

# Årsredovisning 2025

BF Lyran u.p.a.

702001-3418



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för BF Lyran u.p.a.

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsföreningen 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 bostadsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en andel.

## 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 bostadsförening 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 bostadsföreningens 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.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja andelsägarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta andels lägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1897-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 1986-03-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan belägna på Styrmansgatan 53, Styrmansgatan 53A:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Brandkontoret.

Försäkringen inkluderar Anticimex skadedjursförsäkring.

Fastighetens mark ägs av föreningen.

Sedan mitten av 1970-talet har omfattande renoveringar och ombyggnader utförts på fastigheten.

I slutet av 1970-talet byttes vatten- och avloppsstammar till samtliga kök.

Stammar till toalett/duschar installerades i början av 1930-talet och är fortfarande i ett generellt gott skick.

År 1978 restaurerades fastighetens fasader. Samtidigt byttes fönstren i trapphusen till 3-glasfönster.

Åren 1982-1983 genomfördes en ombyggnad av källarplanet i gatuhuset, varvid enskilda källarförråd fick lämna plats för tvättstuga, bastu, cykel- och däckrum samt ett stort gemensamt förråd som ersatte de enskilda förråden.

År 1985 såldes gatuhusets förrådsvind till ett byggföretag. Företaget gjorde om vinden till en lägenhet och sålde den därefter vidare. Lägenhetsförråden flyttades till gårdshusets torkvindsdela.

Åren 1986-1987, parallellt med ombyggnaden av förrådsvinden, installerades hiss i gatuhuset. Båda trapphusen totalrenoverades, elstigarna byttes och lägenheterna försågs med 3-fas. Även gården byggdes om.

År 2013 installerades balkonger och uteplatser i samtliga lägenheter där det var tekniskt möjligt att göra detta. Installationen bekostades av respektive medlem och bokfördes som en höjning av medlemmarnas insatskapital.

År 2016 försågs samtliga lägenheter med säkerhetsdörrar. Dörrarna bekostades av föreningen och gick totalt på 1 221 000 kr. Byggnadens värde skrevs upp

med motsvarande belopp.

År 2017 renoverades fastighetens fasader mot gård och gata. Kostnaden uppgick till 997 000 kr. Fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp.

År 2018 påbörjades en uppfräschning av fastighetens trapphus. Arbetet färdigställdes under våren 2019. Kostnaden uppgick till 638 000 kr. Fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp.

År 2019 totalrenoverades föreningens tvättstuga. Dessutom ersattes en äldre tvättmaskin med en ny. Härmed är samtliga maskiner utbytta under senare år.

Den sammanlagda kostnaden för renoveringen uppgick till 147 000 kr. Den togs

i sin helhet upp i bokföringen som en löpande kostnad (dvs åtgärderna påverkar inte fastighetens värde).

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1939.

Föreningen har 23 andelar om totalt 1184 kvm.

Fastigheten omfattar ett gatuhus och ett gårdshus. Sammanlagd yta uppgår enligt taxeringsbeviset till 1184 kvm. Hela ytan avser lägenhetsyta.

Marken innehas med äganderätt.

## Styrelsens sammansättning

Barbro Dünér	Ordförande
Kasper Vinberg	Styrelseledamot
William Germundson	Styrelseledamot
Lars Daniel Grenblad	Suppleant

## Valberedning

Nuvarande styrelse: Barbro Duner, William Germundson och Kasper Vinberg

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Bo Ringdal	Revisor
Georg Zetterberg	Revisor
Elisabeth Kumlander	Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna höjdes retroaktivt med 20 % från den 2025-01-01. Föreningen amorterade 500 000:- på ett lån hos SEB.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelse. Antalet medlemmar var vid årets slut 20

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	673 083	575 792	564 000	587 000
Resultat efter fin. poster	-80 204	-201 458	26 000	20 000
Soliditet (%)	37	37	37	37
Yttre fond	109 700	109 700	109 700	109 700
Taxeringsvärde	66 400 000	68 600 000	68 600 000	68 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostads yta, kr	557	464	464	450
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,8	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsyta, kr	3 378	3 801	3690	3690
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 378	3 801	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	59	26	22	17
Elkostnad / kvm totalyta, kr	75	72	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	33	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	129	104	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,62	-	-	-

