

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Lyckå Strand  
Org nr: 7696143283





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lyckå Strand får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-02.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 45% till 48%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 405% till 411%.

I resultatet ingår avskrivningar med 290 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 346 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lyckeby 7:28 i Karlskrona kommun med därpå uppförda flerfamiljshus med 15 bostadsrättslägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Lyckåstrandvägen 1 A-D, 3 A-C, 5 A-C, 6 A-E i Lyckeby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	15

Total tomtarea 12 821 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 680 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 25 695 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 25 695 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Affärsverken Karlskrona	El och sophantering
Allente	TV-abonnemang

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0 kr och planerat underhåll för 59 304 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

**Föreningens underhållsplan av Riksbyggen** uppdaterades i september 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 257 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 126 tkr (133 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 200 tkr. Styrelsen har våren 2025 uppdaterat sin underhållsplan.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Huskropp utvändigt	2015	Målning av fasader.
Huskropp utvändigt	2016	Målning av dörrar.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2018	
Målning	2021	
Tak-paneler och vindskivor	2021	
Låsbyte	2023	
Staket	2024	
Målning dörrar	2024	

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	3 054
Anlutningsavgift stadsnät	56 250



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Kristensson	Ordförande	2026
Anders Hilding	Ledamot	2026
Lotta Hilding	Ledamot	2026
Bernt Lindroth	Ledamot	2026

#### Styrelsesuppleanter

<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Suppleant	2026
Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
E Berit Danielsson	Förtroendevald revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m<sup>2</sup>/år.

