



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Lyckhöjden i Hörby

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Lyckhöjden i Hörby med säte i ESLÖV org.nr. 742000-0130 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-28.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Hörby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spannarp Nr 8	1954-01-01	1957
Spannarp Nr 9	1954-01-01	1956

#### Totalt 2 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. 2026-03-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	p-platser	0
9	lokaler (hyresrätt)	29
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 498
8	garageplatser	167
<b>Totalt 132 objekt</b>		<b>4 694</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 48 st 2 rok, 12 st 3 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Petra Jönsson	Ordförande
Cecilia Branning	Ledamot
Louise Björklund	Ledamot
Erik Arvidsson	Sekreterare
Wilmer Björklund	Ledamot
Ann-Charlotte Lindberg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Arvidsson, Petra Jönsson och Cecilia Branning.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Cecilia Branning, Petra Jönsson, Erik Arvidsson och Wilmer Björklund.

Revisorer har varit: Mattias Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-29.

## Utfört underhåll under verksamhetsåret:

Byte dag- och spillvattenledningar samt värmekulvert.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Stambyte
2022	Renovering av tvättstugor
2022	Porttelefon samt taggsystem
2023	Bytt ut en tvättmaskin samt införskaffat avfuktare till torkrummet
2023	Armaturer på samtliga entrépartier samt garage har även bytts ut till led
2025	Byte dag- och spillvattenledningar samt värmekulvert.

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Eventuellt målning källare
2028	Fönsterbyte samt balkongrenovering
2029	Byte fjärrvärmecentral

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 93 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 96.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	198	158	212	172	155
Skuldsättning, kr/kvm	5 251	4 830	4 941	5 237	5 019
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 479	5 041	5 157	5 271	5 052
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	308	291	263	252	285
Årsavgifter, kr/kvm	1 073	1 006	974	887	870
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 068	1 021	971	931	912
Nettoomsättning, tkr	4 938	4 733	4 483	4 156	4 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	181	-124	160	-117	252
Soliditet, %	24	25	25	24	24

## 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	158 149	0	0	158 149
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	388 951	0	0	388 951
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 044 114	0	120 465	3 164 579
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 591 214</b>	<b>0</b>	<b>120 465</b>	<b>3 711 679</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 484 810	-123 641	-120 465	4 240 703
Årets resultat, kr	-123 641	123 641	180 695	180 695
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>4 361 169</b>	<b>0</b>	<b>60 230</b>	<b>4 421 398</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>7 952 383</b>	<b>0</b>	<b>180 695</b>	<b>8 133 077</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 176 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 535 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	4 361 168
Årets resultat, kr	180 695
Reservation till underhållsfond, kr	-176 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 535
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>4 421 398</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>4 421 398</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 937 821	4 732 819
Övriga rörelseintäkter	Not 3	74 973	61 855
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 012 794</b>	<b>4 794 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 341 088	-3 500 855
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 036	-181 131
Personalkostnader	Not 6	-124 071	-113 509
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-693 496	-688 599
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 389 690</b>	<b>-4 484 095</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>623 104</b>	<b>310 579</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 366	3 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-447 775	-437 712
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-442 409</b>	<b>-434 221</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>180 695</b>	<b>-123 641</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>180 695</b>	<b>-123 641</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>180 695</b>	<b>-123 641</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	31 736 186	29 805 382
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	0	125 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>31 736 186</b>	<b>29 930 382</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**31 736 686** **29 930 882**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 592	956
Aktuell skattefordran		22 203	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	35 374	180 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	31 927	37 017
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>94 096</b>	<b>218 014</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		300 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>300 000</b>	<b>0</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 212 550	1 618 407
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>2 212 550</b>	<b>1 618 407</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 606 646** **1 836 421**

### Summa Tillgångar

**34 343 332** **31 767 303**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	547 100	547 100
Fond för yttre underhåll	3 164 579	3 044 114
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>3 711 679</b>	<b>3 591 214</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 240 703	4 484 810
Årets resultat	180 695	-123 641
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>4 421 399</b>	<b>4 361 168</b>

### Summa Eget kapital

**8 133 077** **7 952 382**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	21 626 250	22 152 820
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>21 626 250</b>	<b>22 152 820</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 020 320	521 200
Leverantörsskulder		475 176	310 840
Skatteskulder		0	14 669
Övriga kortfristiga skulder		258 038	263 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	830 471	551 956
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>4 584 005</b>	<b>1 662 101</b>