**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 äganderätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat 2025 exklusive avskrivningar är positivt och uppgår till 68 706 kronor. Avskrivningar innebär ingen likvid utbetalning.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 710 000	-	108 660	1 818 660
Reservfond	109 700	-	-	109 700
Balanserat resultat	817 356	-201 458	-	615 898
Årets resultat	-201 458	201 458	-188 864	-188 864
<b>Eget kapital</b>	<b>2 435 598</b>	<b>0</b>	<b>-80 204</b>	<b>2 355 394</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	615 898
Årets resultat	-80 204
<b>Totalt</b>	<b>535 694</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	535 694
	<b>535 694</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	673 083	575 789
Övriga rörelseintäkter	3	28 389	3
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>701 472</b>	<b>575 792</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-398 874	-409 713
Övriga externa kostnader	9	-59 273	-32 798
Personalkostnader	10	-45 536	-43 728
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 910	-149 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-652 593</b>	<b>-635 239</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>48 878</b>	<b>-59 447</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 974	21 072
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-135 056	-163 083
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 082</b>	<b>-142 011</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-80 204</b>	<b>-201 458</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-80 204</b>	<b>-201 458</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	6 149 030	6 297 940
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 149 030</b>	<b>6 297 940</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	1 600	1 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 150 630</b>	<b>6 299 540</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		32 773	0
Övriga fordringar	14	3 885	5 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	28 208	30 052
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>64 866</b>	<b>35 870</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		493 203	974 580
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>493 203</b>	<b>974 580</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>558 069</b>	<b>1 010 450</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 708 699</b>	<b>7 309 990</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Emissionskapital		1 818 660	1 818 660
Reservfond		109 700	109 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 928 360</b>	<b>1 928 360</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		615 898	817 356
Årets resultat		-80 204	-201 458
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>535 694</b>	<b>615 898</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 464 054</b>	<b>2 544 258</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	500 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>500 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	3 500 000	4 500 000
Leverantörsskulder		6 088	0
Skatteskulder		2 784	2 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	235 773	262 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 744 645</b>	<b>4 765 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 708 699</b>	<b>7 309 990</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>48 878</b>	<b>-59 447</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	148 910	149 000
	<b>197 788</b>	<b>89 553</b>
Erhållen ränta	5 974	21 072
Erlagd ränta	-137 207	-156 110
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>66 555</b>	<b>-45 485</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 996	-35 870
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 936	258 759
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>18 623</b>	<b>177 404</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-500 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-481 377</b>	<b>177 404</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>974 580</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>493 203</b>	<b>974 580</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Lyran u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 kabel-tv, klallvatten 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:

Fastighetsförbättringar 0,5 - 5 %

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.

#### 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	659 530	549 600
Vatten	2 550	0
Övriga intäkter	11 003	26 189
<b>Summa</b>	<b>673 083</b>	<b>575 789</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-1	3
Erhållna bidrag	1 320	0
Övriga intäkter	27 069	0
<b>Summa</b>	<b>28 389</b>	<b>3</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	11 061
Städning	24 340	32 365
Sotning	7 419	0
Besiktning och service	7 394	0
Trädgårdsarbete	33 339	13 506
<b>Summa</b>	<b>72 492</b>	<b>56 932</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Hissar	5 705	0
<b>Summa</b>	<b>5 705</b>	<b>0</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	83 391
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>83 391</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	92 986	84 691
Vatten	62 835	38 952
Sophämtning	60 659	52 897
<b>Summa</b>	<b>216 480</b>	<b>176 540</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 632	33 994
Kabel-TV	25 773	25 756
Fastighetsskatt	31 792	33 100
<b>Summa</b>	<b>104 197</b>	<b>92 850</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 845	778
Övriga förvaltningskostnader	14 049	6 845
Revisionsarvoden	0	1 500
Ekonomisk förvaltning	43 379	19 475
Konsultkostnader	0	4 200
<b>Summa</b>	<b>59 273</b>	<b>32 798</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	38 000	36 500
Sociala avgifter	7 536	7 228
<b>Summa</b>	<b>45 536</b>	<b>43 728</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135 052	163 075
Övriga räntekostnader	4	8
<b>Summa</b>	<b>135 056</b>	<b>163 083</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	7 466 000	7 466 000
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 466 000</b>	<b>7 466 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 168 060	-1 019 060
Årets avskrivning	-148 910	-149 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 316 970</b>	<b>-1 168 060</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 149 030</b>	<b>6 297 940</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 000</i>	<i>16 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	17 600 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	51 000 000
<b>Summa</b>	<b>66 400 000</b>	<b>68 600 000</b>

