



BOSTADSRÄTTSKOLLEN Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 136 kr/kvm	 Investeringsbehov 328 kr/kvm	 Skuldsättning 10 680 kr/kvm
 Räntekänslighet 10 %	 Energikostnad 288 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 1 115 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattsskollen

Årsredovisning 2025

HSB Brf Östlyckan i Alingsås

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
136 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Föreningen har idag ett ganska lågt sparande med tanke på vad som komma skall i vår underhållsplan. Förra året filmades dag och spillvattenledningar. Ledningarna var dåliga och måste åtgärdas eventuellt redan i år. Vi får hjälp av HSB för att ta fram en kostnad att åtgärda problemet. Vi får nog räkna med att årsavgiften kommer att höjas något årligen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
328 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

När man bor i en bostadsrätt och vi har en underhållsplan som sträcker sig 50 år fram i tiden så är det ju ganska självklart att vi skall vara med på att betala för det slitage som vi bidrar till.

NYCKELTAL



Skuldsättning
10 680 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Efter det att nu stamreoveringen är klar och vi har fått låna 42,5 miljoner till detta och en total skuld på 65 miljoner så är det inte konstigt att skuldsättningen har blivit stor.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
10 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Vår ambition är att amortera av lån när förutsättningar finns. Som det är idag får man säga att den nivå på räntor vi har, cirka 3 %, är ganska normal, men som läget ser ut i världen med krig och oro vet vi inte vad som kommer att hända med räntorna framöver.

NYCKELTAL



Energikostnad
288 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens energikostnad ligger 88 kronor över riktvärdet. När det gäller elen får man skylla Ebba Busch och regeringen för detta. I dagsläget ser vi över våra abonnemangskostnader som är för höga. Vid vårat takbyte 2028 kommer styrelsen att ta in offerter på solceller som kommer att bidra till lägre elkostnad både för er boende och föreningens el. Fjärrvärmekostnaden är väldigt hög. Förra året byttes alla termostater ut och en värmeinjusterings utfördes. Alla vattenblandare byttes också ut som skall vara snålspolande. Förhoppningsvis kommer vår energikostnad att sjunka och det gäller att vi boende tänker till lite när vi slösar med varmvatten,

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen äger marken förutom parkeringsytorna som vi arrenderar av kommunen.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 115 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Jämfört med många andra bostadsrättsföreningar så har vi ganska hög årsavgift . Dom som har lägre kommer snart ifatt oss . Många har inte gjort en sådan stor investering som vi gjorde med stamreoveringen förra året .

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Östlyckan i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 764000-0860 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Karlavagnen 3	1956-05-12	1959 och 2001
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
89	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 820
24	garageplatser	310
52	p-platser	0
Totalt 165 objekt		6 130

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok, 53 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mats Augustsson	Ordförande	2017-05-17	
Gunnel Jönsson	Ledamot	2017-05-17	
Kay Andréasson	Ledamot	2017-05-17	
Maria Högman Sindsjö	Ledamot	2020-05-28	
Tommy Carlberg	Ledamot	2020-05-28	
Carin Odell	Ledamot	2017-05-17	
Victor Gustafsson	Ledamot	2025-05-08	
Jens Axelsson	Ledamot	2023-05-16	2025-05-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Carlberg , Carin Odell och Maria Högman Sindsjö .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Jönsson, Mats Augustsson, Tommy Carlberg och Carin Odell.

Revisorer har varit: Catarina Smith med Sanna Maria Zetterlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Yvonne Sandell (sammankallande) och Carina Yring, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 23 röstberättigade varav 4 genom fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +6% 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 2018-10-30.

Föreningens stamreovering startade i september 2024 och kostnaden beräknades bli 35 miljoner kronor. Det blev direkt motgångar för Skanska, man upptäckte asbest i badrummen och det blev uppehåll i arbetet några dagar. Asbestsaneringen kostade 60 000 kronor per avloppsstam. Ventilationstrummorna var spruckna och på väg att rasa varför vi fick ta ett beslut om att riva alla kanaler och ersätta med spirorör. I hus B (loftgångshuset) var ett stort antal väggar mot sovrum så dåliga, att man fick riva och bygga upp nya. Renoveringen blev 6 månader försenad och slutbesiktigades 27 november 2025. Då betalades 1 392 400 kronor ex. moms samt tilläggsarbeten på 500 000 ex. moms. Inhyrda sanitetsbodas, manskapsbodas och kontor fick föreningen betala för i 6 månader, samt löner för dessa månader. På vår agenda låg också att färdigställa ett miljörum och vi passade på att göra det, när det fanns yrkesfolk här. Kostnaden för det blev ca. 200 000 kronor. Ett par av pelarna som håller upp balkonger var spruckna, och är nu åtgärdade. Samtliga föreningens termostater är bytta och värmeinjustering är utförd till



en kostnad på ca. 500 000. Vi har även lagt in nytt parkettgolv i föreningslokalen samt köpt in 24 stycken klädda stolar. Summering: Från början lånade vi upp 40 miljoner kronor. Tilläggsarbeten på 6 miljoner medförde att vi fick låna upp ytterligare 2,5 miljoner.
En förstudie av dag- och spillvatten har utförts inför kommande arbeten.

