

Kallelse till 2025 års ordinarie stämma i bostadsrättsföreningen Lysmasken 6

Stämman äger rum den 20 maj kl 18.30 - 21.00 i
Hammarbykyrkan (Hammarbysalen),
Nathorstvägen 44.

När stämman är avslutad lämnas också information från
styrelsen om några aktuella frågor.

Välkomna

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Godkännande av dagordning
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit utlyst i behörig ordning
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
Bilaga 1
9. Föredragning av revisorns berättelse
Bilaga 2
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvode åt styrelse och revisor
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
Bilaga 3
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
18. Motioner
19. Avslutande av stämman

Bilagor:

1. Årsredovisning
2. Revisionsberättelse
3. Valberedningens förslag till styrelse
4. Fullmakt för den som inte själv kan delta på stämman

Årsredovisning

Brf Lysmasken 6

769604-2253

Styrelsen för Brf Lysmasken 6 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Lysmasken 6 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens tomträtt

Föreningen innehar sedan 2001-02-06 tomträtten till fastigheten Lysmasken 6 i Stockholms stad. Avtalet omreglerades i januari 2021 och under en fyraårsperiod har den höjts succesivt, för att sedan från den 1 januari 2025 uppgå till 984 500 kr per år. Därefter kommer nästa omreglering att ske 1 januari 2031. Avtalet har en uppsägningstid på 2 år och kan i princip sägas upp när som helst, dock senast 2028-12-31.

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader består av fyra flerbostadshus i fyra plan, sluttningsvåning och i en del fall källare med totalt 63 bostadslägenheter samt en lokal med en yta om 83 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
14 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 5 709 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 203 288 000 kr varav markvärdet motsvarar 107 204 000 kr och byggnadsvärdet 96 084 000 kr. Föreningens fastighet kommer att erhålla ett nytt taxeringsvärde 2025.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sveriges Bostadsrättscentrum AB. Evident Clean AB har ombesörjt städningen.

Föreningens medlemmar har valt att själva ta ansvar för trädgårdsskötsel och snöröjning, och därmed begränsa kostnaderna. Under året har det hållits två städdagar där närvarande medlemmar arbetat i trädgården och röjt och städat i gemensamma utrymmen. Föreningen har en trädgårdsgrupp som planerar och gör inköp till trädgården. Alla medlemmar i föreningen har ett ansvar för att efter förmåga hjälpa till med gräsklippning, vattning med mera på sommaren och snöröjning på vintern.

Föreningsfrågor

Av föreningens 63 lägenheter var 58 stycken upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång och 5 stycken lägenheter var upplåtna med hyresrätt. Under året har ytterligare 10 kvm upplåtits med bostadsrätt genom tillbyggnad till en befintlig bostadsrätt.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen har nyttjanderättsavtal med Brf Eldflugan 1 avseende nyttjanderätt och reglering av kostnadsfördelning avseende leverans av tappvatten.

Förhandlingsordning finns tecknad med hyresgästföreningen.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har upprättat en ny underhållsplan under året.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-30 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Per Bengtsson	Ordförande
Niklas Hammerfeldt	Ledamot
Carina Almestrand	Ledamot
Yvonne Lindahl	Ledamot
Per Sautermeister	Ledamot
Ivana Mihic	Ledamot
Mikael Odelstad	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Per Bengtsson och Per Sautermeister i förening.

Revisorer

Borev Revision AB	Ordinarie
-------------------	-----------

Valberedning

Ann Carlsson	Sammanställande
Mikael Ardnert	
Jeannette Odelstad	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 30 januari 2020.

Medlemsinformation

Föreningen hade den 31 december 2024 93 (93) medlemmar fördelade på 58 lägenheter.

10 (1) medlem(mar) har lämnat föreningen under året och 10 (2) medlemmar har tillkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 januari 2024.

Under 2024 har asfalt rivits upp och rötter rensats bort på den parkväg som går bakom husen och mynnar mellan hus 35 och hus 37. Ny asfalt har lagts.

Ett stort antal åtgärder har genomförts för att få ordning på de handdukstorkar som ännu inte är fullt funktionella. Antalet handdukstorkar med brister har minskat, och styrelsen kände vid årsskiftet endast till 6 stycken där det ännu var problem.

En takinspektion har genomförts av oberoende konsult. Den resulterade i utbyte av några takpannor, rensning av hängrännor och viss rengöring.