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i bostadsrättsföreningar	1 600	1 600
<b>Summa</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 077	5 818
Skattefordringar	808	0
<b>Summa</b>	<b>3 885</b>	<b>5 818</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	12 070	11 331
Kabel-TV	6 544	0
Förvaltning	9 594	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 721
<b>Summa</b>	<b>28 208</b>	<b>30 052</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2025-03-28	2,75 %	2 000 000	2 500 000
SEB	2025-03-28	2,75 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>4 000 000</b>	<b>4 500 000</b>
Varav kortfristig del			4 000 000	4 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 295	0
El	4 922	0
Vatten	8 624	0
Löner	38 000	38 000
Beräknade uppl. sociala avifter	7 227	7 228
Utgiftsräntor	4 822	6 973
Förutbetalda avgifter/hyror	164 883	210 747
<b>Summa</b>	<b>235 773</b>	<b>262 948</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 500 000	4 500 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Stockholm

---

Barbro Dünér  
Ordförande

---

Kasper Vinberg  
Styrelseledamot

---

William Germundson  
Styrelseledamot

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

---

Bo Ringdal  
Revisor

---

Georg Zetterberg  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.03.2026 11:05

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.03.2026 08:18

**DOCUMENT ID:**

B1Xwn4dq5-l

**ENVELOPE ID:**

ryv3V0c9bg-B1Xwn4dq5-l

**DOCUMENT NAME:**

BF Lyran u.p.a., 702001-3418 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

18 pages

**SHA-512:**

429f1e2645187b7283ee9c2b5c8847c15d0c13057d8feb  
a74f4ff57224c3a6ae556791bee770046e02f03c5799586  
20fbb832625c5c2f313fda9945fb1b50a72

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. KASPER WALDEMAR VIN BERG kaspervinberg@outlook.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 08:19 20.03.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.205.11
2. Ulla Barbro Maria Dünér barbroduner@live.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 08:26 20.03.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.165.229
3. WILLIAM GERMUNDSON william.germundson@icloud.com	 Signed Authenticated	20.03.2026 15:06 20.03.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.42.78
4. BO RINGDAL bo@ringdal.se	 Signed Authenticated	20.03.2026 23:24 20.03.2026 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.175.13
5. GEORG ANDERS ERIK ZETTERBERG georg@lmgn.se	 Signed Authenticated	21.03.2026 11:05 21.03.2026 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.131.4

\* 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 Bf Lyran u.p.a. med org. nr. 702001-3418.

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Lyran u.p.a. för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi genomfört revisionen så att vi i rimlig grad kunnat försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Vi har dessutom granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen och därvid fått en rimlig grund för följande uttalande:

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen
- disponerar vinstmedlen enligt förslag i förvaltningsberättelsen samt
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, datum enligt digital signering

Bo Ringdal

Georg Zetterberg



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.03.2026 11:08

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 20.03.2026 08:18

**DOCUMENT ID:**

BJOh40c9bg

**ENVELOPE ID:**

H1v240q5bl-BJOh40c9bg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Lyran 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

1e99801fe0a1471f8801f107094c5b5825400e48ce4d41  
bf88336cda4f6d62c10854314565206d65c7942bbda067  
902becba8e7c972620be1bc90fee4855d1f8

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BO RINGDAL bo@ringdal.se	Signed Authenticated	20.03.2026 23:25 20.03.2026 20:33	eID Low	Swedish BankID IP: 95.205.175.13
2. GEORG ANDERS ERIK ZE TTERBERG georg@lmgn.se	Signed Authenticated	21.03.2026 11:08 21.03.2026 11:06	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.40.86

\* 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