Föreningen har följande större åtgärder framför sig:

Takbyte

Byte av samtliga entrédörrar är påbörjat.

Målning av trapphus

Målning av lekplatsutrustning

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 15 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	136	383	360	386	400
Skuldsättning, kr/kvm	10 680	7 766	4 233	4 521	5 270
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 249	8 181	4 458	4 521	5 270
Räntekänslighet, %	10	7	4	5	6
Energikostnad, kr/kvm	288	283	245	213	217
Årsavgifter, kr/kvm	1 115	1 122	1 001	868	859
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	1 099	1 105	982	975	964
Nettoomsättning, tkr	6 733	6 735	6 016	5 674	5 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 021	1 057	858	837	1 261
Soliditet, %	7	10	15	13	10

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader relaterade till stambytet.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 440 778 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 136 kr/m².

För att klara föreningens framtida ekonomiska åtaganden, som amorteringar och återinvesteringar, och samtidigt öka sparandet har styrelsen beslutat att justera årsavgifterna och se över lånen. Om det blir behov av fler förändringar framöver beror det främst på hur räntorna utvecklas.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	168 970	0	0	168 970
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 559 430	0	550 000	3 109 430
S:a bundet eget kapital, kr	2 728 400	0	550 000	3 278 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 317 049	1 057 410	-550 000	2 824 460
Årets resultat, kr	1 057 410	-1 057 410	-1 020 739	-1 020 739
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 374 459	0	-1 570 739	1 803 721
S:a eget kapital, kr	6 102 859	0	-1 020 739	5 082 121

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 374 460
Årets resultat, kr	-1 020 739
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 803 721

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 803 721

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 732 526	6 734 823
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 351	40 941
Summa Rörelseintäkter		6 739 877	6 775 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 300 406	-3 540 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 006	-127 124
Personalkostnader	Not 6	-310 719	-297 193
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 852 910	-1 037 188
Summa Rörelsekostnader		-5 768 041	-5 002 066
Rörelseresultat		971 836	1 773 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 739	12 319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 017 315	-728 606
Summa Finansiella poster		-1 992 575	-716 287
Resultat efter finansiella poster		-1 020 739	1 057 411
Resultat före skatt		-1 020 739	1 057 411
Årets resultat		-1 020 739	1 057 411



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	68 844 888	26 458 947
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	217 776	285 559
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	17 411 252
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		69 062 664	44 155 758
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		69 063 164	44 156 258
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 162	11 814
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 430 564	14 288 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		814 356	216 204
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 254 082	14 516 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		23 357	16 888
<i>Summa Kassa och bank</i>		23 357	16 888
Summa Omsättningstillgångar		5 277 439	14 532 930
Summa Tillgångar		74 340 602	58 689 187

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		168 970	168 970
Fond för yttre underhåll		3 109 430	2 559 430
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 278 400	2 728 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 824 460	2 317 049
Årets resultat	Not 11	-1 020 739	1 057 411
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		1 803 721	3 374 460
Summa Eget kapital		5 082 121	6 102 860

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	48 090 480	41 782 644
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		48 090 480	41 782 644
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 377 352	5 825 328
Leverantörsskulder		2 849 089	3 982 170
Skatteskulder		17 053	8 687
Övriga kortfristiga skulder		53 545	59 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	870 963	927 824
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		21 168 002	10 803 683
Summa Skulder		69 258 482	52 586 327
Summa Eget kapital och skulder		74 340 602	58 689 187

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	971 836	1 773 698
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 852 910	1 037 188
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 852 910	1 037 188
Erhållen ränta	24 739	12 319
Erlagd ränta	-2 071 001	-690 496
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	778 484	2 132 709
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-599 213	10 858
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 134 019	3 011 602
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 733 233	3 022 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-954 748	5 155 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-26 759 816	-16 202 813
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 759 816	-16 202 813
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	17 859 860	21 661 272
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	17 859 860	21 661 272
Årets kassaflöde	-9 854 704	10 613 628
Likvida medel vid årets början	14 295 482	3 681 854
Likvida medel vid årets slut	4 440 778	14 295 482



