



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lyrestad L1 i Lyrestad



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lyrestad L1 i Lyrestad med säte i Mariestad org.nr. 769607-1583 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2001-05-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Mariestad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Prästbordet 1:121	2001-08-20	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	869
2	garageplatser	0
Totalt 20 objekt		869

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 10 st 2 rok, 2 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anita Margit Maeckel	Ordförande	2023-04-08
Barbro Lindquist	Ledamot	2023-04-08
Silvana Rongione Holmström	Ledamot	2022-05-23
Lene Husmo	Ledamot	2023-04-08
Lars Tengelin	Suppleant	2023-04-08

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsen.

Revisor har varit: Revisionsbyrån Christer Jansson AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-08. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar, varav 2 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +25% per 2024-01-01 är registrerad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Föreningen har erhållit elstöd om 3 430 kr samt försäkringsersättning om 67 654 kr för en vattenskada under året.

Underhåll

Under 2023 har föreningen bytt avlopp i tvättstugan, bytt termostat i två medlemmars badrum samt röjt i trädgården och tagit ned ett stort antal träd.

Övrigt

Under 2023 har Per Arild utfört diverse tjänster som vaktmästare, däribland gräsklippning och snöskottning. Alla brandvarnare i de gemensamma utrymmena har kontrollerats.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 8 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Takbyte på Sjötorpsvägen 5B och 5C
2025	Renovering källare Sjötorpsvägen 5A
2026	Renovering källare Sjötorpsvägen 5B
2027	Renovering källare Sjötorpsvägen 5C
2028	Renovering balkonger och radiatorer
2029	Målning balkonger
2030	Målning fasader
2031	Målning avloppshus, garageportar och källardörrar

Åtgärderna utförs i den mån föreningen har medel till detta. Ordningen kan komma att ändras.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 19.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	129	-54	73	51	39
Skuldsättning, kr/kvm	1 930	2 026	1 381	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 930	2 026	1 381	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	232	185	203	177	194
Årsavgifter, kr/kvm	664	529	503	458	458
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	754	532	508	459	458
Nettoomsättning, tkr	584	462	444	399	398
Resultat efter finansiella poster, tkr	52	-681	-1 098	-21	5
Soliditet, %	-34	-38	7	93	94

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	940 700	0	0	940 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	940 700	0	0	940 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-769 963	-681 069	0	-1 451 032
Årets resultat, kr	-681 069	681 069	51 998	51 998
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 451 032	0	51 998	-1 399 034
S:a eget kapital, kr	-510 332	0	51 998	-458 334

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 4 000 kr samt ianspråktagande skett med 4 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 451 032
Årets resultat, kr	51 998
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 399 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 399 034

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	51 998 kr
Avsättning till underhållsfond	-4 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>4 000 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	0 kr

Resultat efter fondförändring 51 998 kr

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	584 477	462 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 084	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		655 561	462 410
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-433 936	-963 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 891	-64 826
Personalkostnader	Not 6	-28 842	-41 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-26 661	-26 661
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-550 330	-1 096 325
RÖRELSERESULTAT		105 231	-633 914
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 973	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 206	-47 321
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-53 233	-47 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 998	-681 069
ÅRETS RESULTAT		51 998	-681 069

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	809 495	836 155
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		809 495	836 155
Summa anläggningstillgångar		809 495	836 155
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 462	8 644
Övriga fordringar	Not 9	3 996	709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	483
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		52 458	9 836
Kassa och bank	Not 11	499 875	516 613
<i>Summa kassa och bank</i>		499 875	516 613
Summa omsättningstillgångar		552 333	526 449
SUMMA TILLGÅNGAR		1 361 828	1 362 605

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		940 700	940 700
<i>Summa bundet eget kapital</i>		940 700	940 700
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 451 032	-769 963
Årets resultat		51 998	-681 069
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 399 035	-1 451 032
Summa eget kapital		-458 335	-510 332
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	1 593 000	1 677 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		1 593 000	1 677 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		84 000	84 000
Leverantörsskulder		55 966	34 437
Skatteskulder		25 668	24 434
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	18 043	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	43 486	53 066
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		227 163	195 937
Summa skulder		1 820 163	1 872 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 361 828	1 362 605

