

Brf Lyran 6
Org nr 716416-4431

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-05-19, och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linda Östbergh	Ordförande	2026
Anna Rathsmann	Ledamot	2026
Madeleine Abrahamsson	Ledamot	2026
Jonathan Groll	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes William Carlman.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-02-21.
Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Föreningsstämman reserverade följande arvodesbelopp för styrelse och revisor:

Ordinarie ledamot	10 000 kr
Suppleant	2 000 kr
Revisor	1 000 kr

Total maximal kostnad för föreningen fördelat på nuvarande styrelsesammansättning: 33 000 kr

Föreningen äger fastigheten Lyran 6 på Styrmansgatan 51, Stockholms Kommun. Fastigheten byggdes år 1889 och genomgick en totalrenovering år 1981 där bl. a. alla stammar byttes ut. Värdeår 1981.
Fastigheten rymmer 19 st bostadslägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1 635 m².
Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2050.

Två bostadsrätter har överlåtits under räkenskapsåret. Vid årsskiftet 2025-12-31 hade föreningen 31 st medlemmar.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med Björn Persson Plåtslageri AB om snöröjning, och Mickes fönsterputs och städ AB om lokalvård.

Fastighetsförbättringar	När	Avskrivning klar	Antal år	Kommentar
Fönster	2006	(t.o.m. år 2031)	25 år	Samtidigt med fasad
Gården	2006	(t.o.m. år 2031)	25 år	
Fasad/port/dränering	2010	(t.o.m. år 2035)	25 år	Reningssystem centralt 2024
Termostatventiler	2011	(t.o.m. år 2031)	20 år	
Fasad	2013	(t.o.m. år 2043)	30 år	
Värmeväxlare 25 år	2015	(t.o.m. år 2040)	25 år	
Tak	2016	(t.o.m. år 2023)	8 år	Ny inspektion genomförd med små justeringar
Hiss - ny hiss	2016	(t.o.m. år 2023)	7 år	Ny hiss i gårdshuset
Fönsterrenovering	2022	(t.o.m. år 2062)	40 år	Tot renovering inkl rötskador 124 fönster
Hiss - renoverad	2023	(t.o.m. år 2023)	Kontant	Hiss - gatuhuset renoverad
Relining	2024	(t.o.m. år 2048)	25 år	Relining - alla BDT/köksstammar vertikalt/horisontellt plus byte av alla rör i källare inkl. råttspärr
Digitalt miljörum	2024	(t.o.m. år 2028)	4 år	Recycling "just in time"
Källare - gatuhuset	2024	(t.o.m. år 2024)	Kontant	Målning av golv, väggar och tak
Torktumlare	2024	(t.o.m. år 2024)	Kontant	Golv 2 komponent - vägg std
				Ersätter befintlig torktumlare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2025 har inga större underhålls- eller investeringsarbeten genomförts.

Föreningen beslutade att höja årsavgiften med 5 procent. Beslutet grundas i ökade driftskostnader, såsom kostnader för värme, vatten och hantering av miljörum. Därutöver står föreningen inför en omförhandling av ett lån under 2026, där räntenivån förväntas stiga.

Styrelsen har även beaktat behovet av att stärka föreningens långsiktiga sparande, vilket i dagsläget bedöms vara lågt i förhållande till kommande underhållsbehov.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 360 746	1 337 161	1 210 062	1 162 769
Resultat efter finansiella poster	kr	-292 967	-596 287	-56 927	37 813
Soliditet	%	1	3	8	11
Likviditet	%	210	157	206	267
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	830	813	739	704
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	830	813	739	
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	6 915	6 915	6 914	4 776
Energikostnad per kvm	kr	240	230	214	208
Räntekänslighet (grundavgift)	%	8,3	8,5	9,4	6,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,3	8,5	9,4	
Sparande per kvm	kr	102	53	166	225
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	99,69	99,46	87,84	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa en hållbar ekonomi med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	823 760	639 913	-480 590	-596 287
Reservering till yttre fond		163 600	-163 600	
Ianspråktagande av yttre fond		-223 659	223 659	
Balansering av föregående års resultat			-596 287	596 287
Årets resultat				-292 967
Öresjustering			1	
Belopp vid årets utgång	823 760	579 854	-1 016 817	-292 967