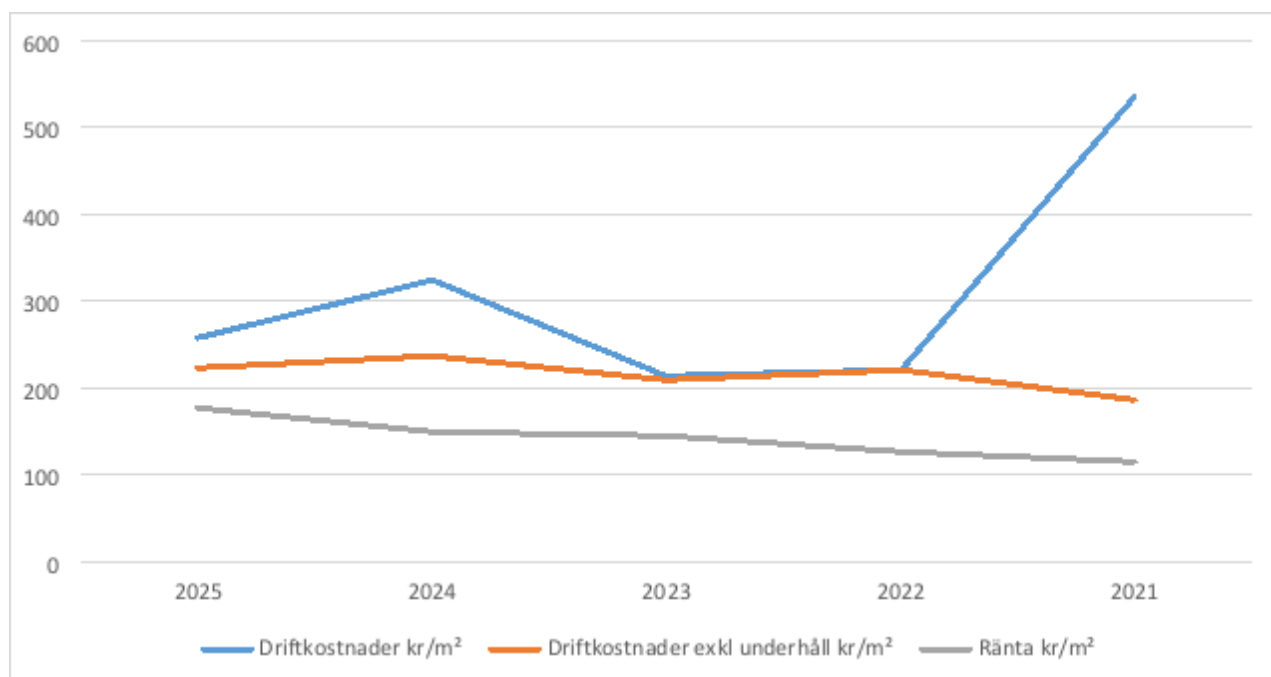


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 218	1 184	1 174	1 141	1 138
Resultat efter finansiella poster	90	19	194	160	-353
Resultat exkl avskrivningar	290	310	485	451	-62
Årets kassaflöde	111	-96	265	271	-263
Soliditet %	59	59	58	58	57
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	99	100
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	724	703	696	676	676
Driftkostnader kr/kvm	258	324	212	221	534
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	223	237	208	221	185
Energikostnad kr/kvm	70	63	58	55	55
Underhållsfond kr/kvm	582	499	466	359	252
Sparande kr/kvm	208	271	293	268	312
Skuldsättning kr/kvm	8 079	8 227	8 361	8 495	8 622
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	8 079	8 227	8 361	8 495	8 622
Räntekänslighet %	11,2	11,7	12,0	12,6	12,8

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 040 000	837 729	-670 582	19 109
Disposition enl. årsstämmbeslut			19 109	-19 109
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-59 304	59 304	
Årets resultat				55 807
<b>Vid årets slut</b>	<b>20 040 000</b>	<b>978 425</b>	<b>-792 169</b>	<b>55 807</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-651 473
Årets resultat	55 807
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	59 304
<b>Summa</b>	<b>-736 362</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 736 362**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 218 315	1 183 664
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 218 375</b>	<b>1 183 784</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-433 478	-544 071
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 949	-124 931
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-290 442	-290 442
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-853 870</b>	<b>-959 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>364 506</b>	<b>224 341</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 476	48 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-335 175	-254 204
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-308 699</b>	<b>-205 232</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>55 807</b>	<b>19 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>55 807</b>	<b>19 109</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	31 989 987	32 280 429
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 989 987</b>	<b>32 280 429</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 989 987</b>	<b>32 280 429</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		841	674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	73 016	66 653
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>73 857</b>	<b>67 327</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	2 093 160	1 981 898
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 093 160</b>	<b>1 981 898</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 167 017</b>	<b>2 049 225</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>34 157 004</b>	<b>34 329 654</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 040 000	20 040 000
Fond för yttre underhåll		978 425	837 729
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 018 425</b>	<b>20 877 729</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-792 169	-670 582
Årets resultat		55 807	19 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-736 362</b>	<b>-651 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 282 062</b>	<b>20 226 256</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	9 329 551	9 557 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 329 551</b>	<b>9 557 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	224 600	224 600
Leverantörsskulder		58 736	32 286
Skatteskulder	Not 13	17 031	155 180
Övriga skulder	Not 14	4 072 829	4 039 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	172 195	93 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 545 390</b>	<b>4 545 648</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>34 157 004</b>	<b>34 329 654</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	364 506	224 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	290 442	290 442
	<b>654 948</b>	<b>514 783</b>
Erhållen ränta	26 476	48 972
Erlagd ränta	-355 175	-254 204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>326 249</b>	<b>309 511</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 530	-33 793
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	21 143	-146 216
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>340 862</b>	<b>128 953</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-249 600	-224 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-249 600</b>	<b>-224 600</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	91 262	-95 647
Likvida medel vid årets början	1 981 898	2 077 544
Likvida medel vid årets slut	2 073 160	1 981 898



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 216 260	1 180 800
Övriga ersättningar	2 058	2 866
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 218 315</b>	<b>1 183 664</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	60	120
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>60</b>	<b>120</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-59 304	-145 846
Reparationer	0	-12 186
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 110	-142 875
Försäkringspremier	-31 045	-27 719
Kabel- och digital-TV	-35 550	-22 275
Obligatoriska besiktningar	-5 813	0
Snö- och halkbekämpning	-14 316	-35 195
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 538
Förbrukningsinventarier	-159	-11 427
Vatten	-105 301	-94 987
Fastighetsel	-12 387	-10 353
Sophantering och återvinning	-18 227	-20 791
Förvaltningsarvode drift	-267	-17 880
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-433 478</b>	<b>-544 071</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-117 216	-111 916
Lokalkostnader	0	-300
Arvode, yrkesrevisorer	-3 750	-3 750
Övriga förvaltningskostnader	0	-800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 058	-2 865
Representation	-3 780	-2 832
Bankkostnader	-3 145	-2 468
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-129 949</b>	<b>-124 931</b>



