



## ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Plantagelyckan nr 5 i Lund





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Plantagelyckan nr 5 i Lund med säte i LUND org.nr. 716418-1872 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Plantagelyckan 5	1983-01-01	1936

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	62
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 070
<b>Totalt 31 objekt</b>		<b>2 132</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 9 st 2 rok, 12 st 3 rok, 1 st 4 rok, 1 st 6 rok, 3 st 7 rok, 1 st 8 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Bengt Månsson	Ordförande	2024-02-29
Laila Gribel	Ledamot	
Jessica Petrovic Bertilsson	Ledamot	
Ryan Ding	Ledamot	
Hugo Bläckberg	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: samtliga ledamöter samt suppleant. 2023-12-29 avregistrerades Karl Dahlstrand som ordförande samt ledamot.



Firman tecknas två i förening av Laila Gribel, Bengt Månsson och Ryan Ding.

Revisorer har varit: Lars Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma avsåg fyllnadsval av Bengt Månsson.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-21.

Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, planen följs som planerat.

Underhållsplan är uppdaterad den 2023-10-03.

### Utförda underhåll under det gångna räkenskapsåret:

Byte av elstigar (ledning mellan huvudcentral och distributionscentral/mätarna i lägenheterna) liksom installation av utrustning för IMD för elförbrukningen har slutförts under året. IMD av hushållsel infördes i årsskiftet 2023-2024.

Påbörjat målningsprojekt har fortlöpt under året och kommer avslutas under 2024.

### Sedan föreningen startade har bl.a. följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Ny porttelefoni
2017	Ny tvättutrustning

### Föreningen planerar följande större åtgärder framgent:

2024	Byte styrsystem hissar	600 000
	Byte avfuktare tvättstugan	58 000
2026	Byte av värmecentral (inom 5 år)	500 000
	Byte värmeledningar, radiatorer, termostater	3 800 000
2027	Byte av dagvattenledningar, brunnar mm	940 000
2030	Omputsning av fasaden	1 050 000
2034	Stambyte	6 800 000

**Övriga väsentliga händelser:**

Under året har OVK, obligatorisk ventilationskontroll, genomförts. Arbetet är under avslutande.

Styrelsen beslutade under året att sälja den stora fonden i Danske Bank. Ett sparkonto med ränta öppnades och ett månadssparande i andra fonder infördes.

ComHem-avtalet beslutades avslutas.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 54 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	75	69	50	110	116
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	256	258	233	195	207
Årsavgifter, kr/kvm	583	564	564	564	559
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	98	93	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	605	581	608	570	565
Nettoomsättning, tkr	1 273	1 239	1 230	1 213	1 204
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 053	-79	-30	32	45
Soliditet, %	95	97	97	95	95

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. Försäljning fondandelar ingår ej i beräkningarna 2023.

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. Intäkter för IMD el ingick ej i beräkningarna 2019-2022.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Intäkter för IMD el ingick ej i beräkningarna 2019-2022.

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 773 700	0	0	2 773 700
Upplåtelseavgifter, kr	6 236 850	0	0	6 236 850
Underhållsfond, kr	559 849	0	66 000	625 849
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>9 570 399</b>	<b>0</b>	<b>66 000</b>	<b>9 636 399</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-368 228	-79 411	-66 000	-513 639
Årets resultat, kr	-79 411	79 411	824 008	824 008
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-447 639</b>	<b>0</b>	<b>758 008</b>	<b>310 369</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>9 122 760</b>	<b>0</b>	<b>824 008</b>	<b>9 946 768</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-447 639
Årets resultat, kr	824 008
Reservation till underhållsfond, kr	-66 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>310 369</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>310 369</b>
------------------------------------	----------------