En torktumlare i tvättstugan hus 37 har bytts ut. Den gamla var slut och meningslös att reparera.

Styrelsen har ersatt utemöblerna dels vid sandlådan, dels utanför hus 35. De gamla började falla sönder och var i mycket dåligt skick.

Vitvaror i det särskilda boendet har bytts ut då livslängden för dem för länge sedan var passerad.

En rensning av cykelrummen har genomförts i samarbete med en entreprenör. Ett 30-tal cyklar kunde avlägsnas från våra gemensamma utrymmen.

Styrelsen har börjat arbeta med energieffektivisering. Genom vår frånluftsventilation sprutar uppvärmd luft ut genom takfläktarna. Vi har därför börjat titta på kostnader för att återvinna delar av värmen och återanvända dem. Detta är inte okomplicerat på grund av att vi har fyra huskroppar med en värmecentral belägen i en femte fastighet.

Flerårsöversikt

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 775	4 314	3 831	3 540	3 263
Resultat efter finansiella poster, tkr	-603	-1 141	-907	-772	-1 577
Soliditet, %	91	91	88	89	89
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	755	639	564	513	465
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	85	84			
Skuldsättning/kvm, kr	701	673	1 053	1 053	1 053
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	746	706	1 053	1 053	1 053
Sparande/kvm, kr	119	76			
Räntekänslighet, %	0,99	1,10	1,99	2,19	
Energikostnad/kvm, kr	261	224	199	196	188
Eget kapital, tkr	51 268	51 740	52 806	53 713	54 485
Taxeringsvärde, tkr	203 288	203 288	203 288	144 095	144 095
Hysesintäkt/kvm upplåten med hyresrätt, kr	1 937	2 319			
Hysesintäkt bostäder/kvm upplåten med hyresrätt, bostäder, kr	1 724	1 674			
Hysesintäkt lokaler/kvm upplåten med hyresrätt, lokaler, kr	2 616	2 429			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	1,97	1,97	2,95	4,16	4,16
Genomsnittlig skuldränta, %	4,14	2,18	1,99	0,80	1,57
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	129	124	108	104	104
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	106	60	13	171	8
Antal överlåtelse, bostäder	5	1	3	2	7
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	64 243	67 442	75 284	75 194	51 796

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där kostnaden för hushållsel som utdebiteras efter förbrukning från och med 2023 räknas som årsavgift.

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållselen debiteras varje bostadsrättsinnehavare efter faktisk förbrukning.

Upplysning vid förlust

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, via nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 143 264	8 501 739	4 037 528	-11 802 431	-1 140 574
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 140 574	1 140 574
Förändring av yttre fond			131 646	-131 645	
Förändring medlemsinsatser	131 654				
Årets resultat					-602 989
Belopp vid årets utgång	52 274 918	8 501 739	4 169 174	-13 074 650	-602 989

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 074 650
Årets resultat	-602 989
<i>Summa</i>	<i>-13 677 639</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	1 454 740
lanspråktagande av yttre fond	-317 907
Balanseras i ny räkning	-14 814 472
<i>Summa</i>	<i>-13 677 639</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	4 774 815	4 314 002
Övriga rörelseintäkter	2	811	426
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 775 626	4 314 428
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-4 107 145	-4 227 212
Personalkostnader	8	-162 092	-164 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-962 959	-985 033
Summa rörelsekostnader		-5 232 196	-5 376 259
Rörelseresultat		-456 570	-1 061 831
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 217	30 007
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 636	-108 750
Summa finansiella poster		-146 419	-78 743
Resultat efter finansiella poster		-602 989	-1 140 574
Resultat före skatt		-602 989	-1 140 574
Årets resultat		-602 989	-1 140 574

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	9, 10	54 254 511	55 206 345
Inventarier, verktyg och installationer	11, 12	66 750	77 875
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	42 058	42 058
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>54 363 319</i>	<i>55 326 278</i>
Summa anläggningstillgångar		54 363 319	55 326 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		40 395	42 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	352 353	332 735
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>392 748</i>	<i>375 330</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 996 975	1 381 122
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 996 975</i>	<i>1 381 122</i>
Summa omsättningstillgångar		2 389 723	1 756 452
SUMMA TILLGÅNGAR		56 753 042	57 082 730

