







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lyckeby i Haninge

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge med säte i HANINGE org.nr. 716420-3072 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1988. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vendelsö 3:1730	1990-01-01	1989 och 1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
134	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 462
32	garageplatser	640
113	p-platser	0
Totalt 279 objekt		**10 102**

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 76 st 2 rok, 42 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Blom	Ordförande	2017-06-27
Marga Sjöström	Ledamot	2011-05-23
Milan Lasic	Ledamot	2016-06-08
David Olsson	Ledamot	2021-08-08
Mikael Favre	Ledamot	2022-06-12
Samuel Tuomas Kääriä	Ledamot	2019-08-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Blom, Mikael Favre och Samuel Kääriä.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marga Sjöström, Birgitta Blom, Milan Lasic och Samuel Tuomas Kääriä.

Revisorer har varit: Åsa Aronsson Forslin vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sofia Blid och Caroline Nofelt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 2025-09-02.

- Årsavgiften har höjts med två procent under år 2025. År 2026 en höjning på 3 procent.
- Nya pantbrev har tagits ut på våra lån då kommunal borgen har avslutats. Gäller alla bostadsrättföreningar i Haninge som haft kommunal borgen.
- OVK Obligatorisk ventilationskontroll har utförts i området. Detta ska ske vart 3:e år.
- Utökning med sex laddplatser för bil. Idag totalt åtta platser, varav fyra utefter Sjömansvägen, två på parkering intill gård 2, 3, två på parkering Källtorpsvägen.
- Markarbete för sex nya parkeringsplatser utefter Sjömansvägen intill korsning Källtorpsvägen.

Under senare år har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012- 2013	Ventilation: Utbyte av ventilationssystem, fläkt över spis.
2013- 2015	Fasad: Målning av fastigheter, slutfördes 2015.
2014	Lägenhet: Radonmätning genomfördes med godkänt resultat.
2015	Lägenhet: Lägenhetsbesiktning genomfördes för att försöka förekomma nya vattenskador i lgh.
2016	Lekplats: Ny klätterställning med fallsand till gård 2.
2017	Lekplats: Nya gungor med gummimatta till gård 6, ny gungleksak gård 5 och fallsand under rutschkana gård 1.
2017	Mark: Ny stödmur gård 6 mellan hus 75 och 77.
2018	Mark: Uppsättning av vägbommar i området.
2018	Värmesystem: Utbyte av åtta varmvattenberedare samt två legaletter (värmesystem).
2019	Parkering: Två laddstolpar har installerats genom E-ways för föreningens medlemmar.
2019	Belysning: All utomhusbelysning har byts ut till LED-lampor.
2019	Föreningslokalen: Målning samt utbyte av elarmaturer.
2019 - 2020	Styrelsen tog in konsult för en nulägesanalys samt utvärdering av befintliga värmetekniska system. Detta för att eventuellt komplettera med solceller eller luftvärmepumpar, samt IMD (individuell mätning och debitering), slutrapport innebar att vi byter ut våra legaletter till nya moderna.
2019 - 2020	Energideklaration utförd. Föreningen är skyldig att utföra det vart 10:e år. Resultat klass: E.
2020	Värmesystem: Alla legaletter utbytta.
2022	Kontroll från Södertörns miljö och Hälsa genomförd.
2022	Renovering efter brand har skett i en förrådsbyggnad gård 3.
2022	Tvättstuga och styrelserum renoverades, väggar målades, golv ny linoleum matta, i tvättstugan klinkades golvet.
2023	Grävarbete för utbyte av elkabel till parkering gård två-tre har skett.
2023	Borttagande av ruttnande syllar i området.
2023	Stamspolning av dagvattenledningar genom GG-spol.
2025	Taksyn och takarbeten utförda efter behov.
2025	Renovering/byte av dåliga brädor på balkonger/entré balkonger har skett löpande under året. Beräknas fortgå under år 2026 efter behov.

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

- OVK Obligatorisk ventilationskontroll. Ska genomföras vart 3:e år.
- Radonmätning kommer att ske i området under år 2026. Ska ske vart 10:e år.
- Planerar för åtgärd av ytmaterial på entrebalkonger.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 21 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	231	223	251	402	364
Skuldsättning, kr/kvm	6 284	6 401	6 652	7 366	7 509
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 709	6 834	7 102	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	98	73	61	71	65
Årsavgifter, kr/kvm	840	823	800	777	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	867	837	815	886	842
Nettoomsättning, tkr	8 655	8 451	8 234	8 361	7 948
Resultat efter finansiella poster, tkr	-587	489	1 151	2 467	2 097
Soliditet, %	25	26	25	23	21

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader för pantbrev vid inlösen av kommunal borgen, vilket är av engångskaraktär, samt kostnader för avskrivningar vilka inte är likviditetspåverkande.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 3% 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	8 515 042	0	0	8 515 042
Underhållsfond, kr	9 302 338	0	580 515	9 882 853
S:a bundet eget kapital, kr	**17 817 380**	**0**	**580 515**	**18 397 895**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 580 405	489 103	-580 515	4 488 993
Årets resultat, kr	489 103	-489 103	-587 000	-587 000
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**5 069 508**	**0**	**-1 167 515**	**3 901 993**
S:a eget kapital, kr	**22 886 888**	**0**	**-587 000**	**22 299 888**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 897 000 kr samt ianspråktagande skett med 316 485 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	5 069 508
Årets resultat, kr	-587 000
Reservation till underhållsfond, kr	-897 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	316 485
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**3 901 993**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**3 901 993**

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	8 655 386	8 451 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	104 220	4 347
Summa Rörelseintäkter		**8 759 606**	**8 455 576**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 599 822	-3 725 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-247 768	-314 603
Personalkostnader	Not 6	-322 531	-305 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 371 057	-1 369 804
Summa Rörelsekostnader		**-6 541 177**	**-5 715 232**
Rörelseresultat		**2 218 429**	**2 740 344**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	213 427	230 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-3 018 856	-2 481 493
Summa Finansiella poster		**-2 805 429**	**-2 251 241**
Resultat efter finansiella poster		**-587 000**	**489 103**
Resultat före skatt		**-587 000**	**489 103**
Årets resultat		**-587 000**	**489 103**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	78 749 334	79 970 033
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**78 749 334**	**79 970 033**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**78 749 834**	**79 970 533**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 812	2 675
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 933 673	1 880 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	698 446	752 841
Summa Kortfristiga fordringar		**3 634 931**	**2 635 782**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 000 000	4 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**4 000 000**	**4 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 180 017	2 106 154
Summa Kassa och bank		**1 180 017**	**2 106 154**
Summa Omsättningstillgångar		**8 814 948**	**8 741 936**
Summa Tillgångar		**87 564 782**	**88 712 468**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 515 042	8 515 042
Fond för yttre underhåll		9 882 853	9 302 338
Summa Bundet eget kapital		**18 397 895**	**17 817 380**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 488 993	4 580 405
Årets resultat		-587 000	489 103
Summa Fritt eget kapital		**3 901 994**	**5 069 508**
Summa Eget kapital		**22 299 889**	**22 886 888**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 118 441	28 948 337
Summa Långfristiga skulder		**15 118 441**	**28 948 337**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	48 361 644	35 714 390
Leverantörsskulder		545 345	180 260
Skatteskulder		32 985	14 709
Övriga kortfristiga skulder		134 687	45 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 071 792	922 294
Summa Kortfristiga skulder		**50 146 452**	**36 877 243**
Summa Skulder		**65 264 893**	**65 825 580**
Summa Eget kapital och skulder		**87 564 782**	**88 712 468**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 218 429	2 740 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 371 057	1 369 804
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**1 371 057**	**1 369 804**
Erhållen ränta	280 258	68 630
Erlagd ränta	-2 957 120	-2 493 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**912 624**	**1 685 399**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-26 771	-83 851
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	560 219	-262 796
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**533 448**	**-346 646**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 446 072**	**1 338 753**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-150 358	0
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	4 000 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-150 358**	**4 000 000**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 182 642	-2 535 987
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 182 642**	**-2 535 987**
Årets kassaflöde	**113 072**	**2 802 766**
Likvida medel vid årets början	**7 960 673**	**5 157 908**
Likvida medel vid årets slut	**8 073 745**	**7 960 673**

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	53 535 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 952 484	7 783 347
Hyror garage och parkeringsplatser	633 600	623 090
Hyror förbrukningsbaserad	12 519	568
Övriga primära intäkter	64 283	45 714
Summa Bruttoomsättning	**8 662 886**	**8 452 719**
Hyresbortfall	-7 500	-1 490
Summa	**-7 500**	**-1 490**
Summa Nettoomsättning	**8 655 386**	**8 451 229**

I årsavgiften ingår vatten och grundutbud Kabel-TV samt bredband

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	104 220	0
Övriga sekundära intäkter	0	4 347
Summa Övriga rörelseintäkter	**104 220**	**4 347**

Not 4 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-824 727	-547 762
Snö och halk-bekämpning	-192 476	-182 600
Reparationer	-903 302	-467 396
Planerat underhåll	-316 435	-390 718
Försäkringsskador	-29 658	-176 746
El	-112 500	-75 839
Vatten	-879 979	-666 269
Sophämtning	-387 758	-301 704
Fastighetsförsäkring	-288 496	-272 166
Kabel-TV och bredband	-290 035	-286 260
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-352 436	-334 160
Övriga driftkostnader	-22 020	-24 083
Summa Driftskostnader	**-4 599 822**	**-3 725 703**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 383	-84 970
	Administrationskostnader	-77 613	-42 115
	Extern revision	-25 000	-20 000
	Medlemsavgifter	-23 740	-23 740
	Föreningsverksamhet	-25 325	-20 907
	Övriga förvaltningskostnader	-70 708	-122 871
	Summa Övriga externa kostnader	**-247 768**	**-314 603**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-7 056	-1 434
	Styrelsearvode	-236 188	-229 200
	Löner och övriga ersättningar	-16 500	-15 900
	Sociala avgifter	-62 787	-58 589
	Summa Personalkostnader	**-322 531**	**-305 123**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 274	1 474
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	212 154	228 778
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**213 427**	**230 252**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 684 736	-2 480 593
	Kostnader för pantbrev	-942 810	0
	Övriga räntekostnader	-391 310	-900
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-3 018 856**	**-2 481 493**

Kostnader för pantbrev avser inlösen av kommunal borgen Haninge Kommun

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	97 823 974	97 823 974
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 117 000	7 117 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	487 135	487 135
	Årets investeringar	150 358	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**105 578 467**	**105 428 109**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-25 458 076	-24 088 273
	Årets avskrivningar	-1 371 057	-1 369 804
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-26 829 133**	**-25 458 076**
	Utgående redovisat värde	**78 749 334**	**79 970 033**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	110 036 000	99 036 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 124 000	1 102 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	34 300 000	36 300 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	998 000	998 000
Summa	**146 458 000**	**137 436 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	63 605 000	16 552 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**63 605 000**	**16 552 000**

Föreningen har löst ut den kommunala borgen från Haninge kommun under 2025

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	2 893 728	1 854 519
	Övriga fordringar	39 945	25 746
	Summa Övriga fordringar	**2 933 673**	**1 880 265**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	187 570	254 401
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	510 876	498 441
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**698 446**	**752 841**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB	4 000 000	4 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**4 000 000**	**4 000 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	1 180 017	2 106 154
	Summa Kassa och bank	**1 180 017**	**2 106 154**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,72%	2026-09-15	11 450 000	200 000
SBAB Bank AB	3,78%	2027-01-14	8 251 480	73 292
Swedbank	2,33%	2026-02-28	9 315 634	80 000
Swedbank	2,33%	2026-01-28	13 598 436	644 664
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 042 909	234 096
Swedbank	2,55%	2026-01-23	6 731 373	234 096
SBAB	3,63%	2027-11-12	7 090 253	150 000
			63 480 085	**1 616 148**

Långfristig del	15 118 441
Nästa års amortering av långfristig skuld	223 292
Lån som ska konverteras inom ett år	48 138 352
Kortfristig del	48 361 644
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 616 148
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 464 592
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,78%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	2,72%	2026-09-15	11 450 000	200 000
SBAB Bank AB	3,78%	2027-01-14	8 251 480	73 292
Swedbank	2,33%	2026-02-28	9 315 634	80 000
Swedbank	2,33%	2026-01-28	13 598 436	644 664
Swedbank	2,55%	2026-01-23	7 042 909	234 096
Swedbank	2,55%	2026-01-23	6 731 373	234 096
SBAB	3,63%	2027-11-12	7 090 253	150 000
			63 480 085	**1 616 148**

Nästa års amortering av långfristig skuld	223 292
Lån som ska konverteras inom ett år	48 138 352
Kortfristig del	48 361 644

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	706 978	667 939
Upplupna räntekostnader	167 504	105 768
Övriga upplupna kostnader	197 310	148 587
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 071 792**	**922 294**

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-12

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge

Org.nr 716420-3072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninges 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557578305440 Signerat ÅAF, OO

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 Lyckeby i Haninge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Åsa Aronsson Forslin
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557578305440 Signerat ÅAF, OO

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578097359***

Birgitta Blom
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 11:57:15

Samuel Tuomas Kääriä
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 21:21:14

Mikael Favre
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 12:50:44

Marga Sjöström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 13:23:34

David Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 09:38:32

Milan Lasic
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 13:29:40

Åsa Aronsson Forslin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 10:33:51

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:28:39

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckeby i Haninge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557578305440***

Åsa Aronsson Forslin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 10:36:26

Ola Olsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:28:02