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



## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 273 159	1 239 423
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 788	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 340 947</b>	<b>1 239 423</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 136 019	-991 533
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-23 704
Övriga externa kostnader	Not 6	-36 777	-34 342
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-51 625	-64 039
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-218 711	-202 448
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 443 132</b>	<b>-1 316 065</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-102 185</b>	<b>-76 642</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		45 180	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 501	-2 853
Övriga finansiella poster	Not 9	1 112 738	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 155 417</b>	<b>-2 769</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 053 233</b>	<b>-79 411</b>
Skatt på årets resultat	Not 10	-229 224	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>824 008</b>	<b>-79 411</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	5 725 005	5 618 449
Pågående nyanläggningar	Not 12	764 067	615 928
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 489 072</b>	<b>6 234 377</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 060 000	2 411 313
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 060 000</b>	<b>2 411 313</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 549 072</b>	<b>8 645 691</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 493	2 107
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	146 049	145 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	33 964	15 217
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>181 506</b>	<b>162 858</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 16	2 753 319	635 882
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 753 319</b>	<b>635 882</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 934 825</b>	<b>798 740</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 483 897</b>	<b>9 444 431</b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 773 700	2 773 700
Upplåtelseavgifter	6 236 850	6 236 850
Fond för yttre underhåll	625 849	559 849
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>9 636 399</u>	<u>9 570 399</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-513 639	-368 228
Årets resultat	824 008	-79 411
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>310 369</u>	<u>-447 639</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u><b>9 946 768</b></u>	<u><b>9 122 760</b></u>
<b>Skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	99 455	66 715
Aktuell skatteskuld	Not 17	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	254 393
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>537 129</u>	<u>321 671</u>
<b>Summa skulder</b>	<u><b>537 129</b></u>	<u><b>321 671</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<u><b>10 483 897</b></u>	<u><b>9 444 431</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-102 185	-76 642
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	218 711	202 448
	<u>116 526</u>	<u>125 805</u>
Erhållen ränta	45 180	84
Erlagd ränta	-2 501	-2 853
Betald inkomstskatt	-229 224	0
Övriga poster	1 112 738	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 042 719</u>	<u>123 037</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 648	88 110
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	215 457	-6 772
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>1 239 529</b></u>	<u><b>204 375</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-473 405	-615 928
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 351 313	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>877 908</b></u>	<u><b>-615 928</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	0
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 117 437</b>	<b>-411 553</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	635 882	1 047 435
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 753 319</u>	<u>635 882</u>
	<b>2 117 437</b>	<b>-411 553</b>

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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 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.

#### 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
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder*	1 184 468	1 184 472
Årsavgifter lokaler	31 656	31 656
Hysesintäkt övrigt	8 000	8 000
Konsumtionsavgift el	17 581	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	10 272	10 272
Intäkt andrahandsupplåtelse	14 145	1 833
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 777	2 650
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 260	540
	<b>1 273 159</b>	<b>1 239 423</b>
<i>* I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband</i>		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Bidrag	50 042	0
Övrigt	17 746	0
	<b>67 788</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-85 630	-5 385
El	-182 250	-204 990
Uppvärmning	-304 516	-287 217
Vatten	-60 024	-57 857
Renhållning	-68 625	-55 886
TV, bredband, iptelefoni	-65 464	-67 498
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 341	-25 584
Förvaltningskostnader	-278 635	-218 468
Försäkringar	-18 459	-17 288
Fastighetsskatt	-47 670	-45 570
Övriga driftskostnader	-3 405	-5 791
	<b>-1 136 019</b>	<b>-991 533</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll installationer	0	-23 704
	<b>0</b>	<b>-23 704</b>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-9 875	-9 875
Övriga förvaltningskostnader	-9 188	-11 735
Kostnader överlåtelse och panter	-8 286	-5 828
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-9 429	-6 904
	<u>-36 777</u>	<u>-34 342</u>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-42 000	-55 000
Sociala avgifter	-9 625	-9 039
	<u>-51 625</u>	<u>-64 039</u>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	<u>-218 711</u>	<u>-202 448</u>
	<b>-218 711</b>	<b>-202 448</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Specia vad det är	<u>1 112 738</u>	<u>0</u>
	<b>1 112 738</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 INKOMSTSKATT</b>		
Vinstskatt försäljning fondandelar	-229 224	0

2023-12-31 2022-12-31

**Not 11 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2055	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 470 866	9 470 866
Årets investering byggnader	325 266	0
Ingående anskaffningsvärde mark	725 000	725 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 521 132</b>	<b>10 195 866</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 577 417	-4 374 969
Årets avskrivningar byggnader	-218 711	-202 448
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 796 127</b>	<b>-4 577 417</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 725 005</b>	<b>5 618 449</b>
Redovisade värden byggnader	5 000 005	4 893 449
Redovisade värden mark	725 000	725 000

**Fastighetsbeteckning:** Lund Plantagelyckan 5

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1936	23 200 000	30 000 000	53 200 000	53 200 000
		<b>23 200 000</b>	<b>30 000 000</b>	<b>53 200 000</b>	<b>53 200 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 672 000	3 672 000
varav i eget förvar	-3 672 000	-3 672 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar	615 928	0
Årets Investering	148 139	615 928
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>764 067</b>	<b>615 928</b>

Pågående nyanläggningar avser målning av fönster och är avslutat. Dock återstår slutbesiktning av projektet vilket beräknas ske under våren 2024. Slutkostnaden beräknas till 700 000 kr med en beräknad avskrivningstid om 10 år.



	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		
Övriga värdepappersinnehav	1 060 000	2 411 313
	<b>1 060 000</b>	<b>2 411 313</b>
<b>Danske invest</b>		
Horisont försiktig	Såld 2023 till en realiserad vinst om 1 112 738 kr	
<b>Handelsbanken</b>		
Auto 25 Carteria	Antal andelar 3 213,76. Kurs 113,69 Marknadsvärde 365 371,99	
Hållbar energi	Antal andelar 939,47. Kurs 332,64 Marknadsvärde 312 504,16	
Sve 100 Index Cri AIS	Antal andelar 988,68. Kurs 396,13 Marknadsvärde 391 644,42	
<b>Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Skattekonto	78 439	75 824
Övrig skattefordran	67 610	69 710
	<b>146 049</b>	<b>145 534</b>
<b>Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalad försäkring	4 697	4 367
Förutbetalad kabel-TV och bredband	11 699	3 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 568	7 350
	<b>33 964</b>	<b>15 217</b>
<b>Not 16 BANK</b>		
Handelsbanken	2 753 319	635 882
	<b>2 753 319</b>	<b>635 882</b>
<b>Not 17 AKTUELL SKATTESKULD</b>		
Årets beräknade skatteskuld	229 224	0
	<b>229 224</b>	<b>0</b>
<b>Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Mervärdeskatt	-1 199	0
Personalens källskatt	13 500	0
Arbetsgivaravgifter	10 958	0
Övriga kortfristiga skulder	3 462	563
	<b>26 721</b>	<b>563</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	0	60 000
Upplupna sociala avgifter	0	15 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 804	78 222
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 787	101 171
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 138	0
	<b>181 729</b>	<b>254 393</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Bengt Erland Månsson

.....  
Jessica Petrovic Bertilsson

.....  
Laila Gribel

.....  
Ryan Ding

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Johansson  
Revisor vald av föreningsstämman



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Plantagelyckan nr 5 i Lund, org.nr. 716418-1872

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Plantagelyckan nr 5 i Lund 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 31 december 2023 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av föreningen har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 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.

### Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.





## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av föreningen har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag 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

Mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt 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 ersättningskyldighet 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 revisorn utsedd av föreningen 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 revisorn utsedd av föreningens 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.

Lund

Digitalt signerad av

.....  
Lars Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Plantagelyckan nr 5 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENGT ERLAND MA MÅNSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 15:11:31



**JESSICA PETROVIC BERTILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 23:03:40



**RYAN DING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 10:40:10



**LAILA GRIBEL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-27 kl. 08:11:51



**LARS JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:42:26



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Plantagelyckan nr 5 i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 09:43:13



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 står något i årsredovisningen.