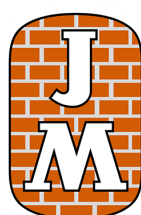


Årsredovisning 2024

Brf Lyra i Lund

769639-3458



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyra i Lund

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 fastighetsförsäkringen 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 övernattningsrum 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.

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

Styrelsens sammansättning

Mats Olsson	Ordförande
Anton Frost	Styrelseledamot
Hannes Tornberg	Styrelseledamot
Lars Johan Magnus Nilsson	Styrelseledamot
Petra Wickman	Styrelseledamot
Ana-Maria Pelin	Suppleant
Hans Olof Sandqvist	Suppleant
Sara Emilia Leander	Suppleant
Torbjörn Rosander	Suppleant

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

Valberedning

Fredrik Pettersson, sammankallande
Angelica Leth

Firmateckning

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

Revisorer

Erik Mauritzon Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-18. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 4%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 149 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 864 237	3 721 468	-
Resultat efter fin. poster	-812 215	-90 854	-
Soliditet (%)	74	74	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 042	498	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 341	14 442	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 341	14 442	-
Sparande per kvm totalyta, kr	166	129	0
Energikostnad per kvm totalyta, kr	192	66	-
Räntekänslighet (%)	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 443 084 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.

Upplysning 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

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER		
	2023-12-31				2024-12-31
Insatser	168 241 000	-	-		168 241 000
Upplåtelseavgifter	120 109 000	-	-		120 109 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-		0
Balanserat resultat	0	-90 854	-		-90 854
Årets resultat	-90 854	90 854	-812 215		-812 215
Eget kapital	288 259 146	0	-812 215		287 446 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-90 854
Årets resultat	-812 215
Totalt	-903 069
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	613 515
Balanseras i ny räkning	-1 516 584
	-903 069

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		7 864 237	3 721 468
Rörelseintäkter		-6	245 997
Summa rörelseintäkter		7 864 231	3 967 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-2 315 397	-841 006
Övriga externa kostnader	7	-167 834	-84 179
Personalkostnader	8	-135 772	-51 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 931 748	-965 874
Summa rörelsekostnader		-4 550 751	-1 942 806
RÖRELSERESULTAT		3 313 480	2 024 659
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 501	6 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 137 196	-2 122 486
Summa finansiella poster		-4 125 695	-2 115 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-812 215	-90 854
ÅRETS RESULTAT		-812 215	-90 854

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	383 452 378	385 384 126
Summa materiella anläggningstillgångar		383 452 378	385 384 126
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		383 452 378	385 384 126
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 236	30 982
Övriga fordringar	11	2 900 283	2 860 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	138 595	66 325
Summa kortfristiga fordringar		3 045 114	2 957 543
Kassa och bank			
Kassa och bank		131 247	119 651
Summa kassa och bank		131 247	119 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 176 361	3 077 194
SUMMA TILLGÅNGAR		386 628 739	388 461 320

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		288 350 000	288 350 000
Summa bundet eget kapital		288 350 000	288 350 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-90 854	0
Årets resultat		-812 215	-90 854
Summa fritt eget kapital		-903 069	-90 854
SUMMA EGET KAPITAL		287 446 931	288 259 146
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	76 685 000	78 400 000
Summa långfristiga skulder		76 685 000	78 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	20 286 000	19 257 000
Leverantörsskulder		213 042	264 427
Skatteskulder		448 000	400 000
Övriga kortfristiga skulder	14	2 056	355 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 547 710	1 525 497
Summa kortfristiga skulder		22 496 808	21 802 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		386 628 739	388 461 320

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 313 480	2 024 659
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 931 748	965 874
	5 245 228	2 990 533
Erhållen ränta	11 501	6 973
Erlagd ränta	-4 137 196	-2 122 486
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 119 533	875 020
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	290 314	1 735 954
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-334 366	2 188 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 075 481	4 799 581
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-110 800 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 800 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	259 345 000
Upptagna lån	0	98 000 000
Amortering av lån	-686 000	-343 000
Förändring av checkräkningskredit	0	-258 598 254
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-686 000	98 403 746
ÅRETS KASSAFLÖDE	389 481	-7 596 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 209 019	9 805 692
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 598 500	2 209 019

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 och 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, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 369 420	3 066 372
Hysesintäkter garage	608 356	284 339
Hysesintäkter p-plats	12 000	5 500
Hysesintäkter förråd	63 593	34 060
Intäkter internet	232 320	116 160
Varmvatten	136 892	48 889
El	373 810	136 004
Övriga intäkter	342	2 802
Övernattnings-/gästlägenhet	34 650	15 300
Andrahandsuthyrning	32 848	12 080
Intäkt från entreprenör ej moms	0	245 959
Summa	7 864 231	3 967 465

