Årsredovisning 2025

Brf Lyran i Bredäng

769607-1351



nabo

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyran i Bredäng

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Odd Fellow 1	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1965.

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 4 956 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 956 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bertil Rydergren	Ordförande
Åke Kriström	Styrelseledamot
Ava Setayesh	Styrelseledamot
Helena Göransdotter	Styrelseledamot
Patricia Thunqvist	Styrelseledamot
Jonas Daniel Thörnqvist	Suppleant
Katarina Goglund	Suppleant
Mats Ljus	Suppleant

Valberedning

Ingela Tång
Simon Kriström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Eva Christina Gotting Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2004
- Taken omlagda
- Värmesystem och samtliga radiatorer utbytta i samtliga lägenheter

2005-2006
- Omdragen el i samtliga lägenheter
- Stående stammar till lägenheter bytta

2007
- Gårds- och grönyteupprustning

2012
- Stambyten i krypgrunder har påbörjats

2016
- Värmeväxlare i undercentral utbytt

2016-2017
- Byte av all yttre belysning på fastighetens fem hus

2017
- Tilläggsisolering av samtliga takbjälklag

2019
- Fasadrenovering av samtliga fem hus

2019-2020
- Skyddsrum har återställt enligt direktiv från MSB, detta har föreningen bekostat

2020
- Renovering samt målning av miljöstugan, underhåll samt takplåt samt att nya hängrännor monterades

2021
- Renovering av hyreslägenhet 2:a vilken totalförstördes i brand och hyreskontrakt sades upp
- Renovering av hyreslägenhet 4:a vilket hyreskontrakt sades upp då hyresgäst avled.

2022
- Skyddsrum besiktade av MSB

2022-2023
- Rensning av ventilationen
- Uppdrag till MEMA att genomföra stambyte av yttre nedgrävda rör samt att bristfälliga stammar i krypgrunden ersätts.

2023
- Avverkning av grenar på träd - avseende säkerhet
- Samtliga dagvattenstammar spolade
- Energideklaration

2024
- Renovering av hyreslägenhet 2:a vilket hyreskontrakt sades upp av hyresgäst.

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Planerade underhåll

2026 Se underhållplan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk Förvaltning i Uppsala
Sommar- och vinterunderhåll	Entreprenad AB Sätra
Städning av gemensamma ytor, trapphus etc	SIMH Sweden AB
Teknisk förvaltning	Växthuset Utveckling AB
Trapphusstädning	Effekt Svenska AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 46 bostadsrätter om totalt 4 956 kvm. Byggnadernas totalyta är 4956 kvm.

Försäljning av hyreslägenhet, 2:a under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifter bostad och förråd samt parkering inför 2026. Beslut att höja med 3,2 % från 2026-01-01 gällande avgifter. Gällande parkering och förråd - ingen höjning. Efter förhandling med Hyresgästföreningen- hyreshöjning, 3.3 % från 2026-01-01.

Förändringar i avtal

Nytt avtal tecknat med SIMH Sweden AB gällande städning.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 257 991	4 034 877	3 731 835	3 450 058
Resultat efter fin. poster	295 698	-262 870	-764 050	-10 894 702
Soliditet (%)	66	64	65	72
Yttre fond	356 200	300 000	300 000	361 349
Taxeringsvärde	70 800 000	70 400 000	70 400 000	70 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	713	708	640	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,8	64,5	62,8	60,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 606	4 935	4 935	4 393
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 672	3 672	3 672	3 269
Sparande / kvm totalyta, kr	120	54	26	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	17	22	22
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	215	201	184	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	72	60	44	69
Energikostnad / kvm totalyta, kr	305	279	250	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	4,38	4,36	1,48
Räntekänslighet (%)	6,46	6,97	7,71	7,56

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	39 552 194	-	635 455	40 187 649
Upplåtelseavgifter	11 406 978	-	1 559 545	12 966 523
Fond, yttre underhåll	300 000	-	56 200	356 200
Balanserat resultat	-15 997 719	-262 870	-56 200	-16 316 789
Årets resultat	-262 870	262 870	295 698	295 698
Eget kapital	**34 998 583**	**0**	**2 490 698**	**37 489 282**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 316 789
Årets resultat	295 698
Totalt	**-16 021 090**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-15 200
Balanseras i ny räkning	-16 305 890
	-16 021 090

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

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 257 991	4 034 877
Övriga rörelseintäkter	3	23 100	10 146
Summa rörelseintäkter		**4 281 091**	**4 045 023**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 778 360	-2 888 748
Övriga externa kostnader	9	-217 603	-163 753
Personalkostnader	10	-178 514	-173 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 937	-284 470
Summa rörelsekostnader		**-3 457 415**	**-3 510 929**
RÖRELSERESULTAT		**823 676**	**534 095**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 255	3 510
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-530 232	-800 474
Summa finansiella poster		**-527 977**	**-796 964**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**295 698**	**-262 870**
ÅRETS RESULTAT		**295 698**	**-262 870**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	51 907 789	52 189 429
Maskiner och inventarier	13	0	1 297
Summa materiella anläggningstillgångar		**51 907 789**	**52 190 727**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**51 907 789**	**52 190 727**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 137	6 280
Övriga fordringar	14	89 407	93 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	137 661	129 705
Summa kortfristiga fordringar		**246 205**	**229 086**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 574 521	2 002 774
Summa kassa och bank		**4 574 521**	**2 002 774**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 820 726**	**2 231 860**
SUMMA TILLGÅNGAR		**56 728 515**	**54 422 586**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 154 172	50 959 172
Fond för yttre underhåll		356 200	300 000
Summa bundet eget kapital		**53 510 372**	**51 259 172**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 316 789	-15 997 719
Årets resultat		295 698	-262 870
Summa fritt eget kapital		**-16 021 090**	**-16 260 589**
SUMMA EGET KAPITAL		**37 489 282**	**34 998 583**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	18 200 000	18 200 000
Leverantörsskulder		197 287	457 670
Skatteskulder		187 824	180 264
Övriga kortfristiga skulder		0	8 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	654 122	577 693
Summa kortfristiga skulder		**19 239 233**	**19 424 003**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**56 728 515**	**54 422 586**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**823 676**	**534 095**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	282 937	284 470
	1 106 613	**818 564**
Erhållen ränta	2 255	3 510
Erlagd ränta	-538 042	-806 322
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**570 826**	**15 752**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 119	-62 297
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-176 960	260 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**376 747**	**214 239**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 195 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**2 195 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**2 571 747**	**214 239**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 002 774**	**1 788 535**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 574 521**	**2 002 774**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyran i Bredäng är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,50 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 818 482	2 609 712
Hyresintäkter, bostäder	1 249 392	1 255 864
Hyresintäkter, p-platser	136 740	124 333
Hyresintäkter, lokaler	47 328	44 258
Övriga intäkter	6 049	710
Summa	**4 257 991**	**4 034 877**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-5
Erhållna bidrag	13 776	0
Övriga rörelseintäkter	9 325	10 151
Summa	**23 100**	**10 146**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	23 565	19 894
Besiktning och service	8 630	8 931
Städning	120 771	135 700
Trädgårdsarbete	244 274	199 685
Övrigt	8 900	61 713
Snöskottning	20 913	60 640
Summa	**427 053**	**486 563**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	17 688	25 028
Bostäder	6 017	49 474
Bostäder VVS	32 944	13 813
Tvättstuga	24 578	22 334
Dörrar och lås/porttele	48 910	93 766
VA	0	12 750
Värme	9 425	0
Ventilation	0	7 021
El	12 540	9 591
Tak	0	8 125
Försäkringsärende/vattenskada	69 297	0
Summa	**221 399**	**241 902**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	15 200	243 800
Summa	**15 200**	**243 800**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	90 774	85 850
Uppvärmning	1 063 673	998 299
Vatten	354 939	298 720
Sophämtning	139 068	122 523
Summa	**1 648 454**	**1 505 392**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	89 794	83 179
Självrisker	38 200	0
Tomträttsavgälder	214 125	209 700
Kabel-TV	19 152	18 860
Bredband	8 439	8 072
Fastighetsskatt	96 544	91 280
Summa	**466 254**	**411 091**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	43 233	57 593
Förbrukningsmaterial	722	386
Revisionsarvoden	19 375	18 750
Ekonomisk förvaltning	90 272	87 024
Konsultkostnader	64 000	0
Summa	**217 603**	**163 753**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 250
Sociala avgifter	31 514	30 708
Summa	**178 514**	**173 958**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	529 567	796 556
Övriga räntekostnader	665	3 918
Summa	**530 232**	**800 474**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 038 368	56 038 368
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**56 038 368**	**56 038 368**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 848 939	-3 567 277
Årets avskrivning	-281 640	-281 662
Utgående ackumulerad avskrivning	**-4 130 579**	**-3 848 939**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**51 907 789**	**52 189 429**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 000 000	47 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	23 400 000
Summa	**70 800 000**	**70 400 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	253 671	253 671
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**253 671**	**253 671**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-252 374	-249 566
Årets avskrivning	-1 297	-2 808
Utgående ackumulerad avskrivning	**-253 671**	**-252 374**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**1 297**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	89 149	89 977
Avräkningskonto, eko. förvaltning	258	3 124
Summa	**89 407**	**93 101**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 101	13 293
Försäkringspremier	36 469	34 459
Kabel-TV	4 832	4 788
Tomträtt	56 850	52 425
Bredband	169	2 172
Förvaltning	26 240	22 568
Summa	**137 661**	**129 705**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,45 %	4 200 000	4 200 000
Swedbank	2026-03-28	2,45 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2026-02-28	2,52 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,52 %	3 500 000	3 500 000
Swedbank	2026-01-28	2,56 %	2 000 000	2 000 000
Summa			**18 200 000**	**18 200 000**
Varav kortfristig del			18 200 000	18 200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 200 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 467	9 898
Fastighetsskötsel	1 809	0
El	8 151	7 721
Uppvärmning	140 970	127 520
Utgiftsräntor	26 103	33 913
Vatten	59 279	50 810
Förutbetalda avgifter/hyror	367 343	347 831
Summa	**654 122**	**577 693**

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bertil Rydergren
Ordförande

Åke Kriström
Styrelseledamot

Ava Setayesh
Styrelseledamot

Helena Göransdotter
Styrelseledamot

Patricia Thunqvist
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eva Christina Gotting
Revisor

ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 09:18

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.04.2026 09:03

DOCUMENT ID:
B1IS1R42Ze

ENVELOPE ID:
ryUSJAE2bl-B1IS1R42Ze

DOCUMENT NAME:
Brf Lyran i Bredäng, 769607-1351 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
a41dd576ad6f7123f539b03c66fa59ce9a6046ade7d4bde792e07f21233cb0853b3755a56d4146d4c717f8647e590abcba1fe6cc183db1b8d3c06eeaf98bcd07

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **HELENA GÖRANSDOTTER**	**Signed**	**09.04.2026 09:17**	**eID**	**Swedish BankID**
helena.goransdotter@live.se	Authenticated	09.04.2026 09:16	Low	IP: 90.226.192.252
2. **ÅKE KRISTRÖM**	**Signed**	**09.04.2026 09:23**	**eID**	**Swedish BankID**
ake.kristrom@bahnhof.se	Authenticated	09.04.2026 09:21	Low	IP: 155.4.221.139
3. **Bertil Rydergren**	**Signed**	**09.04.2026 10:53**	**eID**	**Swedish BankID**
bertil@rydergren.com	Authenticated	09.04.2026 10:36	Low	IP: 62.20.172.228
4. **AVA SETAYESH**	**Signed**	**09.04.2026 17:19**	**eID**	**Swedish BankID**
avasetayesh@yahoo.com	Authenticated	09.04.2026 17:19	Low	IP: 83.252.242.174
5. **PATRICIA THUNQVIST**	**Signed**	**10.04.2026 07:57**	**eID**	**Swedish BankID**
p.thunqvist@gmail.com	Authenticated	10.04.2026 07:54	Low	IP: 193.46.242.35
6. **EVA CHRISTINA GOTTING**	**Signed**	**10.04.2026 09:18**	**eID**	**Swedish BankID**
christina@gottingrevision.se	Authenticated	10.04.2026 09:17	Low	IP: 146.70.242.55

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyran i Bredäng
Org.nr. 769607-1351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyran i Bredäng för år 2025.
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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 upphöra med 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:

S1UHJ04nbe-Sy8rJREhZI

• 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.

S1UHJ04nbe-Sy8rJREhZI

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 Lyran i Bredäng för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

S1UHJ04nbe-Sy8rJREhZI

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Gotting

S1UHJ04nbe-Sy8rJREhZI

SEALED BY Verified S1UHJ04NBE-SY8RJREHZL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
10.04.2026 09:20

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 09.04.2026 09:03

DOCUMENT ID:
Sy8rJREhZl

ENVELOPE ID:
S1UHJ04nbe-Sy8rJREhZl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2025.pdf
4 pages

SHA-512:
2b9ae185bb4e41827ae01a193cb9a9452b32463a6fe02a
bbb9aa84b23a8125eb2837b4bd896bd8e4971ec1d9848
f8c5ce647970fc51ca1816dd56a4a2f2839d1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **EVA CHRISTINA GOTTING**	**Signed**	**10.04.2026 09:20**	**eID**	**Swedish BankID**
christina@gottingrevision.se	Authenticated	10.04.2026 09:19	Low	IP: 146.70.242.55

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed