



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lyckansberg i Växjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lyckansberg i Växjö med säte i Växjö org.nr. 716403-7322 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar nedanstående fastigheter i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lyckansberg 4		1979
Slånbäret 6		1979
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
83	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 242
60	garageplatser	0
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	248
Totalt 145 objekt		8 490

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 2 rok, 28 st 3 rok, 28 st 4 rok, 4 st 5 rok, 3 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Wihlborg	Ordförande	2024-01-01	
Jan-Erik Andersson	Ledamot	2024-01-01	
Göran Skogsfors	Ledamot	2024-01-01	2024-05-15
Johnny Hall	Ledamot	2024-01-01	
Mikael Schröter	Ledamot	2024-01-01	
Maria Simonsson	Ledamot	2024-01-01	
Peter Asp	Ledamot	2024-01-01	
Amela Kosovic	Ledamot	2024-01-01	
Magdalena Ahlqvist	Ledamot	2024-01-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Stefan Wihlborg, Magdalena Ahlqvist, Peter Asp och Jan-Erik Andersson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan-Erik Andersson, Göran Skogsfors, Mikael Schröter, Stefan Wihlborg och Peter Asp.

Revisorer har varit: Kerstin Sundström med Margareta Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Rickard Wirdelöv (sammankallande), Eva Holmqvist Erlandsson samt Mats Sundh, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar, HSB Normalstadgar 2023.

Det var andra beslutet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-10-06.

Vårarbetsdag har hållits med många engagerade medlemmar.

Utesyn genomfördes 2024-10-06

Föreningens solceller har producerat 51 666 kWh, varav 36 486 kWh har sålts till energibolag.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Låsbyte lägenheter, garage och lokaler.
2010-2011	Byte fönster, fönsterdörrar och ytterdörrar.
2013	Byte av panel, tak och portar på garagen.
2018	Installation av solceller.
2019	Energideklaration
2019	Utbyte av gammal fiberkabel och installation av fiber in i bostäder och lokaler.
2019	Installation av centralsugare och ny diskmaskin i Kvarterslokalen.
2020	Målning av burspråk och balkonger.
2020	Nya entrébelysningar installerade.
2020	Nya tvättmaskiner och torkskåp installerade.
2020	Entréundertaken renoverade.
2022	Vindskivor renoverade och ommålade
2023	Takfläktar utbyta samt OVK utförd.
2023	Fem nya parkeringsplatser har anlagts.
2023	Viss renovering av Svensro har utförts.
2024	Kök och hall i Svensro har renoverats
2024	Nocktätning har utförts
2024	Kvartershus, Miljöstation samt cykelrum/förråd har delvis renoverats samt målats om.
2024	Värmekulvertar i mark har bytts ut.
2024	Tio laddplatser för elbilar, varav två aktiverats, har installerats.
2024	5% avgiftshöjning på bostäder och garage.
2024	OVK på kvartershus har utförts.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Plantering av nya buskar.
2025	Renovering i stora lekplatsen.
2025	Ommålning av lägenhetsdörrar.
2025	Renovering och ommålning av förråds-, lokal- samt cykelrumsdörrar.
2025	Filmning av avloppstammar.
2026	Målning av takplåt över balkonger och burspråk.
2028	Målning garage.
2028	Byte av hängrännor och stuprör.
2029	OVK

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 114 och under året har det tillkommit 14 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 116.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	129	126	146	195
Skuldsättning, kr/kvm	2 516	1 561	1 601	1 647	1 692
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 516	1 561	1 601	1 647	1 692
Räntekänslighet, %	5	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	173	156	147	139	132
Årsavgifter, kr/kvm	569	526	501	501	501
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	96	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	596	572	520	517	515
Nettoomsättning, tkr	5 064	4 823	4 415	4 385	4 371
Resultat efter finansiella poster, tkr	-110	288	-379	339	-145
Soliditet, %	30	40	39	39	38

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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).
Lägenhetsel ingår inte.

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.
Uppgift saknas för år 2020.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utfört underhåll.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 107 792 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5%.