I årsavgiften ingår avgift för bostad, tv, bredband och telefoni samt kostnad för el och varmvatten som debiteras efter faktisk förbrukning.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	343 796	123 647
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	56 400	28 200
Serviceavtal	34 134	8 352
Väderprognosstyrning	0	10 000
Mattservice	23 081	0
Summa	457 411	170 199

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Elavgifter	697 323	221 598
Uppvärmning	334 165	201 558
Vatten	266 295	23 577
Sophämtning	97 435	49 399
Summa	1 395 218	496 132

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande rep ventilation	64 438	0
Löpande rep och underhåll hissar	1 840	0
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	11 711
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	0	4 098
Summa	66 278	15 809

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	65 191	40 038
Kabel-TV	242 049	118 829
Gemensamhetsanläggning	41 250	0
Beräknad fastighetsskatt	48 000	0
Summa	396 490	158 867

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	1 409
Övriga förvaltningskostnader	27 911	13 926
Revisionsarvoden	20 750	12 000
Ekonomisk förvaltning	119 173	56 844
Summa	167 834	84 179

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	106 225	39 375
Sociala avgifter	29 547	12 372
Summa	135 772	51 747

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 137 196	2 122 486
Summa	4 137 196	2 122 486

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	386 350 000	0
Omklassificering	0	275 550 000
Årets inköp	0	110 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	386 350 000	386 350 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-965 874	0
Årets avskrivning	-1 931 748	-965 874
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 897 622	-965 874
Utgående restvärde enligt plan	383 452 378	385 384 126
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 540 000</i>	<i>154 540 000</i>
Taxeringsvärde byggnad	160 722 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	40 000 000
Totalt	198 722 000	100 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	421 392	757 955
Skattefordringar	11 638	12 913
Transaktionskonto	2 467 253	2 089 368
Summa	2 900 283	2 860 236

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 310	0
Försäkringspremier	5 320	6 671
Kabel-TV	0	689
Bredband	58 965	58 965
Summa	138 595	66 325

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2024-04-30	4,71 %	0	19 257 000
Stadshypotek	2029-04-30	3,66 %	18 571 000	0
Stadshypotek	2025-04-30	4,49 %	19 600 000	19 600 000
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			96 971 000	97 657 000
Varav kortfristig del			20 286 000	19 257 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 93 541 000 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, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	2 056	423
Skulder till Entreprenör	0	354 827
Summa	2 056	355 250

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	85 628
Ei	90 263	0
Uppvärmning	35 345	64 199
Utgiftsräntor	676 456	714 340
Vatten	19 083	5 078
Renhållning	8 253	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 000	12 372
Förutbetalda avgifter/hyror	613 960	580 505
Beräknat styrelsearvode	66 850	39 375
Beräknat revisionsarvode	16 500	24 000
Summa	1 547 710	1 525 497

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	98 000 000	98 000 000

Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Mats Olsson
Ordförande

Anton Frost
Styrelseledamot

Hannes Tornberg
Styrelseledamot

Lars Johan Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Petra Wickman
Styrelseledamot

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

Ernst & Young
Erik Mauritzon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 08:28

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 16.04.2025 18:54

DOCUMENT ID:

HkxRev601e

ENVELOPE ID:

B1JAeDTA1I-HkxRev601e

DOCUMENT NAME:

Brf Lyra i Lund ÅR 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Robert Olsson olsson.mats.r@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 19:17 16.04.2025 19:10	eID Low	Swedish BankID IP: 98.98.190.69
2. ANTON FROST anton.friberg@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 22:35 16.04.2025 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.95.205
3. HANNES TORNBORG hannestornberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2025 20:32 17.04.2025 18:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.68.154
4. LARS JOHAN MAGNUS NILSSON magnusnilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.04.2025 15:42 18.04.2025 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.29.121
5. ANNA PETRA WICKMAN petra.wickman@mail.se	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:17 22.04.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.189.15
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	22.04.2025 08:28 22.04.2025 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.159

* 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, org.nr 769639-3458

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyra i Lund för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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. 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.

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 förvaltning av Brf Lyra i Lund för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 08:28

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 17.04.2025 11:11

DOCUMENT ID:

H1R6Br00kl

ENVELOPE ID:

H1aaHHRRJl-H1R6Br00kl

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse - Brf Lyra.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	22.04.2025 08:28	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	22.04.2025 08:26	Low	IP: 213.115.249.159

* 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