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	52 274 918	52 143 264
Upplåtelseavgifter	8 501 739	8 501 739
Fond för yttre underhåll	4 169 174	4 037 528
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>64 945 831</i>	<i>64 682 531</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-13 074 650	-11 802 431
Årets resultat	-602 989	-1 140 574
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-13 677 639</i>	<i>-12 943 005</i>
Summa eget kapital	51 268 192	51 739 526
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	15	–
		4 000 000
Summa långfristiga skulder	–	4 000 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av fastighetslån	4 000 000	–
Leverantörsskulder	699 928	635 116
Skatteskulder	6 098	11 825
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	778 824
		696 262
Summa kortfristiga skulder	5 484 850	1 343 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	56 753 042	57 082 730

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-456 570	-1 061 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	962 959	985 033
Erhållen ränta	19 217	30 007
Erlagd ränta	-165 636	-108 750
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>359 970</i>	<i>-155 541</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-17 418	-33 991
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	141 646	237 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	484 198	47 852
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	–	-2 000 000
Upplåtelseavgifter/insatser	131 654	74 056
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131 654	-1 925 944
Årets kassaflöde	615 852	-1 878 092
Likvida medel vid årets början	1 381 122	3 259 214
Kursdifferens i likvida medel	1	–
Likvida medel vid årets slut	1 996 975	1 381 122

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad 1,25%

Inventarier 10%

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	3 821 223	3 470 830
	Hyra, bostäder	455 134	442 004
	Hyra, lokaler	213 685	201 641
	Hyra, förråd	3 600	3 600
	Elavgifter	229 366	153 624
	Uthyrningslokalen	48 500	38 875
	Debiterad fastighetsskatt	3 408	3 408
	Öresavrundning	-101	20
	Summa	4 774 815	4 314 002

Årsavgifterna höjdes med 10 % från den 1 januari 2024.

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV och bredband. För hushållsel debiteras varje bostadsrättsinnehavare efter faktisk förbrukning.

Not 2	Övriga intäkter	2024	2023
	Nyckelbrickor	811	426
	Summa	811	426

Not 3	Driftskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel, grundavtal	129 457	157 258
	Hyra för upplåtelse av yta för fjärrvärmecentral	4 870	4 462
	Städdag	2 804	7 608
	Snöröjning & sandning	6 349	5 724
	Lokalvård, grundavtal	95 730	91 425
	Lokalvård utöver avtal	20 745	19 966
	Hiss, besiktning	5 350	5 100
	Hiss, serviceavtal	21 090	12 410

Övriga serviceavtal	–	11 700
El	380 325	346 267
Uppvärmning	895 178	788 365
Vatten	211 809	196 333
Renhållning, rengöring sopkärl	313 992	340 260
Container & tippavgifter	23 052	6 559
Fastighetsförsäkring	126 128	113 816
Tomträttsavgäld	899 400	814 200
Kabel-TV & bredband	84 731	98 852
Övriga besiktningar/kontroller	18 525	9 725
Fastighetskötsel, extradebiteringar	28 472	2 260
Bevakningskostnader, grundavtal	–	15 000
Summa	3 268 007	3 047 290

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier	3 464	14 701
	Förbrukningsmaterial	6 940	7 876
	Kreditupplysningar	2 000	1 000
	Telefon & porto	7 560	7 815
	Web-sida	6 288	17 083
	Revisionsarvode	22 125	14 750
	Föreningsstämmokostnader	11 871	9 257
	Arvode ekonomisk förvaltning	80 250	77 000
	Elektronisk fakturahantering	6 441	6 265
	Övriga förvaltningskostnader	10 806	14 908
	Bankkostnader	5 167	5 371
	Övriga externa tjänster	35 016	25 297
	Föreningsavgifter	12 211	12 260
	Upprättande av underhållsplan	–	48 376
	Uppdatering av underhållsplan	6 125	–
	Rest- och förseningsavgifter	22	120
	Summa	216 286	262 079

Förbrukningsinventarierna avser inköp av ljusslingor och skyltar. Föregående års inköp avsåg hjärtstartare och skyltar.

Övriga externa tjänster avser kostnaden för mätdataföretaget som avläser och rapporterar elförbrukningen i lägenheterna, brandskyddsarbete, samt hyra för hjärtstartare.

Not 5	Planerat underhåll	2024	2023
	Byte av radiatorventiler	–	154 835
	Utbyte av elmätare	–	152 275
	OVK-besiktning	–	5 000
	Cykelställ	–	29 095
	Torktumlare	43 513	–
	Åtgärder i VVC	66 125	56 886
	Hissar	53 188	92 563
	Radonmätning	–	88 000
	Planteringar, träd och buskar	–	28 700
	Hysesrätter	42 581	–
	Asfalteringsarbeten	112 500	–
	Summa	317 907	607 354

Kostnaden förslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Not 6	Reparationer & underhåll	2024	2023
	Löpande reparationer	43 015	6 997
	Reparationer, lägenheter	18 910	28 088
	Tvättstuga	30 844	31 003
	Ventilation	14 127	4 994
	Hissar	5 407	4 644
	Trädgård	8 341	7 482
	Lekytor	5 576	3 500
	Markinventarier	–	34 230
	VA	7 249	21 614
	El	–	16 855
	Porttelefoner	9 081	23 888
	Tak	33 625	–
	Dörrar och lås	13 201	12 674
	Trapphus	–	1 534
	Summa	189 376	197 503

Not 7	Fastighetsskatt & kommunal fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsskatt	12 880	12 880
	Kommunal fastighetsavgift	102 690	100 107
	Summa	115 570	112 987

Not 8	Medelantalet anställda	2024	2023
	Medelantalet anställda	0	0

Not 9	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	68 875 025	68 875 025
	Utgående anskaffningsvärden	68 875 025	68 875 025
	Ingående avskrivningar	-13 668 680	-12 716 846
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-951 834	-951 834
	Utgående avskrivningar	-14 620 514	-13 668 680
	Redovisat värde	54 254 511	55 206 345

Not 10	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	266 621	266 621
	Utgående anskaffningsvärden	266 621	266 621
	Ingående avskrivningar	-266 621	-256 961
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-9 660
	Utgående avskrivningar	-266 621	-266 621
	Redovisat värde	0	0

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	245 740	245 740
	Utgående anskaffningsvärden	245 740	245 740
	Ingående avskrivningar	-245 740	-233 326
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-12 414
	Utgående avskrivningar	-245 740	-245 740
	Redovisat värde	0	0

Not 12	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	111 250	111 250
	Utgående anskaffningsvärden	111 250	111 250
	Ingående avskrivningar	-33 375	-22 250
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-11 125	-11 125
	Utgående avskrivningar	-44 500	-33 375
	Redovisat värde	66 750	77 875

Not 13	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

	Ingående anskaffningsvärden	42 058	42 058
	Utgående anskaffningsvärden	42 058	42 058

Nedlagda kostnader för balkonginglasning

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

	Stockholms stads exploateringskontor	246 125	224 850
	DB Tak & Entreprenad	3 438	2 912
	ABJ Boförvaltning AB	24 025	22 854
	Försäkringspremie	43 233	39 663
	S:T Eriks Hiss	10 545	10 545
	Tele2	5 468	5 384
	BRFNET	1 393	1 376
	Stockholms stadsnät	–	20 000
	Infometric	4 751	5 152
	Bredband2	7 844	–
	Hjärtstartare	5 531	–
	Öresavrundning	–	-1
	Summa	352 353	332 735

Not 15	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

	Stadshypotek, 3,80 % omsätts 2025-01-29	4 000 000	4 000 000
	Avgår kortfristig del	-4 000 000	–
	Summa	0	4 000 000

Med anledning av att föreningens lån om 4 000 000 kr löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån såsom kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5.

Vid låneomsättningen den 29 januari erhöll föreningens lån en ny ränta om 2,98 % och ny villkorsändringsdag är 2027-01-30.

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

	Upplupet styrelsearvode	128 960	121 920
	Beräknade sociala avgifter	40 519	38 307
	Upplupet revisionsarvode	18 000	13 000
	Förutbetalda årsavgifter/hyror	565 589	507 955
	Upplupen räntekostnad	25 756	15 080
	Summa	778 824	696 262

Not 17	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
	Summa ställda säkerheter	25 900 000	25 900 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 10 % den 1 januari 2025.

UNDERSKRIFTER

Johanneshov den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Bengtsson

Niklas Hammerfeldt

Ivana Mihic

Carina Almestrand

Yvonne Lindahl

Mikael Odelstad

Per Sautermeister

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2025 18:58

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 04.04.2025 09:15

DOCUMENT ID:
rkeRQDZTa1g

ENVELOPE ID:
rJe67v-6akx-rkeRQDZTa1g

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Lysmasken 6 250404.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Per Jakob Bengtsson per.bengtsson@lysmasken6.com	Signed Authenticated	04.04.2025 09:26 04.04.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/01/19) IP: 172.226.48.78
NIKLAS HAMMERFELDT niklas.hammerfeldt@lysmasken6.se	Signed Authenticated	04.04.2025 09:30 04.04.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/17) IP: 172.226.50.24
Mikael Odelstad mikael.odelstad@lysmasken6.se	Signed Authenticated	04.04.2025 09:43 04.04.2025 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/05) IP: 145.14.110.76
Per Sautermeister per.sautermeister@lysmasken6.se	Signed Authenticated	04.04.2025 09:53 04.04.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/02/25) IP: 147.161.151.79
Ivana Mihic ivana.mihic@lysmasken6.se	Signed Authenticated	04.04.2025 10:45 04.04.2025 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/10) IP: 90.129.198.82
Ruth Carina Almestrand carina.almestrand@lysmasken6.se	Signed Authenticated	04.04.2025 18:09 04.04.2025 18:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/10/11) IP: 90.129.200.13
YVONNE LINDAHL yvonne.lindahl@lysmasken6.se	Signed Authenticated	04.04.2025 21:00 04.04.2025 20:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/04) IP: 145.14.110.254
Hans Peter Lindqvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	05.04.2025 18:58 05.04.2025 18:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 81.230.112.101

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

Custom events

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

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 Bostadsrättsföreningen Lysmasken 6, org.nr 769604-2253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lysmasken 6 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Bostadsrättsföreningen Lysmasken 6 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2025 19:05

SENT BY OWNER:
Borev Revision • 05.04.2025 19:04

DOCUMENT ID:
SkDqfJyRJg

ENVELOPE ID:
HySqGyJ0Jg-SkDqfJyRJg

DOCUMENT NAME:
Brf Lysmasken 6 - RB - 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	05.04.2025 19:05 05.04.2025 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/12/10) IP: 81.230.112.101

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Valberedningens förslag till ordinarie ledamöter i brf Lysmasken 6:s styrelse till stämman den 20 maj 2025

Carina Almestrand K 35	(omval)
Per Bengtsson K 31	(omval)
Niklas Hammerfeldt K 33	(omval)
Yvonne Lindahl K 33	(omval)
Elisabeth Ljungqvist K 37	(nyval)
Elisabeth Nordström Boding K 31	(nyval)
Mikael Odelstad K 31	(omval)

Valberedningens förslag till Revisor

Ordinarie revisor: Peter Lindqvist revisor, BOREV Revision AB (omval)

Revisorssuppleant: BOREV Revision AB ges mandat att utse (omval)

Oförändrat arvode dvs 1.6 inkomstbasbelopp exklusive sociala avgifter. Arvodet 2025 blir då 128 860 kronor.

Övrigt ställer valberedningen upp till omval dvs

Mikael Ardnert
Ann Carlsson
Jeanette Odelstad.

Rösträtten på föreningens stämma ska enligt stadgarna för brf Lysmasken 6 utövas av medlemmen i bostadsrättsföreningen personligen. Den/De som inte själva kan delta på stämman kan genom att lämna en fullmakt till en annan person låta denne företräda dem på stämman. Enligt stadgarna får sådan fullmakt lämnas till den som är medlemmens ställföreträdare enligt lag t.ex. förmyndare eller god man, fullmakt får också lämnas till den som är make/maka eller sambo med medlemmen, fullmakt får också lämnas till en annan medlem i föreningen.

Ingen får på grund av fullmakt rösta för mer än en annan röstberättigad medlem i föreningen.

Fullmakt

Jag/vi som är medlemmar i brf Lysmasken 6 och innehar bostadsrätten till lägenhet nr _____

belägen på Kalmgatan nr _____, lämnar fullmakt till _____ som är

min make/maka eller sambo

som är min ställföreträdare enligt lag

som är boende i brf Lysmasken 6 i lägenheten med nr _____ belägen på Kalmgatan nr _____

Namnsteckning från den/de som lämnar fullmakten

Johanneshov den _____

(namnteckning boende 1)

(namnteckning boende 2)