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 016 817
Årets resultat	-292 967
	-1 309 784

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	164 808
I ny räkning balanseras	-1 474 592
	-1 309 784

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-292 967
Dispositioner	-164 808
Årets resultat efter dispositioner	-457 775

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	744 662
---	---------

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

1

Rörelseintäkter

Nettoomsättning

3

1 360 746

1 337 161

Summa rörelseintäkter

1 360 746

1 337 161

Rörelsekostnader

Driftskostnader

4

-820 835

-801 439

Periodiskt underhåll

5

0

-223 659

Övriga externa kostnader

6

-51 343

-136 931

Arvoden och personalkostnader

7

-39 679

-27 469

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-459 194

-459 194

Summa rörelsekostnader

-1 371 051

-1 648 692

Rörelseresultat

-10 305

-311 531

Finansiella poster

Ränteintäkter och liknande resultatposter

8

2 315

8 263

Räntekostnader

-284 977

-293 019

Summa finansiella poster

-282 662

-284 756

Resultat efter finansiella poster

-292 967

-596 287

Årets resultat

-292 967

-596 287

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen

Årets resultat enligt resultaträkningen

-292 967

-596 287

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll

0

223 659

Reservering av medel till fond för yttre underhåll

-164 808

-163 600

Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll

-457 775

-536 228

Brf Lyran 6			7(16)
716416-4431			
Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	11 078 913	11 538 107
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 078 913</u>	<u>11 538 107</u>
Summa anläggningstillgångar		11 078 913	11 538 107
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	109	101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 548	31 365
Klientmedel i SHB		582 475	397 055
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>614 132</u>	<u>428 521</u>
Summa omsättningstillgångar		614 132	428 521
Summa tillgångar		11 693 045	11 966 628

Brf Lyran 6
716416-4431

8(16)

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

823 760

823 760

579 854

639 913

Summa bundet eget kapital

1 403 614

1 463 673

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-1 016 817

-480 589

-292 967

-596 287

Summa fritt eget kapital

-1 309 784

-1 076 876

Summa eget kapital

93 830

386 797

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

6 191 514

11 306 806

Summa långfristiga skulder

6 191 514

11 306 806

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 115 292

0

Leverantörsskulder

49 750

49 084

Skatteskulder

3 661

1 875

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

238 998

222 066

Summa kortfristiga skulder

5 407 701

273 025

Summa eget kapital och skulder

11 693 045

11 966 628

Kassaflödesanalys

2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-10 305	-311 532
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	459 194	459 194
Erhållen ränta	2 315	8 263
Erlagd ränta	-284 977	-293 019

166 227	-137 094
----------------	-----------------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-191	49 083
Ökning/minskning leverantörsskulder	666	-124 338
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	18 718	-49 112

Kassaflöde från den löpande verksamheten	185 420	-261 461
---	----------------	-----------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-194 203
--	---	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-194 203
---	----------	-----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	0	2 346
---------------------	---	-------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	2 346
--	----------	--------------

Årets kassaflöde	185 420	-453 318
Likvida medel vid årets början	397 055	850 373

Likvida medel vid årets slut	582 475	397 055
-------------------------------------	----------------	----------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,90 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Komponenter

Stomme & Grund	120 år	(t.o.m. år 2103)
Stomkompletteringar	50 år	(t.o.m. år 2033)
Spill, kall & varmvatten	50 år	(t.o.m. år 2033)
Värme, rör & element	50 år	(t.o.m. år 2033)
El	50 år	(t.o.m. år 2033)