### Summa Skulder

**26 210 255** **23 814 921**

### Summa Eget kapital och skulder

**34 343 332** **31 767 303**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	623 104	310 579
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	693 496	688 599
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>693 496</b>	<b>688 599</b>
Erhållen ränta	5 115	3 491
Erlagd ränta	-447 775	-438 925
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>873 940</b>	<b>563 745</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	128 136	12 212
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	422 784	222 292
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>550 920</b>	<b>234 503</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 424 860</b>	<b>798 248</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 499 300	-125 000
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 499 300</b>	<b>-125 000</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 972 550	-521 200
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 972 550</b>	<b>-521 200</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>898 110</b>	<b>152 048</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 618 407</b>	<b>1 466 359</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 516 517</b>	<b>1 618 407</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 likvida 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 751 580	4 525 380
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	74 700	0
	Hyror lokaler	32 424	32 424
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 110	64 830
	Hyror informationsöverföring	0	74 700
	Övriga primära intäkter	32 277	51 356
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 954 091</b>	<b>4 748 690</b>
	Hyresbortfall	-3 670	-3 270
	Avsatt till inre fond	-12 600	-12 600
	<i>Summa</i>	<b>-16 270</b>	<b>-15 870</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 937 821</b>	<b>4 732 819</b>

I årsavgiften ingår el, uppvärmning, vatten samt bredband

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	74 973	61 855
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>74 973</b>	<b>61 855</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 009 287	-946 580
	Snö och halk-bekämpning	-43 222	-167 267
	Reparationer	-222 583	-254 859
	Planerat underhåll	-55 535	-178 825
	El	-119 637	-122 123
	Uppvärmning	-970 988	-921 414
	Vatten	-354 281	-323 085
	Sophämtning	-138 066	-141 232
	Fastighetsförsäkring	-72 977	-69 130
	Kabel-TV och bredband	-236 976	-230 941
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 336	-134 670
	Övriga driftkostnader	-7 199	-10 729
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 341 088</b>	<b>-3 500 855</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-766
	Administrationskostnader	-38 129	-50 263
	Extern revision	-14 875	-14 375
	Konsultkostnader	-143 750	-82 463
	Medlemsavgifter	-25 900	-25 900
	Föreningsverksamhet	-1 800	-3 075
	Övriga förvaltningskostnader	-6 582	-4 290
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-231 036</b>	<b>-181 131</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 500	-72 000
	Revisionsarvode	-10 050	-5 250
	Övriga arvoden	-2 475	0
	Sociala avgifter	-26 558	-24 272
	Övriga personalkostnader	-12 488	-11 988
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-124 071</b>	<b>-113 509</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-688 599	-688 599
	Avskrivning på markanläggning	-4 896	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-693 496</b>	<b>-688 599</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 684 795	35 684 795
	Ingående anskaffningsvärde mark	79 000	79 000
	Årets investeringar	2 624 300	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>38 388 095</b>	<b>35 763 795</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 958 413	-5 269 813
	Årets avskrivningar	-693 496	-688 599
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 651 909</b>	<b>-5 958 413</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>31 736 186</b>	<b>29 805 382</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 400 000	33 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	217 000	237 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 081 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	30 000	30 000
	<i>Summa</i>	<b>49 728 000</b>	<b>44 267 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 914 000	24 830 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>24 914 000</b>	<b>24 830 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	125 000	0
	Årets investeringar	0	125 000
	Omklassificering till byggnad	-125 000	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>125 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	3 967	0		
	Övriga fordringar	31 407	180 041		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>35 374</b>	<b>180 041</b>		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	18 407	17 756		
	Upplupna ränteintäkter	251	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 269	19 261		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>31 927</b>	<b>37 017</b>		
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	2 212 550	1 618 407		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 212 550</b>	<b>1 618 407</b>		
Not 14	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>
	SBAB Bank AB	2,80%	2028-09-13	2 493 750	25 000
	SBAB Bank AB	4,52%	2026-09-15	2 565 320	91 200
	SBAB Bank AB	3,29%	2029-04-16	1 387 500	30 000
	SBAB Bank AB	1,38%	2028-09-25	9 150 000	200 000
	SBAB Bank AB	1,41%	2029-03-23	9 050 000	200 000
				<b>24 646 570</b>	<b>546 200</b>
	Långfristig del			21 626 250	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			455 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 565 320	
	Kortfristig del			3 020 320	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			546 200	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 184 800	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,97%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	402 828	383 864
	Övriga upplupna kostnader	427 643	168 092
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>830 471</b>	<b>551 956</b>

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. Årsredovisnings innehåll blev klart den 2026-04-07.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lyckhöjden i Hörby, org.nr. 742000-0130

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lyckhöjden i Hörby 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

# 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 Lyckhöjden i Hörby 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Eslöv

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Persson  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Lyckhöjden i Hörby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Petra Jönsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 15:51:36



### Wilmer Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:03:54



### Louise Björklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 12:31:30



### Cecilia Branning

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 23:33:37



### Erik Arvidsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 07:09:14



### Mattias Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 07:55:12



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:45:04



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Lyckhöjden i Hörby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mattias Persson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 07:57:34



### Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 15:44:36



# 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.