

# Årsredovisning 2023

## Brf Lyra i Lund

769639-3458



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyra i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# 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.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-12-03.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Föreningens skattemässiga status

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

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*

Byggnaden färdigställdes 2023 och kommer att deklarerars som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2023. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/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 garage/lokaler.

### *Mervärdesskatt*

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

### Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Pentagonalen 3 i Lunds kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen har 88 bostadsrätter om totalt 6 762 kvm. Föreningen disponerar över totalt 66 parkeringsplatser där 4 är markparkeringar och de övriga 62 är fördelade i två garage. Av föreningens garageplatser är 8 platser försedda med laddpunkt för elbil samt 4 för MC-platser. Av föreningens markparkeringar är 2 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.

#### *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. Dessa krav 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. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns ett övernattingsrum för medlemmarna att hyra. I fastigheten finns det även cykelförråd, barnvagnsförråd, städ/WC, rullstolsförråd, skyddsrum samt cykelverkstad. Det finns även 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 ekonomi

#### *Ekonomisk plan*

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

#### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 24 april 2023. Under året har föreningen amorterat 343 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

#### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning den 20 mars 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2023.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2023 följande utseende:

Anskaffningskostnad	386 350 000	Insatser	168 241 000
		Upplåtelseavgifter	120 109 000
		Lån	98 000 000
	386 350 000		386 350 000

#### Styrelsens sammansättning

Mats Olsson	Ordförande
Carl Olofsson	Styrelseledamot
Hannes Tornberg	Styrelseledamot
Lars Johan Magnus Nilsson	Styrelseledamot
Petra Wickman	Styrelseledamot
Anton Friberg	Suppleant
Hans Olof Sandqvist	Suppleant
Thomas Higgins	Suppleant

Vid föreningsstämman avgick Håkan Jonsson, Kim Hansson och Bengt Fernebrant som ledamöter och Pär Wulff som suppleant. Under året avgick även Ingrid Teern som suppleant.

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

#### Valberedning

Fredrik Pettersson	Sammanställande
Angelica Leth	

#### Firmateckning

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

## Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	EY
	Suppleant	EY

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 22 december 2020 och sträcker sig fram till 2053.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@home AB
Fastighetsskötsel	Städexperten Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	JM AB
Fastighetsjour	Örestads industribevakning AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

## Ekonomi

### Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 386 350 000 kr.

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Styrelsen har beslutat om en höjning med 39 procent fr.o.m. 1 juli 2023 och en höjning med 4 procent fr.o.m. den 1 februari 2024. Årsavgift för lägenhet är 943 kr/m<sup>2</sup>. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 65,59 kr/m<sup>3</sup> och el 2,25 kr/kWh inkl moms.

## Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under januari 2023.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	3 721 468	-
Resultat efter fin. poster	-90 854	-
Soliditet (%)	74	-
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	498	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 442	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 442	-
Sparande per kvm totalyta, kr	129	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	66	-
Räntekänslighet (%)	28	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 248 249 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 50 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas höjas i takt med en ökad inflation.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	INBETALDA INSATSER	ÅRETS RESULTAT	2023-12-31
Insatser	29 005 000	-	139 236 000	-	168 241 000
Upplåtelseavgifter	0	-	120 109 000	-	120 109 000
Fond, yttre underhåll	0		-		
Balanserat resultat	0	0	-	-	0
Årets resultat	0	0	0	-90 854	-90 854
<b>Eget kapital</b>	<b>29 005 000</b>	<b>0</b>	<b>259 345 000</b>	<b>-90 854</b>	<b>288 259 146</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-90 854
<b>Totalt</b>	<b>-90 854</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-90 854
	<b>-90 854</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 721 468	0
Rörelseintäkter		245 997	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 967 465</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5	-841 006	0
Övriga externa kostnader	6	-84 179	0
Personalkostnader	7	-51 747	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 874	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 942 806</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 024 659</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 973	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 122 486	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 115 513</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-90 854</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-90 854</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 17	385 384 126	0
Pågående projekt	10	0	275 550 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>385 384 126</b>	<b>275 550 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>385 384 126</b>	<b>275 550 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		30 982	0
Övriga fordringar	11	2 860 236	2 604 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	66 325	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 957 543</b>	<b>2 604 129</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		119 651	9 805 692
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>119 651</b>	<b>9 805 692</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 077 194</b>	<b>12 409 821</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>388 461 320</b>	<b>287 959 821</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		288 350 000	29 005 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>288 350 000</b>	<b>29 005 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-90 854	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-90 854</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>288 259 146</b>	<b>29 005 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 17	78 400 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>78 400 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	19 257 000	258 598 254
Leverantörsskulder		264 427	0
Övriga kortfristiga skulder	15	355 250	8 567
Skatteskulder		400 000	348 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 525 497	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 802 174</b>	<b>258 954 821</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>388 461 320</b>	<b>287 959 821</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 024 659</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	965 874	0
	<b>2 990 533</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	6 973	0
Erlagd ränta	-2 122 486	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>875 020</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 735 954	-1 399 444
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 188 607	331 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 799 581</b>	<b>-1 067 562</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-110 800 000	-275 550 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-110 800 000</b>	<b>-275 550 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalningar av insatser och upplåtelseavgifter	259 345 000	25 305 000
Upptagna lån	98 000 000	272 798 254
Amortering av lån	-343 000	-14 200 000
Förändring av checkräkningskredit	-258 598 254	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>98 403 746</b>	<b>283 903 254</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-7 596 673</b>	<b>7 285 692</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 805 692</b>	<b>2 520 000</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 209 019</b>	<b>9 805 692</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lyra i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är förändrade jämfört med föregående år.