Fastighetsförbättringar

Ombyggnad 1 (fasad/port/dränering)	25 år	(t.o.m. år 2035)
Fönster	25 år	(t.o.m. år 2031)
Gården	25 år	(t.o.m. år 2031)
Termostatventiler	20 år	(t.o.m. år 2031)
Fasad	30 år	(t.o.m. år 2043)
Värmeväxlare	25 år	(t.o.m. år 2040)
Relining	25 år	(t.o.m. år 2048)
Fönsterrenovering	40 år	(t.o.m. år 2062)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen valde att höja årsavgiften med 5 % från 2026-01-01.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 356 588	1 329 954
Övriga intäkter	4 158	7 207
Brutto	<u>1 360 746</u>	<u>1 337 161</u>
Summa nettoomsättning	<u>1 360 746</u>	<u>1 337 161</u>

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	54 575	53 094
Reparationer, löpande underhåll	135 213	144 918
Elavgifter	66 677	58 970
Uppvärmning	277 055	278 780
Vatten och avlopp*	49 263	38 024
Renhållning	155 428	122 859
Försäkringar	36 854	40 465
Kabel-TV / Internet	6 764	31 305
Övriga fastighetskostnader	6 250	2 054
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 756	30 970
Summa driftskostnader	<u>820 835</u>	<u>801 439</u>

Brf Lyran 6
716416-4431

13(16)

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Torktumlare	0	22 501
Renovering soprum	0	62 500
Arbete mur	0	58 848
Brandtätning	0	79 810
	—	—
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>223 659</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	18 772
Förbrukningsinventarier	0	16 463
Revision	1 000	0
Föreningsmöten	1 392	3 319
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 270	37 980
Övriga förvaltningskostnader	6 376	11 766
Konsultarvoden	0	43 363
Medlems- och föreningsavgifter	5 305	5 269
	—	—
Summa övriga externa kostnader	<u>51 343</u>	<u>136 932</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	32 000	22 000
Sociala kostnader	7 679	5 360
Kostnadsersättning	0	109
	—	—
Summa arvoden, personalkostnader	<u>39 679</u>	<u>27 469</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 277	8 233
Övriga ränteintäkter	38	30
Summa finansiella intäkter	<u>2 315</u>	<u>8 263</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 159 995	13 159 995
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 159 995	13 159 995
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 718 312	-5 419 386
Årets avskrivningar	-298 926	-298 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 017 238	-5 718 312
Utgående planenligt värde	<u>10 828 913</u>	<u>11 288 107</u>
Mark	250 000	250 000
Utgående planenligt värde	250 000	250 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>11 078 913</u>	<u>11 538 107</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	71 000 000
	<u>96 000 000</u>	<u>99 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>96 000 000</u>	<u>99 000 000</u>
	96 000 000	99 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	109	101
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>109</u>	<u>101</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,07	2026-03-01	5 115 292
SHYP	3,70	2027-06-01	5 715 000
SHYP	3,52	2027-03-01	476 514
Summa skulder till kreditinstitut			11 306 806
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-5 115 292
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			6 191 514
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			11 306 806

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	7 753 000	7 753 000
Summa ställda säkerheter	7 753 000	7 753 000

Årsredovisningen färdigställdes 2026-04-22
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Linda Östbergh

Anna Rathsmann

Madeleine Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

William Carlman
Revisor

Deltagare

MBF 5569148264 Sverige

LINDA ÖSTBERGH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 12:29:11 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Maria Östbergh

Linda Östbergh

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.234.87.160

ANNA RATHSMANN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 08:19:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNA RATHSMANN

Anna Rathsmann

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 85.229.23.83

MADELEINE ABRAHAMSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 17:11:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MADELEINE ABRAHAMSON

Madeleine Abrahamsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 95.202.38.172

WILLIAM CARLMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-07 18:32:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: William Livijn Carlman

William Carlman

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 82.117.119.200