrum samt cykelverkstad. Det kommer även finnas extra lägenhetsförråd för uthyrning.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningens fastighet kommer att delta i gemensamhetsanläggning avseende sopkasuner med tillhörande belysning samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen kan samfällighetsförening komma att bildas.

### *Föreningens skattemässiga status*

Vid en överlåtelse räknas föreningens skattemässiga status vid årets ingång när kontrolluppgift upprättas.

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskovsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkta bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta bostadsrättsförening.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkta bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskovsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnadenerna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för lokaler.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### **Förvaltning**

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk förvaltning.

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 18 april 2026. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsjour med Örestads Industriebevakning AB.

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel innefattande trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel med Städexperten Fastighetsservice AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

#### **Föreningens ekonomi**

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 1 mars 2022. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 2 mars 2022.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el som debiteras efter faktisk förbrukning bli 687 kr/m<sup>2</sup>. Kostnaden för varmvattenförbrukning samt elförbrukning beräknas uppgå till i genomsnitt ca. 23 kr/m<sup>2</sup> respektive ca. 55 kr/m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 42 643 kr/m<sup>2</sup>.

##### *Fastighetslån*

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 270 000 000 kr per den 31 december 2022, varav utnyttjad del är 258 598 254 kr, och avser att teckna avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

##### *Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören*

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2023.

Slutbesiktning av föreningens fastighet har skett den 20 mars 2023.

*Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	386 350 000	Insatser	168 241 000
		Upplåtelseavgifter	120 109 000
		Lån	98 000 000
	<u>386 350 000</u>		<u>386 350 000</u>

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2023.

Vid årets slut var 84 bostadsrätter upplåtna. Under året har en bostadsrätter överlåtit.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	144
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	147

*Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2022 haft följande sammansättning:

Håkan Jonsson	Ledamot	1)	Ordförande
Kim Hansson	Ledamot	1)	
Bengt Fernebrant	Ledamot	1)	
Jessica Andersson	Ledamot		Avgick 2023-03-30
Mats Olsson	Ledamot		
Pär Wulff	Suppleant	1)	
Petra Wickman	Suppleant		
Thomas Higgins	Suppleant		
Hans-Olof Sandqvist	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit sju (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

*Revisorer*

Ernst & Young  
Ordinarie Erik Mauritzson Huvudansvarig

Ernst & Young  
Suppleant

*Valberedning*  
Anton Friberg  
Hannes Tornberg

Sammanställande

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 december 2020.

## **Förändringar i eget kapital**

	<b><u>Medlemsinsatser</u></b>
	<b>Inbetalda förskott</b>
Belopp vid årets ingång	2 980 000
Inbetalda förskott	26 025 000
Belopp vid årets utgång	<b>29 005 000</b>

## **Resultatdisposition**

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-12-03 -2021-12-31 (13 mån)
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader		0	0
Rörelseresultat		0	0
Årets resultat		0	0

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	275 550 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>275 550 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>275 550 000</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	3	2 604 129	1 204 685
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 604 129</b>	<b>1 204 685</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		9 805 692	2 520 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 805 692</b>	<b>2 520 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 409 821</b>	<b>3 724 685</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>287 959 821</b>	<b>3 724 685</b>



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4

29 005 000

2 980 000

**Summa bundet eget kapital**

**29 005 000**

**2 980 000**

**Summa eget kapital**

**29 005 000**

**2 980 000**

#### Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv

5

258 598 254

0

Skatteskulder

348 000

0

Övriga skulder

6

8 567

744 685

**Summa kortfristiga skulder**

**258 954 821**

**744 685**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**287 959 821**

**3 724 685**

## Noter

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### **Anläggningstillgångar**

#### Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

### **Not 2 Pågående nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	275 550 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>275 550 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>275 550 000</b>	<b>0</b>

### **Not 3 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	356 921	24 685
Fordran Entreprenör	2 247 208	1 180 000
	<b>2 604 129</b>	<b>1 204 685</b>

### **Not 4 Förändring av eget kapital**

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

### **Not 5 Byggnadskreditiv**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Byggnadskreditiv, utnyttjad del	258 598 254	0
	<b>258 598 254</b>	<b>0</b>

Beviljad kredit uppgår till 270 000 000 kr.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2022 i balansräkningen då avräkningen mot Entreprenören sker under 2023.

**Not 6 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skatt	5 896	13 358
Sociala avgifter	2 671	11 327
Bokningsavgifter	0	720 000
	<b>8 567</b>	<b>744 685</b>

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Bostadsrättsföreningen Lyra i Lund

Håkan Jonsson  
Ordförande

Bengt Fernebrant

Kim Hansson

Mats Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

08.06.2023 16:04

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 07.06.2023 10:04

DOCUMENT ID:

Skof93TLn

ENVELOPE ID:

SyYGc3aI2-Skof93TLn

DOCUMENT NAME:

Utkast 2022.pdf

11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stig Håkan Jonsson hakan.jonsson1962@icloud.com	Signed Authenticated	07.06.2023 15:18 07.06.2023 15:15	eID Low	Swedish BankID IP: 185.216.153.19
2. BENGT FERNEBRANT bengt.fernebrant@hotmail.com	Signed Authenticated	07.06.2023 20:27 07.06.2023 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.9.68
3. Eva Kim Anneli Hansson Kim.Hansson@staffanstorp.se	Signed Authenticated	08.06.2023 11:43 08.06.2023 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.108.154
4. Mats Robert Olsson olsson.mats.r@gmail.com	Signed Authenticated	08.06.2023 12:01 08.06.2023 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.110.222
5. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.06.2023 16:04 08.06.2023 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 145.62.64.33

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed