20260611109393

FASTSTÄLLELSEINTYG

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp

716403-1440

Undertecknad styrelseledamot i HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen avseende räkenskapsåret 2025-01-01 / 2025-12-31 har fastställts på årsstämman den 2026-06-01. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Anderstorp 2026-06-08
Ort och datum

Underskrift

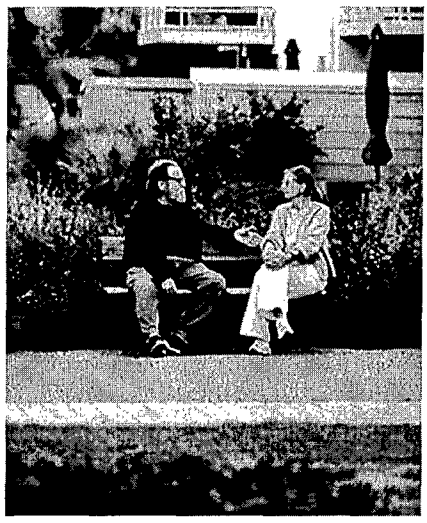
Ingrid Nyborg Johansson
Namnförtydligande

MEDLEM I HSB

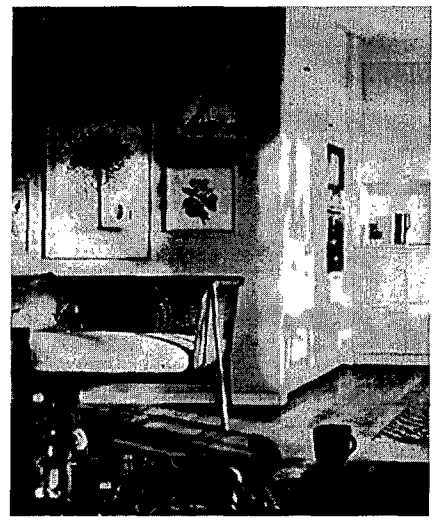
HSB – där möjligheterna bor

20260611109394









Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

20260611109395

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp med säte i Anderstorp org.nr. 716403-1440 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Anderstorp 9:171	1979-10-05	1981 och 1987
Anderstorp 9:240	1979-10-05	1981
Anderstorp 9:78	1979-10-05	1981
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
67	garageplatser	996
104	p-platser	0
121	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 419
Totalt 292 objekt		**12 415**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 28 st 2 rok, 30 st 3 rok, 49 st 4 rok, 12 st 5 rok.

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611109396

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Gustafsson	Ordförande
Ingrid Nyberg Johansson	Ledamot
Ronny Andersson	Ledamot
Carolina Olofsson	Ledamot
Jaroslaw Tatol	Suppleant
Pernilla Johansen	Ledamot
David Forsberg	Ledamot
Anneli Danielsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Ronny Andersson, Carolina Olofsson och Ingrid Nyberg Johansson, samt suppleanterna Annelie Danielsson och Jaroslaw Tatol.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingrid Nyberg Johansson, Lars Gustafsson samt Carolina Olofsson.

Revisorer har varit: Tommy Bergström med Jenny Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Peter Widmark (sammankallande), samt Ulf Lindberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-14.

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611109397

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2021	Byte av samtliga tak
2017	Byte av samtliga fönster och fönsterdörrar
2019	Byte av garageportar
2021	Fjärrvärme kopplades in, nytt expansionskärl
2021	Ytterbelysning utbytt till ledarmatur
2022	Energideklaration
2025	Belysning garage och miljörum har ersatts med ledbelysning samt rörelsevakt
2025	Två garage har byggts om till miljörum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Under kommande fem år planerar styrelsen målning av fastigheter enligt plan.
2026 planeras byte av resterande luftvärmepumpar, översyn av balkonger, OVK samt målning av Bergåsvägen 13--14, 23, Skogåsvägen 27-31, Lyckåsvägen 12-16 sida mot innergård, Lyckåsvägen 21-24 samt Lyckåsvägen 25-31baksida.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 157 och under året har det tillkommit 15 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 155.

Under året har föreningen inte haft någon HSB-representant.

Fr o m 1 oktober 2025 uppfyller föreningen kraven för fastighetsnära återvinning.
Två av garagen har gjorts om till miljörum. Ytterligare en plats har iordningsställts för kärl för glas, metall och tidningar.
I befintliga miljörum finns kärl för pappersförpackningar, plast, matavfall samt restavfall.

Föreningen har haft fyra städ/fixardagar med god uppslutning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	231	252	264	273	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 406	3 798	3 900	3 995	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 703	3 798	3 900	3 995	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	145	146	133	129	0
Årsavgifter, kr/kvm	695	659	639	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	98	96	0
Nettoomsättning, tkr	8 007	7 629	7 422	7 261	7 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	-133	310	342	211	1 249
Soliditet, %	22	0	0	0	0

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611109398

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften .

