



## Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769627-5556 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lyckoslanten 3	2015-01-01	2015
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
71	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 009
67	p-platser	0
6	p-platser (handikapp)	0
<b>Totalt 144 objekt</b>		<b>5 009</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 12 st 2 rok, 41 st 3 rok, 15 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Edin Barlovic	Ordförande	2024-10-28	2025-10-24
Jenni Sandgren	Ordförande	2025-10-24	
Likki Paajanen	Ledamot	2025-10-24	
Likki Paajanen	Suppleant	2024-10-28	2025-10-24
Sofia Höglund	Ledamot	2024-10-28	
Joakim Backman	Ledamot	2023-09-06	
Per Flodbring Larsson	Ledamot	2024-07-23	
Tone Sehlstedt	Ledamot	2022-07-15	
Sara Sahleab	Suppleant	2025-06-05	

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tone Sehlstedt och Jenni sandgren.

Revisorer har varit: Caroline Andersen med Anna Maria Christiansson som suppleant från Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Niklas Gunnarsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

På stämman inkom följande motioner:

1. Investera i nya brevlådor - avslag. Det gjordes istället en billigare kompromiss och investerades i magneter till locket på brevlådorna.
2. Ändring av stadgar (beslut 1 av 2) - bifall

En extra föreningsstämma hölls 2025-10-23 med anledning av fyllnadsval till styrelsen. På extrastämman deltog 16 röstberättigade medlemmar. Stämman valde att utse Jenni Sandgren till ny ordförande samt Likki Paajanen till ledamot. Stämman beslutade också i andra läsnigen att ändra stadgarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% samt hyran för parkeringsplatser med 40% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Styrelsen redovisar härmed årets viktigaste händelser:

Under 2025 har fokus legat på att förbättra utemiljön och genomföra nödvändigt underhåll samt arbeta med planering inför fasadunderhåll 2026:

- Nya växter har planterats i parken för att öka trivsel och biologisk mångfald.
- Filterbyte har genomförts i ventilationssystemet för bättre luftkvalitet och energieffektiv drift.
- En cykelrensning har gjorts för att skapa ordning och frigöra utrymme i gemensamma ytor.

Samtliga åtgärder har finansierats inom ramen för budget och bidrar till en långsiktigt hållbar och trivsamt boendemiljö.

Styrelsen har även under året påbörjat planeringen av ett kommande fasadbyte. Då fasaderna är uppförda med en riskkonstruktion där luftspalt saknas så har det medfört fuktskador både på fasaden och i vissa lägenheter. För att undvika ytterligare problem med detta behöver fasaden åtgärdas. Bytet av fasaderna kommer att påbörjas under 2026 och förväntas vara färdigt hösten 2027. Projektet beräknas kosta ca 18 Mkr och ska finansieras med lånade medel. Under rivningsarbetet av befintlig fasad kommer ansvarsfrågan gällande riskkonstruktionen utredas.

#### De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Uppdatering av värmeaggregat
2022	Byggt boulebana
2022	Byte styrventiler och reglercentral
2023	Installation av laddstolpar
2023	Filterbyte i värmeaggregat
2023	Byte av sand i sandlådorna
2023	Rengöring av underjordiska sopkassuner
2024	Återställning och förlängning av takrasskydd
2024	Återställning av fuktskador
2024	Obligatorisk ventilationskontroll och filterbyte i värmeaggregat

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Uppbyggnad av miljöstation samt underhåll av fasaderna
2027	Hushållsnära miljösortering

## Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 103 och under året har det tillkommit 13 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 98.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	197	112	82	125	168
Skuldsättning, kr/kvm	10 746	10 859	10 971	11 083	11 195
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 746	10 859	10 971	0	0
Räntekänslighet, %	12	13	17	0	0
Energikostnad, kr/kvm	189	184	175	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	861	836	643	643	624
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	893	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 594	4 468	3 474	3 480	3 393
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 305	-1 764	-1 903	-1 739	-1 495
Soliditet, %	60	60	60	61	61

## Upplýsningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar som inte påverkar likviditeten.

Föreningens kassaflöde är positivt med 225 096 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 197 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 10% från och med 2026-01-01. Med tanke på föreningens stundande fasadbyte så kommer föreningens räntekostnader att öka då projektet kommer att finansieras med lånade medel. För att kunna bibehålla sparandet och ett positivt kassaflöde har det upprättats en flerårsbudget så att styrelsen kan besluta om en lämplig nivå på årsavgifterna de kommande åren. Flerårsbudgeten påvisar ett totalt höjningsbehov med 7% över de kommande fem åren.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	95 175 000	0	0	95 175 000
Underhållsfond, kr	1 531 018	0	29 000	1 560 018
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>96 706 018</b>	<b>0</b>	<b>29 000</b>	<b>96 735 018</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-11 756 197	-1 764 146	-29 000	-13 549 343
Årets resultat, kr	-1 764 146	1 764 146	-1 305 317	-1 305 317
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-13 520 343</b>	<b>0</b>	<b>-1 334 317</b>	<b>-14 854 660</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>83 185 675</b>	<b>0</b>	<b>-1 305 317</b>	<b>81 880 358</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 29 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-13 520 343
Årets resultat, kr	-1 305 317
Reservation till underhållsfond, kr	-29 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-14 854 660</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-14 854 660</b>
------------------------------------	--------------------

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 593 503	4 467 998
Övriga rörelseintäkter		62 925	3 044
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 656 428</b>	<b>4 471 042</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 356 192	-2 432 833
Övriga externa kostnader	Not 4	-74 240	-138 068
Personalkostnader	Not 5	-125 758	-113 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 290 791	-2 271 878
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 846 980</b>	<b>-4 956 681</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-190 552</b>	<b>-485 639</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 607	493
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 127 372	-1 279 001
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-1 114 765</b>	<b>-1 278 508</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 305 317</b>	<b>-1 764 146</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 305 317</b>	<b>-1 764 146</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 305 317</b>	<b>-1 764 146</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	133 919 346	136 210 137
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>133 919 346</b>	<b>136 210 137</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>133 919 346</b>	<b>136 210 137</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 940	1 418
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 827 696	2 442 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	64 766	62 455
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 895 402</b>	<b>2 506 598</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	850 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>850 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>2 745 402</b>	<b>2 506 598</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>136 664 749</b>	<b>138 716 735</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	95 175 000	95 175 000
Fond för yttre underhåll	1 560 018	1 531 018
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>96 735 018</b>	<b>96 706 018</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-13 549 343	-11 756 197
Årets resultat	-1 305 317	-1 764 146
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-14 854 661</b>	<b>-13 520 343</b>

### Summa Eget kapital

**81 880 357 83 185 675**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	29 200 000	24 228 125
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>29 200 000</b>	<b>24 228 125</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		24 628 125	30 162 500
Leverantörsskulder		161 866	406 903
Övriga kortfristiga skulder		9 841	5 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	784 560	728 067
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>25 584 392</b>	<b>31 302 935</b>

### Summa Skulder

**54 784 392 55 531 060**

### Summa Eget kapital och skulder

**136 664 749 138 716 735**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-190 552	-485 639
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 290 791	2 271 878
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 290 791</b>	<b>2 271 878</b>
Erhållen ränta	9 275	493
Erlagd ränta	-1 135 772	-1 273 323
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>973 742</b>	<b>513 410</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-10 376	444 016
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-175 769	144 263
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-186 145</b>	<b>588 279</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>787 596</b>	<b>1 101 689</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-467 899
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-467 899</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-562 500	-562 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-562 500</b>	<b>-562 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>225 096</b>	<b>71 290</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 433 887</b>	<b>2 362 597</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 658 983</b>	<b>2 433 887</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	4 312 032	4 186 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	239 400	227 650
	Hyror förbrukningsbaserad	25 006	26 499
	Hyror övrigt	16 800	16 800
	Övriga primära intäkter	18 465	20 369
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 611 703</b>	<b>4 478 021</b>
	Hysesbortfall	-18 200	-10 023
	<i>Summa</i>	<b>-18 200</b>	<b>-10 023</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 593 503</b>	<b>4 467 998</b>

\* I årsavgifter ingår värme, kall- och varmvatten samt bredband. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-523 519	-513 785
	Snö och halk-bekämpning	-313 800	-449 304
	Reparationer	-197 358	-170 926
	Planerat underhåll	0	-54 249
	Försäkringsskador	-24 869	-32 440
	El	-133 784	-126 277
	Uppvärmning	-528 830	-524 088
	Vatten	-284 512	-273 022
	Sophämtning	-170 733	-140 660
	Fastighetsförsäkring	-72 661	-67 440
	Kabel-TV och bredband	-106 126	-80 642
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 356 192</b>	<b>-2 432 833</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-819
	Administrationskostnader	-47 029	-71 264
	Extern revision	-18 425	-16 475
	Konsultkostnader	0	-3 350
	Föreningsverksamhet	-6 072	-3 989
	Övriga förvaltningskostnader	-2 713	-42 172
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-74 240</b>	<b>-138 068</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-95 883	-93 125
	Sociala avgifter	-29 875	-20 776
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-125 758</b>	<b>-113 901</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 290 791	-2 271 878
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 290 791</b>	<b>-2 271 878</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 126 872	-1 278 375
	Övriga räntekostnader	-500	-626
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-1 127 372</b>	<b>-1 279 001</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	149 041 455	148 573 556
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 085 975	5 085 975
	Årets investeringar (snörasskydd och laddstolpar)	0	467 899
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>154 127 430</b>	<b>154 127 430</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 917 293	-15 645 414
	Årets avskrivningar	-2 290 791	-2 271 878
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-20 208 084</b>	<b>-17 917 293</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>133 919 346</b>	<b>136 210 137</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	95 400 000	81 732 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 535 000	15 030 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>112 935 000</b>	<b>96 762 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 808 983	2 433 887
	Övriga fordringar	18 713	8 838
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 827 696</b>	<b>2 442 725</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	30 882	30 220
	Upplupna ränteintäkter	3 332	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 552	32 235
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>64 766</b>	<b>62 455</b>

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB		850 000	0
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		<b>850 000</b>	<b>0</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank 980-0368	0,83%	2026-03-25	24 228 125	162 500
Nordea Hypotek 997-1045	2,86%	2027-03-25	24 300 000	400 000
Nordea Hypotek 997-1045	2,98%	2028-02-14	5 300 000	0
			<b>53 828 125</b>	<b>562 500</b>

Långfristig del	29 200 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	24 228 125
Kortfristig del	24 628 125
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	562 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 250 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,96%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	413 735	358 852
Upplupna räntekostnader	33 878	42 278
Övriga upplupna kostnader	336 947	326 937
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>784 560</b>	<b>728 067</b>

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå, org.nr. 769627-5556

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå för räkenskapsåret 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. 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.

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

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå signerades av följande personer med HSB. e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jenni Sandgren**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:34:09



**Tone Sehlstedt**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:59:37



**Sofia Höglund**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 22:57:39



**Likki Paajanen**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 17:33:49



**Per Flodbring Larsson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 15:02:02



**Joakim Backman**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 16:20:29



**Caroline Andersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:20:54



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Caroline Andersen**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:20:33



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.