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.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 060 200	6 071 712
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	200 568	226 886
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	229 620	229 620
	Hyror lokaler	600	3 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	209 050	177 231
	Hyror förbrukningsbaserad	24 127	18 659
	Hyror övrigt	1 250	1 500
	Övriga primära intäkter	29 210	13 855
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 754 625	6 742 463
	Hysesbortfall	-22 099	-7 640
	<i>Summa</i>	-22 099	-7 640
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 732 526	6 734 823
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	7 351	40 941
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 351	40 941
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-636 659	-609 399
	Snö och halk-bekämpning	-10 629	-31 819
	Reparationer	-169 568	-260 955
	Planerat underhåll	0	-250 349
	El	-510 930	-446 963
	Uppvärmning	-920 482	-926 031
	Vatten	-333 980	-363 893
	Sophämtning	-200 203	-181 700
	Fastighetsförsäkring	-65 037	-56 552
	Kabel-TV och bredband	-248 220	-231 420
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 626	-153 260
	Övriga driftkostnader	-43 072	-28 220
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 300 406	-3 540 561

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-29 675	-2 756
	Administrationskostnader	-40 998	-34 335
	Extern revision	-14 125	-13 750
	Konsultkostnader	-142 297	-15 234
	Medlemsavgifter	-35 700	-35 700
	Föreningsverksamhet	-3 438	-11 102
	Övriga förvaltningskostnader	-37 772	-14 247
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-304 006	-127 124
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-188 760	-167 300
	Revisionsarvode	-9 400	-9 000
	Övriga arvoden	-60 050	-71 550
	Sociala avgifter	-52 509	-48 593
	Uttagsbeskattning	0	0
	Övriga personalkostnader	0	-750
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-310 719	-297 193
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 742 736	-927 014
	Avskrivning på markanläggning	-42 391	-42 391
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-67 783	-67 783
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 852 910	-1 037 188

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 632 012	44 632 012
	Ingående anskaffningsvärde mark	120 096	120 096
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 086 819	1 086 819
	Årets investeringar	44 171 068	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-2 083 029	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	87 926 966	45 838 927
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 379 979	-18 410 574
	Årets avskrivningar	-1 785 127	-969 405
	Återförda avskrivningar	2 083 029	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-19 082 077	-19 379 979
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 844 889	26 458 947
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	249 000	410 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 800 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	372 000	409 000
	<i>Summa</i>	82 421 000	75 419 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	65 738 000	35 166 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	65 738 000	35 166 200
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 098 767	1 098 767
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 098 767	1 098 767
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-813 208	-745 425
	Årets avskrivningar	-67 783	-67 783
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-880 991	-813 208
	<i>Utgående redovisat värde</i>	217 776	285 559

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

4 417 421

14 278 594

Övriga fordringar

13 143

9 430

*Summa Övriga fordringar***4 430 564****14 288 024**

Not 11	Årets resultat	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

-1 020 739

1 057 411

*Summa Årets resultat***-1 020 739****1 057 411**

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

SBAB

3,74%

2030-03-15

13 895 000

140 000

SBAB

2,85%

2026-10-08

4 487 500

50 000

Stadshypotek

2,77%

2026-12-30

5 300 042

65 500

SBAB

3,41%

2029-03-15

5 302 688

75 000

SBAB

3,11%

2027-11-09

11 880 000

120 000

SBAB

3,00%

2028-09-14

11 850 000

120 000

SBAB

1,07%

2026-08-10

7 075 986

75 000

Stadshypotek

2,99%

2027-06-01

5 676 616

58 824

65 467 832**704 324**

Långfristig del

48 090 480

Nästa års amortering av långfristig skuld

513 824

Lån som ska konverteras inom ett år

16 863 528

Kortfristig del

17 377 352

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

704 324

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 817 296

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,97%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	600 177	539 523
	Upplupna räntekostnader	25 971	79 657
	Övriga upplupna kostnader	244 815	308 644
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	870 963	927 824

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Östlyckan i Alingsås, org.nr. 764000-0860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Östlyckan i Alingsås för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Östlyckan i Alingsås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Alingsås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Catarina Smith
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Östlyckan i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575496468**

Mats Augustsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 07:35:03



Victor Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 08:27:30



Tommy Carlberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:26:44



Maria Sindsjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 18:21:14



Kay Andreasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:49:24



Carin Odell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-15 kl. 20:26:19



Gunnel Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:00:13



Catarina Smith

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:09:35



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 22:54:28



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Östlyckan i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575635218**

Catarina Smith

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 09:09:02



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 22:53:42