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	105 231	-633 914
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	26 661	26 661
	<u>131 891</u>	<u>-607 254</u>
Erhållen ränta	1 973	166
Erlagd ränta	-55 206	-47 321
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>78 658</u>	<u>-654 409</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-)/minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 622	-9 652
Ökning (+)/minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	115 226	-1 122 663
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>151 262</u>	<u>-1 786 724</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+)/minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-168 000	561 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-168 000</u>	<u>561 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-16 738	-1 225 724
Likvida medel vid årets början	516 613	1 742 337
Likvida medel vid årets slut	<u>499 875</u>	<u>516 613</u>
	-16 738	-1 225 724

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	576 928	459 408
Hysesintäkt garage och bilplatser	5 600	1 050
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 949	1 952
	<u>584 477</u>	<u>462 410</u>
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	67 654	0
Elstöd	3 430	0
	<u>71 084</u>	<u>0</u>
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-116 438	-80 115
El	-27 076	-22 578
Uppvärmning	-136 152	-104 758
Vatten	-38 211	-33 699
Renhållning	-21 042	-18 381
Obligatoriska besiktningar	0	-30 424
Förvaltningskostnader	-9 606	-5 058
Försäkringar	-21 687	-18 492
Fastighetsskatt	-12 596	-13 072
Periodiskt underhåll	-33 447	-607 250
Övriga driftskostnader	-17 681	-29 635
	<u>-433 936</u>	<u>-963 462</u>
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-33 447	-607 250
	<u>-33 447</u>	<u>-607 250</u>
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-8 400	-8 700
Övriga förvaltningskostnader	-50 924	-48 508
Kostnader överlåtelse och panter	-1 313	-3 623
Föreningsverksamhet	-210	-1 749
Kontorsutrustning och -material	0	-1 198
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-44	-595
Stämma och styrelse	0	-454
	<u>-60 891</u>	<u>-64 826</u>
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Arvode till styrelsen	-9 200	-12 500
Övriga arvoden	-12 000	-12 000
Övriga personalkostnader	-2 010	-9 842
Sociala avgifter	-5 632	-7 034
	<u>-28 842</u>	<u>-41 376</u>
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-26 661	-26 661
	<u>-26 661</u>	<u>-26 661</u>

2023-12-31 2022-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 221 559	1 221 559
Ingående anskaffningsvärde mark	63 000	63 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 284 559	1 284 559

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-448 404	-421 743
Årets avskrivningar byggnader	-26 661	-26 661
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-475 064	-448 404

Utgående redovisat värde

809 495 836 155

Redovisade värden byggnader	746 495	773 155
Redovisade värden mark	63 000	63 000

Fastighetsbeteckning: Prästbordet 1:121

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1961	3 406 000	872 000	4 278 000	4 278 000
		3 406 000	872 000	4 278 000	4 278 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	1 800 000	1 800 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	1 800 000	1 800 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	3 996	709
	3 996	709

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	483
	0	483

Not 11 KASSA OCH BANK

Handkassa	0	871
Swedbank	499 875	515 742
	499 875	516 613

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2031-10-24	1 152 000	24 000
Swedbank Hypotek AB	4,19%	2025-06-18	525 000	60 000
			1 677 000	84 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				1 593 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				84 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				84 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,94%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				336 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				1 257 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	18 043	0
	18 043	0

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	4 519	4 802
Förutbetalda årsavgifter och hyror	36 693	48 264
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 274	0
	43 486	53 066

Lyrestad 2024-05-21

Anita Margit Mæckel Silvana Rongione Holmström Barbro Lindquist

Anita Margit Mæckel

Silvana Rongione Holmström

Barbro Lindquist

Lars Tengelin

(i egenskap av suppleant)

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21

Christer Jansson

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyrestad L1

Org.nr 769607-1583

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyrestad L1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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

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 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyrestad L1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Mariestad den 21 mars 2024



Christer Jansson
Godkänd revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.