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

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhållsåtgärder. Detta täcks av underhållsfonden och påverkar inte finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 357 251 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 243 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 2 % från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611109399

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 851 300	0	0	1 851 300
Underhållsfond, kr	5 140 967	0	-502 874	4 638 094
S:a bundet eget kapital, kr	**6 992 267**	**0**	**-502 874**	**6 489 394**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 832 487	310 281	502 874	6 645 642
Årets resultat, kr	310 281	-310 281	-133 449	-133 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 142 768**	**0**	**369 425**	**6 512 193**
S:a eget kapital, kr	**13 135 035**	**0**	**-133 449**	**13 001 587**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 055 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 557 874 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	6 142 769
Årets resultat, kr	-133 449
Reservation till underhållsfond, kr	-1 055 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 557 874
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 512 194**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 512 194**

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

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611094400

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	8 007 335	7 628 864
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**8 007 335**	**7 628 864**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 193 881	-3 009 100
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 557 874	-1 120 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-288 353	-257 937
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-328 764	-364 168
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not7	-1 439 098	-1 448 193
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-6 807 969**	**-6 200 298**
RÖRELSERESULTAT		**1 199 366**	**1 428 567**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		107 579	121 295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 440 333	-1 239 581
Övriga finansiella poster		-60	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-1 332 814**	**-1 118 286**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-133 449**	**310 281**
ÅRETS RESULTAT		**-133 449**	**310 281**

TILLÄGGSUPPLYSNING

Årets resultat	-133 449	310 281
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 055 000	-850 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 557 874	1 120 900
Överföring till balanserat resultat	**369 425**	**581 181**

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611094401

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 243 774	54 663 237
Inventarier och installationer	Not 9	124 651	144 286
Summa materiella anläggningstillgångar		53 368 425	54 807 523
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		**53 368 925**	**54 808 023**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och avgiftsfordringar		0	560
Avräkningskonto HSB		782 912	754 406
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 120	18 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	341 845	319 061
Summa kortfristiga fordringar		1 142 878	1 092 515
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 916 516	3 604 567
Summa kortfristiga placeringar		3 916 516	3 604 567
Kassa och bank			
Handelsbanken		22 043	5 248
Summa kassa och bank		22 043	5 248
Summa omsättningstillgångar		**5 081 437**	**4 702 330**
SUMMA TILLGÅNGAR		**58 450 361**	**59 510 352**

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611109402

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 851 300	1 851 300
Fond för yttre underhåll		4 638 094	5 140 967
Summa bundet eget kapital		6 489 394	6 992 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 645 642	5 832 487
Årets resultat		-133 449	310 281
Summa fritt eget kapital		6 512 194	6 142 769
Summa eget kapital		**13 001 587**	**13 135 036**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	36 879 182	32 289 330
Summa långfristiga skulder		36 879 182	32 289 330
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 405 693	11 075 545
Medlemmarnas inre fond	Not 15	1 779 641	1 738 138
Leverantörsskulder		427 490	307 726
Aktuell skatteskuld	Not 16	19 515	13 123
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 484	50 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	918 770	901 405
Summa kortfristiga skulder		8 569 592	14 085 987
Summa skulder		**45 448 774**	**46 375 317**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**58 450 361**	**59 510 352**

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611094403

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 199 366	1 428 567
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 439 098	1 448 193
	2 638 464	2 876 760
Erhållen ränta	93 695	121 295
Erlagd ränta	-1 449 713	-1 191 232
Övriga poster	-60	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 282 386	1 806 823
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 973	-23 493
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	162 838	-144 388
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**1 437 251**	**1 638 942**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 080 000	-1 170 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-1 080 000**	**-1 170 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**357 251**	**468 942**
Likvida medel vid årets början	4 364 221	3 895 279
Likvida medel vid årets slut	4 721 471	4 364 221
	357 251	**468 942**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611094404

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med årets årsredovisning för vissa poster.

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).

Avskrivningsperioder
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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	40 454 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

20260611109405

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	7 685 568	7 461 672
	Årsavgift TV/bredband	248 255	0
	Hyresintäkt garage och bilplatser	182 630	184 240
	Konsumtionsavgift el	56 967	60 890
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	49 405	297 660
	Avsatt till inre fond	-274 008	-411 012
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	2 390
	Intäkt överlåtelser och pantförskrivning	28 722	16 024
	Övriga primära intäkter och ersättningar	29 796	17 000
		8 007 335	**7 628 864**
	I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-182 407	-151 260
	El	-205 038	-212 408
	Uppvärmning	-1 103 913	-1 060 027
	Vatten	-489 693	-399 722
	Renhållning	-163 587	-155 257
	TV, bredband, iptelefoni	-339 850	-318 909
	Förvaltningskostnader	-104 318	-148 237
	Försäkringar	-226 194	-208 403
	Fastighetsskatt	-339 615	-333 223
	Övriga driftskostnader	-39 267	-21 655
		-3 193 881	**-3 009 100**
Not 4	**UNDERHÅLL ENLIGT PLAN**		
	Underhåll övrigt	-1 557 874	-1 120 900
		-1 557 874	**-1 120 900**
Not 5	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-31 125	-14 625
	Övriga förvaltningskostnader	-171 520	-163 623
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 485	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 920	-3 105
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 292	-15 473
	Förbrukningsinventarier	-8 290	-19 311
	Medlemsavgifter HSB	-54 721	-41 800
		-288 353	**-257 937**
Not 6	**PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN**		
	Föreningen har inga heltidsanställda		
	Arvode till styrelsen	-33 500	-42 500
	Löner för anställda	-172 398	-193 520
	Vicevärdsarvode	-72 000	-72 000
	Övriga arvoden	-7 740	-12 840
	Övriga personalkostnader	0	-2 339
	Revisionsarvode	-2 800	-1 400
	Sociala avgifter	-40 326	-39 569
		-328 764	**-364 168**
Not7	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-1 400 548	-1 401 243
	Markanläggningar	-18 915	-18 915
	Installationer och inventarier	-19 635	-28 035
		-1 439 098	**-1 448 193**

