

Årsredovisning 2025

Brf Lyra i Lund

769639-3458



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyra i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-22 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaden färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Pentagonen 3. 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. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

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. Gemensamhetsanläggningen är bildad och kommer att lämnas över till föreningen under våren 2025.

Föreningens ekonomi

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.

Styrelsens sammansättning

Mats Olsson	Ordförande
Anton Frost	Styrelseledamot
Hannes Tornberg	Styrelseledamot
Peter Borggren	Styrelseledamot
Petra Wickman	Styrelseledamot
Fredrik André Pettersson	Suppleant
Martin Richter	Suppleant
Sara Emilia Leander	Suppleant
Torbjörn Rosander	Suppleant

Valberedning

Angelica Leth (sammankallande), Robin Edinge och Bengt Pivén Wickman

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2053. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 613 515 kr.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vipemöllan GA7_Miljöstation, med en andel på 34.5%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningen ska inrättas och bestå av belysning, dagvattenbrunnar, köryta och sopkassuner.

Övrig verksamhetsinformation

2 års garantibesiktning är utförd och avklarad under våren 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 149 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 949 087	7 864 237	3 721 468	-
Resultat efter fin. poster	-520 047	-812 215	-90 854	-
Soliditet (%)	75	74	74	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 061	1 042	498	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,3	89,6	100,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 239	14 341	14 442	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 239	14 341	14 442	-
Sparande / kvm totalyta, kr	219	166	129	0
Energikostnad / kvm totalyta, kr	201	192	66	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,98	4,25	-	-
Räntekänslighet (%)	13,42	13,76	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 553 851 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. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. 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 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	168 241 000	-	-	168 241 000
Upplåtelseavgifter	120 109 000	-	-	120 109 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	0	-	613 515	613 515
Balanserat resultat	-90 854	-812 215	-613 515	-1 516 584
Årets resultat	-812 215	812 215	-520 047	-520 047
Eget kapital	287 446 931	0	-520 047	286 926 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 516 584
Årets resultat	-520 047
Totalt	-2 036 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	613 515
Balanseras i ny räkning	-2 650 146
	-2 036 631

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 878 431	7 864 237
Rörelseintäkter		32	-6
Summa rörelseintäkter		7 878 463	7 864 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 6	-2 241 150	-2 315 397
Övriga externa kostnader	7	-221 558	-167 834
Personalkostnader	8	-150 445	-135 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 931 748	-1 931 748
Summa rörelsekostnader		-4 544 900	-4 550 751
RÖRELSERESULTAT		3 333 563	3 313 480
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 548	11 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 855 158	-4 137 196
Summa finansiella poster		-3 853 610	-4 125 695
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-520 047	-812 215
ÅRETS RESULTAT		-520 047	-812 215

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	381 520 630	383 452 378
Summa materiella anläggningstillgångar		381 520 630	383 452 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		381 520 630	383 452 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 975	6 236
Övriga fordringar	11	3 180 423	2 900 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	178 281	138 595
Summa kortfristiga fordringar		3 374 679	3 045 114
Kassa och bank			
Kassa och bank		140 985	131 247
Summa kassa och bank		140 985	131 247
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 515 664	3 176 361
SUMMA TILLGÅNGAR		385 036 294	386 628 739

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		288 963 515	288 350 000
Summa bundet eget kapital		288 963 515	288 350 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 516 584	-90 854
Årets resultat		-520 047	-812 215
Summa fritt eget kapital		-2 036 631	-903 069
SUMMA EGET KAPITAL		286 926 884	287 446 931
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	75 999 000	76 685 000
Summa långfristiga skulder		75 999 000	76 685 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	20 286 000	20 286 000
Leverantörsskulder		229 630	213 042
Övriga kortfristiga skulder		-1 470	2 056
Skatteskulder		87 430	448 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 508 820	1 547 710
Summa kortfristiga skulder		22 110 410	22 496 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		385 036 294	386 628 739

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 333 563	3 313 480
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 931 748	1 931 748
	5 265 311	5 245 228
Erhållen ränta	2 911	11 501
Erlagd ränta	-3 856 521	-4 137 196
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 411 701	1 119 533
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	303 726	290 314
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-386 397	-334 366
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 329 029	1 075 481
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-686 000	-686 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-686 000	-686 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	643 029	389 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 598 500	2 209 019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 241 529	2 598 500

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyra i Lund är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	6 390 936	6 369 420
Hysesintäkter garage	607 450	608 356
Hysesintäkter p-plats	12 000	12 000
Hysesintäkter förråd	66 170	63 593
Intäkter internet	232 320	232 320
Varmvatten	125 437	136 892
El	361 544	373 810
Övriga intäkter	2 748	342
Övernattnings-/gästlägenhet	47 950	34 650
Andrahandsuthyrning	31 908	32 848
Summa	7 878 463	7 864 231

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	238 975	343 796
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	56 400	56 400
Serviceavtal	14 480	34 134
Väderprognosstyrning	20 000	0
Mattservice	27 181	23 081
Summa	357 036	457 411

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	822 894	697 323
Uppvärmning	245 307	334 165
Vatten	289 079	266 295
Sophämtning	100 964	97 435
Summa	1 458 244	1 395 218

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll ventilation	59 738	64 438
Löpande rep och underhåll hissar	7 534	1 840
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	1 677	0
Summa	68 949	66 278

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	65 600	65 191
Kabel-TV	239 391	242 049
Gemensamhetsanläggning	12 500	41 250
Beräknad fastighetsskatt	39 430	48 000
Summa	356 921	396 490

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 064	0
Övriga förvaltningskostnader	31 444	27 911
Revisionsarvoden	47 580	20 750
Ekonomisk förvaltning	139 469	119 173
Summa	221 558	167 834

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	116 350	106 225
Sociala avgifter	34 095	29 547
Summa	150 445	135 772

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Ränteintäkter från bank	-1 363	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 856 521	4 137 196
Summa	3 855 158	4 137 196

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	386 350 000	386 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	386 350 000	386 350 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 897 622	-965 874
Årets avskrivning	-1 931 748	-1 931 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 829 370	-2 897 622
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	381 520 630	383 452 378
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 540 000</i>	<i>154 540 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 021 000	160 722 000
Taxeringsvärde mark	35 000 000	38 000 000
Summa	214 021 000	198 722 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	62 778	421 392
Skattefordringar	17 101	11 638
Transaktionskonto	2 049 181	2 467 253
Borgo	1 051 363	0
Summa	3 180 423	2 900 283

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 048	74 310
Försäkringspremier	5 475	5 320
Kabel-TV	21 793	0
Bredband	58 965	58 965
Summa	178 281	138 595

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2025-04-30	4,49 %		19 600 000
Stadshypotek	2029-04-30	3,66 %	17 885 000	18 571 000
Stadshypotek	2030-04-30	2,99 %	19 600 000	0
Stadshypotek	2026-04-30	4,31 %	19 600 000	19 600 000
Stadshypotek	2027-04-30	4,24 %	19 600 000	19 600 000
Stadshypotek	2028-04-30	4,20 %	19 600 000	19 600 000
Summa			96 285 000	96 971 000
Varav kortfristig del			20 286 000	20 286 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 855 000 kr.

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.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
EI	89 477	90 263
Uppvärmning	31 235	35 345
Utgiftsräntor	623 272	676 456
Vatten	24 406	19 083
Uppl kostn renhållningsavg	8 398	8 253
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 554	21 000
Förutbetalda avgifter/hyror	608 878	613 960
Beräknat styrelsearvode	68 600	66 850
Beräknat revisionsarvode	33 000	16 500
Summa	1 508 820	1 547 710

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Mats Olsson
Ordförande

Anton Frost
Styrelseledamot

Hannes Tornberg
Styrelseledamot

Peter Borggren
Styrelseledamot

Petra Wickman
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:55

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 29.04.2026 11:04

DOCUMENT ID:

B1EoKrJCbx

ENVELOPE ID:

BJQstSJ0-x-B1EoKrJCbx

DOCUMENT NAME:

Brf Lyra i Lund ÅR 2025.pdf

18 pages

SHA-512:

f0aafa189b49a5dede666aa69db722e446435ebbbe0756
662cdd7aad15745a452810ee2a54249153675171c60ccf
1b11e1b230e29350b784efe14c3286ad42bf

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Peter Borggren pborggren@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 14:28 29.04.2026 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.95.36
Mats Robert Olsson olsson.mats.r@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 19:54 29.04.2026 19:54	eID Low	Swedish BankID IP: 146.70.207.227
ANTON FROST anton.friberg@outlook.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:37 29.04.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.37
HANNES JONATHAN TORN BERG hannestornberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:26 29.04.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.68.154
ANNA PETRA WICKMAN petra.wickman@mail.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:45 30.04.2026 08:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.91.249
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:55 30.04.2026 13:52	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.

📎 Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyra i Lund org.nr 769639-3458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyra i Lund för år 2025.

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 2025 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 revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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. Risker 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.





**Shape the future
with confidence**

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 Bostadsrättsföreningen Lyra i Lund för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 trygghande 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av vår elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:55

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 29.04.2026 11:08

DOCUMENT ID:

rkoFqrJA-g

ENVELOPE ID:

SyjtqBkCbg-rkoFqrJA-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Lyra i Lund.pdf

2 pages

SHA-512:

91a26abd4885c14f12f1aa955bfabc3fbac81f6b727d1ad
0e7f2f62da33ed38562cc7c705bc8ef1bad8c7480509a4f
688acf68c2ff138f6d07506bbd15b1eaf4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	30.04.2026 13:55	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	30.04.2026 13:52	Low	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.

Attachments

No attachments 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

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