### *Intäkter och kostnader före avräkning*

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 2 347 162 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

## Anläggningstillgångar

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett totalentreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Byggnad 120 år

## Övrigt

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 066 372	0
Hysesintäkter, garage	284 339	0
Hysesintäkter, p-platser	5 500	0
Hysesintäkter, förråd	34 060	0
Bredband, TV och telefoni	116 160	0
Övriga intäkter	51 691	0
El	136 004	0
Övernattnings-/gästlägenhet	15 300	0
Andrahandsuthyrning	12 080	0
Entreprenören enligt avtal	245 959	0
<b>Summa</b>	<b>3 967 465</b>	<b>0</b>

I årsavgiften ingår avgift för bostad, internet samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktiskt förbrukning.

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	123 647	0
Teknisk förvaltning	28 200	0
Serviceavtal	8 352	0
Väderprognosstyrning	10 000	0
<b>Summa</b>	<b>170 199</b>	<b>0</b>

## NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	221 598	0
Uppvärmning	201 558	0
Vatten	23 577	0
Sophämtning	49 399	0
<b>Summa</b>	<b>496 132</b>	<b>0</b>

## NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Reparation och underhåll	15 809	0
Fastighetsförsäkringar	40 038	0
Digitala tjänster	118 829	0
<b>Summa</b>	<b>174 676</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 409	0
Övriga förvaltningskostnader	13 926	0
Revisionsarvoden	12 000	0
Ekonomisk förvaltning	56 844	0
<b>Summa</b>	<b>84 179</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	39 375	0
Sociala avgifter	12 372	0
<b>Summa</b>	<b>51 747</b>	<b>0</b>

#### NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 122 486	0
<b>Summa</b>	<b>2 122 486</b>	<b>0</b>

#### NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Omklassificering</b>	275 550 000	0
<b>Årets inköp</b>	110 800 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	386 350 000	0
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	0	0
<b>Årets avskrivning</b>	-965 874	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-965 874	0
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	385 384 126	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 540 000</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	
Taxeringsvärde mark	40 000 000	
	<b>100 000 000</b>	



#### NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående projekt	0	275 550 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>275 550 000</b>

#### NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Entreprenör	0	2 247 208
Skattekonto	757 955	356 921
Momsfordran	12 913	0
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	2 089 368	0
<b>Summa</b>	<b>2 860 236</b>	<b>2 604 129</b>

#### NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	6 671	0
Kabel-TV	689	0
Bredband	58 965	0
<b>Summa</b>	<b>66 325</b>	<b>0</b>

#### NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	4,71 %	19 257 000	0
Stadshypotek	2025-04-30	4,49 %	19 600 000	0
Stadshypotek	2026-04-30	4,31 %	19 600 000	0
Stadshypotek	2027-04-30	4,24 %	19 600 000	0
Stadshypotek	2028-04-30	4,20 %	19 600 000	0
<b>Summa</b>			<b>97 657 000</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			19 257 000	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 055 500 kr.

#### NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	258 598 254
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>258 598 254</b>

### NOT 15, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	423	0
Skatt och sociala avgifter	0	8 567
Skuld Entreprenör	354 827	0
<b>Summa</b>	<b>355 250</b>	<b>8 567</b>

### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 003	0
Uppvärmning	64 199	0
Utgiftsräntor	714 340	0
Vatten	5 078	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 372	0
Förutbetalda avgifter/hyror	580 505	0
Beräknat revisionsarvode	24 000	0
<b>Summa</b>	<b>1 525 497</b>	<b>0</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000

## Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Mats Olsson  
Ordförande

---

Carl Olofsson  
Styrelseledamot

---

Hannes Tornberg  
Styrelseledamot

---

Lars Johan Magnus Nilsson  
Styrelseledamot

---

Petra Wickman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

EY  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 13:40

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 30.04.2024 15:49

DOCUMENT ID:

H1jDDpRWR

ENVELOPE ID:

BkRgwuC-0-H1jDDpRWR

DOCUMENT NAME:

Brf Lyra i Lund ÅR 2023.pdf

19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Mats Robert Olsson</b> olsson.mats.r@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 22:49 30.04.2024 22:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.226.175.42
<b>CARL HAMPUS OLOFSSON</b> Olofsson.carl1@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 23:04 30.04.2024 23:03	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.163.27
<b>LARS JOHAN MAGNUS NILSSON</b> magnusnilsson@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 05:59 01.05.2024 05:54	eID Low	Swedish BankID IP: 2.71.121.153
<b>HANNES TORNBERG</b> hannestornberg@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 06:08 01.05.2024 05:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.163.142
<b>PETRA WICKMAN</b> petra.wickman@mail.se	Signed Authenticated	01.05.2024 11:52 01.05.2024 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.228.239
<b>ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:40 30.04.2024 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyra i Lund 769639-3458

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyra i Lund för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lyra i Lund för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 13:40

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 30.04.2024 21:34

DOCUMENT ID:

Bkvaw6C-A

ENVELOPE ID:

BkUTPaA-R-Bkvaw6C-A

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lyra.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	01.05.2024 13:40 01.05.2024 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

\* 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