**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-286 067	-286 067
Avskrivning Markanläggningar	-4 375	-4 375
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-290 442</b>	<b>-290 442</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	26 488	48 972
Övriga ränteintäkter	-12	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>26 476</b>	<b>48 972</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-329 822	-248 601
Räntekostnader till kreditinstitut	-5 353	-5 603
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-335 175</b>	<b>-254 204</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	33 302 329	33 302 329
Mark	2 500 000	2 500 000
Markanläggning	87 500	87 500
	<b>35 889 829</b>	<b>35 889 829</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 889 829</b>	<b>35 889 829</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 551 425	-3 265 358
Markanläggningar	-57 975	-53 600
	<b>-3 609 400</b>	<b>-3 318 958</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-286 067	-286 067
Årets avskrivning markanläggningar	-4 375	-4 375
	<b>-290 442</b>	<b>-290 442</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-3 899 842</b>	<b>-3 609 400</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 989 987</b>	<b>32 280 429</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	29 464 837	29 750 904
Mark	2 500 000	2 500 000
Markanläggningar	25 150	29 525
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	25 695 000	25 695 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>25 695 000</b>	<b>25 695 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>17 655 000</i>	<i>17 655 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 040 000</i>	<i>8 040 000</i>



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 086	31 045
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 312	28 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 925	6 694
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 694	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>73 016</b>	<b>66 653</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 624 567	1 798 079
Transaktionskonto	468 593	183 819
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 093 160</b>	<b>1 981 898</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	13 572 311	13 821 951
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-224 600	-224 600
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 018 200	-4 039 601
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>9 329 551</b>	<b>9 557 750</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-04-16	4 039 601,00	-3 989 601,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2026-03-30	4 062 600,00	0,00	44 400,00	4 018 200,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2027-03-30	4 212 000,00	0,00	43 200,00	4 168 800,00
STADSHYPOTEK	3,76%	2028-03-30	1 507 750,00	0,00	37 000,00	1 470 750,00
SBAB	2,99%	2029-05-11	0,00	3 989 601,00	75 000,00	3 914 601,00
<b>Summa</b>			<b>13 821 951,00</b>	<b>0,00</b>	<b>249 600,00</b>	<b>13 572 351,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 224 600 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån om 4 018 200 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



<b>Not 13 Skatteskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skatteskulder	17 031	155 180
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>17 031</b>	<b>155 180</b>
<b>Not 14 Övriga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Lån under betalning	54 449	0
Kortfristiga låneskulder	4 018 200	4 039 601
Avräkning hyror och avgifter	180	180
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 072 829</b>	<b>4 039 781</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	63 343	42 915
Upplupna driftskostnader	0	2 502
Upplupna elkostnader	1 422	1 086
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 430	47 299
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>172 195</b>	<b>93 801</b>
<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 050 000	16 050 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Per Kristensson,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bernt Lindroth,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Hilding,

---

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lotta Hilding,

Min revisionsberättelse har lämnats

Ekonomitjänst B.Danielson AB

---

Berit Danielsson  
Godkänd revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Lyckå Strand

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Lyckå Strand i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# REVISIONSBERÄTTELSE

---

Till föreningsstämman i BRF Lyckåstrand med organisationsnummer 769614-3283

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Lyckåstrand för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

## STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

## UTTALANDE:

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lyckåstrand för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

### STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

### REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson  
Ekonomitjänst B. Danielson AB  
Av föreningen utsedd revisor

# Verification

Document ID 09222115557574270435

## Document

### Årsredovisning 2025 - BRF Lyckå Strand

Main document

27 pages

Initiated on 2026-03-31 13:49:03 CEST (+0200) by  
Johanna Wiktorsson (JW)

Finalised on 2026-03-31 16:52:59 CEST (+0200)

## Initiator

Johanna Wiktorsson (JW)

Riksbyggen

johanna.x.wiktorsson@riksbyggen.se

## Signatories

Per Kristensson (PK)

per.kristensson@ericsson.com



The name returned by Swedish BankID was "PER  
KRISTENSSON"

Signed 2026-03-31 15:30:26 CEST (+0200)

Anders Hilding (AH)

44hilding@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Bo  
Hilding"

Signed 2026-03-31 16:15:48 CEST (+0200)

Bernt Lindroth (BL)

bernt.lindroth@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Bernt Georg  
Lindroth"

Signed 2026-03-31 14:45:22 CEST (+0200)

Lotta Hilding (LH)

lottahilding@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lotta  
Christin Hilding"

Signed 2026-03-31 15:37:12 CEST (+0200)



# Verification

Document ID 09222115557574270435

Berit Danielson (BD)  
berit.danielson@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "BERIT DANIELSSON"  
Signed 2026-03-31 16:52:59 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

