



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Lyrestad L1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lyrestad L1 med säte i Mariestad org.nr. 769607-1583 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-07-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	869
3	garageplatser	45
Totalt 21 objekt		914

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anita Margrit Maeckel	Ordförande	2023-04-08
Silvana Rongione Holmström	Ledamot	2022-05-23
Per-Arild Tetlie	Ledamot	2024-04-26
Lars Tengelin	Ledamot	2024-04-26
Barbro Eva Lindquist	Suppleant	2024-04-26

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsen.

Revisorer har varit: Revisionsbyrå Christer Jansson AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Anders Ritheim och Håkan Rosegren, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-26 och en extra föreningsstämma hölls 2024-09-07.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +25%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

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

Underhåll

- Under 2024 har föreningen bytt tak på 5B och 5C. Belysningen i sophuset är bytt. Dessutom har sophuset, brevlådstativ och staket målats.
- Under 2024 har medlemmerna utfört diverse tjänster så som fastighetsskötsel, gräsklippning och snöskottning
- Alla brandvarnare i de gemensamma utrymmena har kontrollerats
- Medlemmarna har städat i trädgården under sommaren
- Ellef Hafredal har renoverat vilobänken vid entrén till 5B
- Under våren gallrades det ut mot grannens staket och städades bakom och intill sophuset. Häcken vid parkeringen klipptes också. Rönnarna framför 5b har beskurets. Rönnarna framför 5A och 5C kommer att beskuras innan våren 2025

Kommande underhåll

Föreningen planerar för en konditionsrapport för varje enskild balkong. Detta för att tydliggöra vilka åtgärder som måste genomföras för att säkerställa längsta möjliga livslängd för balkongerna. Skicket verkar variera från balkong till balkong. Alla balkonger har varit oskyddade sedan de byggdes.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Takbyte 5A
2021	Byte av ytterdörrar, balkongdörrar och fönster
2022	Relining av gamla gjutjärnsrör i samtliga 3 hus
2024	Takbyte 5B och 5C

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

Årtal	Åtgärd
2025	Renovering av balkonger
2026	Renovering källare Sjötorpsvägen 5A
2027	Målning av balkonger på undersidan
2028	Renovering källare 5B
2029	Renovering radiatorer
2030	Renovering källare 5C
2031	Målning fasad
2032	Målning sophus, garageportar och källardörrar

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 19 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	137	129	-54	73	51
Skuldsättning, kr/kvm	2 605	1 930	2 026	1 381	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 740	1 930	2 026	1 381	0
Räntekänslighet, %	4	3	4	3	0
Energikostnad, kr/kvm	249	232	185	203	177
Årsavgifter, kr/kvm	759	664	529	503	458
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	88	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	726	754	532	508	459
Nettoomsättning, tkr	663	584	462	444	399
Resultat efter finansiella poster, tkr	-635	52	-681	-1 098	-21
Soliditet, %	-76	-34	-38	7	93

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på årets underhåll och det faktum att föreningens avättning till underhållsfonden historiskt varit för låg.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 58 282 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +3% inför 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida investerings- och underhållsbehov. Föreningen har beslutat att höja avsättningen till underhållsfonden 2025.

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
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	940 700	0	0	940 700
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 451 032	51 998	0	-1 399 035
Årets resultat, kr	51 998	-51 998	-634 941	-634 941
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 399 034	0	-634 941	-2 033 976
S:a eget kapital, kr	-458 334	0	-634 941	-1 093 276

* 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	-1 399 035
Årets resultat, kr	-634 941
Reservation till underhållsfond, kr	-4 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 033 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 033 976

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-634 941 kr
Avsättning till underhållsfond	-4 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>4 000 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	0 kr
Resultat efter fondförändring	-634 941 kr

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	663 368	584 477
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 141	71 084
Summa Rörelseintäkter		665 509	655 561
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 107 574	-433 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-52 851	-60 891
Personalkostnader	Not 6	-26 161	-28 842
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-26 661	-26 661
Summa Rörelsekostnader		-1 213 248	-550 330
Rörelseresultat		-547 739	105 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 331	1 973
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 534	-55 206
Summa Finansiella poster		-87 203	-53 233
Resultat efter finansiella poster		-634 941	51 998
Resultat före skatt		-634 941	51 998
Årets resultat		-634 941	51 998

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa Materiella anläggningstillgångar

Not 8	782 834	809 495
	782 834	809 495
	782 834	809 495

Summa Anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Summa Kortfristiga fordringar

	88 734	48 462
Not 9	3 674	3 996
	92 408	52 458

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa Kassa och bank

Not 10	558 157	499 875
	558 157	499 875
	650 565	552 333

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar

1 433 399	1 361 828
-----------	-----------

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	940 700	940 700
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa Bundet eget kapital	940 700	940 700