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611094406

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	73 852 105	73 852 105
Ingående anskaffningsvärde mark	1 500 000	1 500 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	756 600	756 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**76 108 705**	**76 108 705**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-21 292 572	-19 891 329
Årets avskrivningar byggnader	-1 400 548	-1 401 243
Ingående avskrivningar markanläggningar	-152 896	-133 981
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 915	-18 915
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-22 864 931**	**-21 445 468**
Utgående redovisat värde	**53 243 774**	**54 663 237**
Redovisade värden byggnader	51 158 985	52 559 533
Redovisade värden mark	1 500 000	1 500 000
Redovisade värden markanläggningar	584 789	603 704

Fastighetsbeteckning: Anderstorp 9:171, 9,78 och 9:240

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus		22 622 000	7 029 000	29 651 000	29 651 000
Bostäder hyreshus		31 000 000	8 200 000	39 200 000	38 400 000
		53 622 000	**15 229 000**	**68 851 000**	**68 051 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	47 920 000	47 920 000
Summa ställda säkerheter	**47 920 000**	**47 920 000**

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	375 968	375 968
Utgående anskaffningsvärden	375 968	375 968
Ingående avskrivningar	-231 682	-203 647
Årets avskrivningar	-19 635	-28 035
Utgående avskrivningar	-251 317	-231 682
Utgående redovisat värde	**124 651**	**144 286**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 120	18 488
	18 120	**18 488**

20260109407

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	13 883	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	327 962	319 061
	341 845	**319 061**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-06	1 210 000	0
Placering HSB 6 mån	2,90%	2026-01-04	1 250 000	0
Placering HSB 6 mån	2,30%	2026-06-07	700 000	0
Placering Handelsbanken			756 516	3 604 567
			3 916 516	**3 604 567**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,84%	2027-10-30	4 346 174	0
Stadshypotek AB	1,51%	2026-07-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	3,55%	2030-07-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	4,58%	2030-12-30	740 000	740 000
Stadshypotek AB	4,22%	2031-01-30	3 975 000	0
Stadshypotek AB	4,34%	2028-10-30	5 782 500	340 000
Stadshypotek AB	4,61%	2026-10-30	325 693	0
Stadshypotek AB	3,18%	2029-10-30	4 047 632	0
Stadshypotek AB	3,31%	2028-01-30	6 362 836	0
Stadshypotek AB	3,80%	2033-03-01	4 705 040	0
			42 284 875	**1 080 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**36 879 182**
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 080 000
Lån som ska konverteras inom ett år	4 325 693
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**5 405 693**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 320 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	36 884 875
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 738 138	1 802 188
Avsättning	274 008	411 012
Uttag	-232 505	-475 062
	1 779 641	**1 738 138**

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	19 515	13 123
	19 515	**13 123**

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611094408

	2025-12-31	2024-12-31

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	1 166	15 225
Personalens källskatt	10 284	13 737
Arbetsgivaravgifter	6 980	8 620
Övriga kortfristiga skulder	54	12 468
	18 484	**50 050**

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	87 651	97 031
Upplupen revision	0	166 034
Förutbetalda årsavgifter och hyror	656 326	638 340
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	174 793	0
	918 770	**901 405**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-13
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carolina Olofsson | David Forsberg | Ingrid Nyberg Johansson

Lars Gustafsson | Pernilla Johansen | Ronny Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tommy Bergström
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

Dokument-ID 09222115557575163861 Signerat LG, CO, PJ, IJ, RA, DF, TB, ME

20260611094409

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp, org.nr. 716403-1440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 09222115557575409954 Signerat TB, ME

20260611109410

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anderstorp

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Bergström
Av föreningen vald revisor

20260611109411

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Gustafsson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 18:38:30

Carolina Olofsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 06:41:47

Pernilla Johansen
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:33:47

Ingrid Johansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 21:24:28

Ronny Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:11:19

David Forsberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 19:12:25

Tommy Bergström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:25:45

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:48:18

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tommy Bergström
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 19:24:08

Magnus Emilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:46:44

20260611109412

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.

