

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Lyckeberg**

716403-4733

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lyckeberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanent boende till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2008-12-12. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen innehar marken med äganderätt och har ej del i en samfällighet.

Bostadsrättsföreningen Lyckeberg har sitt säte i Eksjö.

#### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Byttan 1 och Karet 1 i Eksjö Kommun och det finns 19 medlemslägenheter.

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 10 227 kvm varav lägenhetsyta är 1 928 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 3 rum och kök samt

16 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring:

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsöverlåtelse:

En överlåtelse har skett under räkenskapsåret.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättas i samarbete med HSB Göta och grundas på en gemensam besiktning var tredje år.

I underhållsplanen framgår det preliminära periodiska underhållet på 1:10 resp. 30 år.

Åtgärder och kostnader likaså.

**Årets utförda underhållsarbeten:**

Under året har arbetet med att byta ut luftvärmepumpar fortsatt. I år har föreningen bytt ut 4 st luftvärmepumpar till en kostnad av 149.000 kr.

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Anders Öström              | Ordförande       |
| Johnny Eriksson            | Vice Ordf/kassör |
| Annalena Josefsson         | Sekreterare      |
| Lasse Jansson              | Ledamot          |
| Marie-Louise Holtmo        | Ledamot          |
| Christina Franzén Eriksson | Suppleant        |

**Revisorer**

Karin Ragnarsson och Sofi Hägg.

**Valberedning**

Marie Karlsson (Sammankallande), Jan Ringborg och Kenneth Ekeröth.

**Firmatecknare**

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas i förening av

- Johnny Eriksson
- Anders Öström

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

**Årsavgifter**

För år 2025 beslutades att höja årsavgifterna med 3 %. Höjning för år 2026 kommer att ske med 3 %.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 190       | 1 155       | 1 160       | 1 126       |
| Resultat efter finansiella poster                       | 255         | 204         | 194         | -399        |
| Balansomslutning                                        | 10 197      | 10 097      | 10 019      | 10 044      |
| Soliditet (%)                                           | 30          | 28          | 26          | 24          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 617         | 599         | 601         | 584         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 601       | 3 681       | 3 762       | 3 843       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 276         | 287         | 248         | 286         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6           | 6           | 6           | 7           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 48          | 42          | 39          | 37          |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 99          | 100         | 100         | 99          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 681 001              | 480 172                     | 1 473 199              | 204 284           | 2 838 656        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      | 130 000                     | 74 284                 | -204 284          | 0                |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | 255 022           | 255 022          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>681 001</b>       | <b>610 172</b>              | <b>1 547 483</b>       | <b>255 022</b>    | <b>3 093 678</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 547 483        |
| årets vinst      | 255 022          |
|                  | <b>1 802 505</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                    |                  |
| avsättning till fond yttre underhåll | 130 000          |
| i ny räkning överföres               | 1 672 505        |
|                                      | <b>1 802 505</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

|                                                                             | Not | 2025-01-01<br>-2025-12-31 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
|                                                                             | 1   |                           |                           |
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                                             | 2   | 1 189 753                 | 1 155 255                 |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |     | 10 657                    | 5 231                     |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>1 200 410</b>          | <b>1 160 486</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                                                    |     | -652 252                  | -681 146                  |
| Personalkostnader                                                           | 3   | -60 867                   | -59 480                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -128 871                  | -125 235                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |     | <b>-841 990</b>           | <b>-865 861</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |     | <b>358 420</b>            | <b>294 625</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 18 028                    | 33 790                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 4   | -121 426                  | -124 131                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |     | <b>-103 398</b>           | <b>-90 341</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>255 022</b>            | <b>204 284</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |     | <b>255 022</b>            | <b>204 284</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |     | <b>255 022</b>            | <b>204 284</b>            |

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

8 775 810

8 761 467

Inventarier, verktyg och installationer

6

20 837

26 776

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**8 796 647**

**8 788 243**

**Summa anläggningstillgångar**

**8 796 647**

**8 788 243**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

1 717

12 919

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9 989

19 298

**Summa kortfristiga fordringar**

**11 706**

**32 217**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 388 200

1 276 900

**Summa kassa och bank**

**1 388 200**

**1 276 900**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 399 906**

**1 309 117**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 196 553**

**10 097 360**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

**Summa bundet eget kapital**

681 001

610 172

**1 291 173**

681 001

480 172

**1 161 173**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital**

**Summa eget kapital**

1 547 483

255 022

**1 802 505**

**3 093 678**

1 473 198

204 284

**1 677 482**

**2 838 655**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder**

7

6 786 290

**6 786 290**

6 942 010

**6 942 010**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder**

155 720

14 736

518

145 611

**316 585**

155 720

13 061

0

147 914

**316 695**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**10 196 553**

**10 097 360**

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Betald inkomstskatt

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

255 022

204 284

128 871

125 235

-125 732

5 574

**258 161**

**335 093**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

Förändring av leverantörsskulder

Förändring av kortfristiga skulder

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

9 611

-3 200

0

-8 375

136 524

39 235

**404 296**

**362 753**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

-155 720

-155 720

**-155 720**

**-155 720**

### Årets kassaflöde

**248 576**

**207 033**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

**Likvida medel vid årets slut**

1 276 900

1 099 564

**1 525 476**

**1 306 597**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Byggnader                               | 100 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

**Räntekänslighet (%)**

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

**Energikostnad per kvm (kr/kvm)**

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning**

|             | 2025             | 2024             |
|-------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 189 752        | 1 155 255        |
|             | <b>1 189 752</b> | <b>1 155 255</b> |

I föreningens årsavgifter ingår el för förråd och övriga upplysta ytor samt abonnemang på vatten och avlopp. Varje bostadsrättsinnehavare har egna abonnemang för värme och hushållsel.

**Not 3 Personal**

|                          | 2025          | 2024          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| <b>Personalkostnader</b> |               |               |
| Utbetalda arvoden        | 52 290        | 51 090        |
| Sociala avgifter         | 8 577         | 8 390         |
| <b>Summa</b>             | <b>60 867</b> | <b>59 480</b> |

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                | 2025           | 2024           |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 121 426        | 124 131        |
| <b>Summa</b>   | <b>121 426</b> | <b>124 131</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|                                                 | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 14 407 266        | 14 407 266        |
| Inköp                                           | 137 275           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>14 544 541</b> | <b>14 407 266</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 645 799        | -5 523 485        |
| Årets avskrivningar                             | -122 932          | -122 314          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 768 731</b> | <b>-5 645 799</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>8 775 810</b>  | <b>8 761 467</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 12 591 000        | 12 591 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 5 850 000         | 5 850 000         |
|                                                 | <b>18 441 000</b> | <b>18 441 000</b> |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 29 697        | 0             |
| Inköp                                           | 0             | 29 697        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 697</b> | <b>29 697</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -2 921        | 0             |
| Årets avskrivningar                             | -5 939        | -2 921        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 860</b> | <b>-2 921</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>20 837</b> | <b>26 776</b> |

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

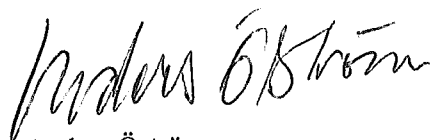
|                                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 6 163 410        | 6 319 130        |
| Skulder som förfaller mellan 1-5 år efter balansdagen  | 622 880          | 622 880          |
|                                                        | <b>6 786 290</b> | <b>6 942 010</b> |

**Not 8 Ställda säkerheter**

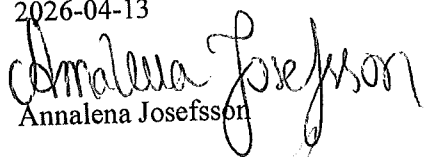
|                      | 2025-12-31               | 2024-12-31               |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fastighetsinteckning | 14 472 000<br>14 472 000 | 14 472 000<br>14 472 000 |

Årsredovisningen beslutades den 13 april 2026

Eksjö



Anders Öström  
Styrelseordförande  
2026-04-13



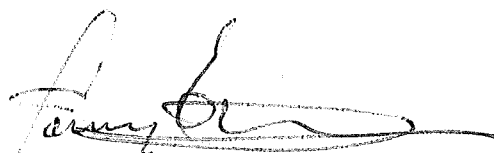
Annalena Josefsson

2026-04-13



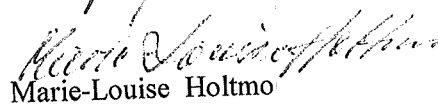
Lasse Jansson

2026-04-13



Johnny Eriksson

2026-04-13



Marie-Louise Holtmo

2026-04-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13



Karin Ragnarsson  
Revisor



Sofi Hägg  
Revisor

## Revisionsberättelse

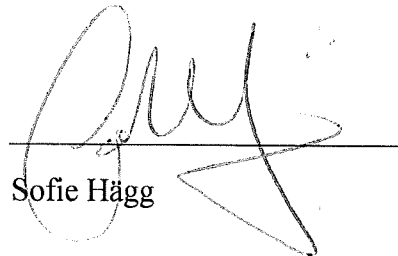
Undertecknade, av föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Lyckeberg utsedda revisorer avger följande revisionsberättelse för verksamhetsåret 2025.

Vi har tagit del av föreningens protokoll och räkenskaper, granskat fakturaunderlag, avstämt föreningens tillgångar och skulder och i övrigt de handlingar som överlämnats som underlag för granskningen.

Räkenskaper och protokoll är förda med ordning och reda. Av resultat- och balansräkning framgår på ett tydligt sätt föreningens utveckling vad gäller dess resultat och tillgångar.

Vi föreslår att föreningsstämman godkänner den ekonomiska förvaltningen och ger styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Eksjö 2026-04-13

  
Karin Ragnarsson  
Sofie Hägg