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 399 035	-1 451 032
Årets resultat	-634 941	51 998
Summa Ansamlad förlust	-2 033 976	-1 399 035

Summa Eget kapital

-1 093 276 **-458 335**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 104 000	1 593 000
Summa Långfristiga skulder		1 104 000	1 593 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 277 000	84 000
Leverantörsskulder		57 061	55 966
Skatteskulder		25 668	25 668
Övriga kortfristiga skulder		8 732	18 043
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	54 215	43 486
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 422 676	227 163

Summa Skulder

2 526 676 **1 820 163**

Summa Eget kapital och skulder

1 433 399 **1 361 828**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -547 739 105 231

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 26 661 26 661

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 26 661 26 661

Erhållen ränta 2 331 1 973

Erlagd ränta -83 826 -55 489

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-602 573 78 375

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -39 950 -42 622

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -3 195 31 509

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -43 145 -11 113

Kassaflöde från den löpande verksamheten -645 718 67 262

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 704 000 -84 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 704 000 -84 000

Årets kassaflöde 58 282 -16 738

Likvida medel vid årets början 499 875 516 613

Likvida medel vid årets slut 558 157 499 875

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	659 202	576 928
	Hyrer garage och parkeringsplatser	8 750	5 600
	Övriga primära intäkter	-1 434	1 949
	Summa Bruttoomsättning	666 518	584 477
	Hyresbortfall	-3 150	0
	Summa	-3 150	0
	Summa Nettoomsättning	663 368	584 477

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	0	67 654
Övriga sekundära intäkter	2 141	3 430
Summa Övriga rörelseintäkter	2 141	71 084

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-4 845	-9 606
Snö och halk-bekämpning	-4 875	0
Reparationer	-27 381	-116 438
Planerat underhåll	-733 750	-33 447
El	-32 254	-27 076
Uppvärmning	-168 158	-136 152
Vatten	-27 453	-38 211
Sophämtning	-18 600	-21 042
Fastighetsförsäkring	-23 397	-21 687
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-12 834	-12 596
Förvaltningsavtalskostnader	-54 027	0
Övriga driftkostnader	0	-17 681
Summa Driftskostnader	-1 107 574	-433 936

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62	0
Administrationskostnader	-15 458	-44
Extern revision	-8 453	-8 400
Konsultkostnader	-4 006	0
Föreningsverksamhet	-7 898	-210
Övriga förvaltningskostnader	-16 975	-52 237
Summa Övriga externa kostnader	-52 851	-60 891

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-8 600	-9 200
Övriga arvoden	-12 000	-12 000
Löner och övriga ersättningar	-3 474	-2 010
Sociala avgifter	-2 087	-5 632
Summa Personalkostnader	-26 161	-28 842

Föreningen har inte haft några anställda under året

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-26 661	-26 661
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-26 661	-26 661

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 221 559	1 221 559
Ingående anskaffningsvärde mark	63 000	63 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 284 559	1 284 559

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-475 064	-448 404
Årets avskrivningar	-26 661	-26 661
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-501 725	-475 064
<i>Utgående redovisat värde</i>	782 834	809 495

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 406 000	3 406 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	872 000	872 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	4 278 000	4 278 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 480 000	1 800 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	2 480 000	1 800 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Skattekonto	3 674	3 996
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 674	3 996

Not 10	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank företagskonto	420 521	364 571
Swedbank placeringskonto	137 636	135 305
<i>Summa Kassa och bank</i>	558 157	499 875

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2,37%	2031-10-24	1 128 000	24 000
Swedbank Hypotek AB	4,19%	2025-06-18	465 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	4,28%	2025-01-28	788 000	16 000
			2 381 000	100 000
Långfristig del			1 104 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			24 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 253 000	
Kortfristig del			1 277 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			100 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			400 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			1 008 000	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,36%	
Finns swap-avtal			Nej	

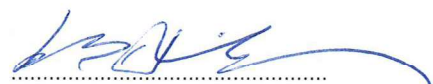
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	43 988	36 693
Upplupna räntekostnader	10 227	4 519
Övriga upplupna kostnader	0	2 274
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	54 215	43 486

Lyrestad den 2025 - 03 - 01


Anita Margrit Maeckel
Per-Arild Tetlie
Silvana Rongione Holmström
Lars Tengelin

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025 - 03 - 03


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 2024.

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 2024-12-31 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 2024 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:

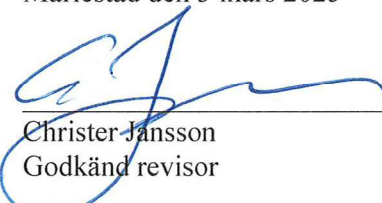
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 3 mars 2025



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 föreningsstämma 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.