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	2 718 400	0	0	2 718 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 156 411	0	-228 447	1 927 964
S:a bundet eget kapital, kr	4 874 811	0	-228 447	4 646 364
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 293 169	288 202	228 447	5 809 818
Årets resultat, kr	288 202	-288 202	-109 921	-109 921
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 581 371	0	118 526	5 699 897
S:a eget kapital, kr	10 456 182	0	-109 921	10 346 261

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 202 000 kr samt ianspråktagande skett med 430 447 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	5 581 371
Årets resultat, kr	-109 921
Reservation till underhållsfond, kr	-202 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	430 447
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 699 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	5 699 897

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 063 752	4 823 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	30 441
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		5 063 752	4 853 850
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-2 708 228	-2 937 084
Underhåll enligt plan	Not 5	-430 447	-141 319
Övriga externa kostnader	Not 6	-320 443	-293 208
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-230 551	-231 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-936 076	-693 670
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 625 745	-4 296 665
RÖRELSERESULTAT		438 007	557 185
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		994	630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 722	-269 413
Övriga finansiella poster	Not 9	-200	-200
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-547 928	-268 983
ÅRETS RESULTAT		-109 921	288 202

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	31 587 466	23 110 721
Inventarier och installationer	Not 11	12 841	33 989
Pågående nyanläggningar	Not 12	0	163 220
Summa materiella anläggningstillgångar		31 600 307	23 307 930
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		31 600 807	23 308 430
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	2 153
Avräkningskonto HSB		2 489 773	2 381 981
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	79 542	45 198
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	212 460	203 754
Summa kortfristiga fordringar		2 781 775	2 633 086
Kassa och bank			
Kassa		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		2 784 775	2 636 086
SUMMA TILLGÅNGAR		34 385 582	25 944 516

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 718 400

2 718 400

Fond för yttre underhåll

1 927 964

2 156 411

Summa bundet eget kapital

4 646 364

4 874 811

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 809 818

5 293 169

Årets resultat

-109 921

288 202

Summa fritt eget kapital

5 699 898

5 581 371

Summa eget kapital**10 346 262****10 456 182**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

15 561 569

9 634 467

Summa långfristiga skulder

15 561 569

9 634 467

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 801 577

3 618 792

Medlemmarnas inre fond

Not 17

994 641

1 099 609

Leverantörsskulder

844 766

508 424

Aktuell skatteskuld

Not 18

14 154

14 151

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

3 275

9 452

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

819 339

603 439

Summa kortfristiga skulder

8 477 751

5 853 867

Summa skulder**24 039 320****15 488 334****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****34 385 582****25 944 516**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	438 007	557 185
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	936 076	693 670
Övriga poster	0	0
	<u>1 374 083</u>	<u>1 250 855</u>
Erhållen ränta	994	630
Erlagd ränta	-513 789	-269 005
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-200	-200
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>861 088</u>	<u>982 280</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-40 897	-20 534
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	406 167	-345 988
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 226 358</u>	<u>615 758</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-9 228 453	-616 172
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-9 228 453</u>	<u>-616 172</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 109 887	-339 522
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>8 109 887</u>	<u>-339 522</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	107 792	-339 936
Likvida medel vid årets början	2 384 981	2 724 917
Likvida medel vid årets slut	<u>2 492 773</u>	<u>2 384 981</u>
	107 792	-339 936

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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	10 005 tkr
Förändring jämfört med taxerat underskott föregående år	-5 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 550 500	4 333 944
Årsavgifter lokaler	136 948	130 424
Hysesintäkt garage och bilplatser	313 548	298 632
Hysesintäkt övrigt	2 238	900
Konsumtionsavgift el	7 410	0
Försäljning egenproducerad el	13 902	27 618
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	21 206	13 391
Övriga primära intäkter och ersättningar	18 000	18 500
	5 063 752	4 823 409
I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	30 441
	0	30 441
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-223 306	-601 879
Ventilationsrensning	0	-49 065
El	-144 917	-142 784
Uppvärmning	-1 053 433	-873 807
Vatten	-274 467	-308 189
Renhållning	-165 924	-149 425
TV, bredband, iptelefoni	-219 863	-217 098
Obligatoriska besiktningar	-21 694	0
Serviceavtal	-25 689	-21 014
Förvaltningskostnader	-290 932	-304 304
Försäkringar	-113 606	-104 745
Fastighetsskatt	-165 070	-161 667
Övriga driftskostnader	-9 327	-3 106
	-2 708 228	-2 937 084
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-99 822	0
Underhåll installationer	0	-43 963
Underhåll huskropp utvändigt	-175 625	-97 356
Underhåll tak	-155 000	0
	-430 447	-141 319
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 625	-12 825
Övriga förvaltningskostnader	-213 362	-202 544
Kostnader överlåtelse och panter	-21 529	-13 284
Föreningsverksamhet	-13 980	-13 760
Kontorsutrustning och -material	-373	-4 292
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 380	-1 403
Förbrukningsinventarier	-5 495	-2 546
Medlemsavgifter HSB	-39 310	-35 989
Stämma och styrelse	-9 389	-6 566
	-320 443	-293 208

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	<1	<1
Arvode till styrelsen	-84 070	-74 675
Löner för anställda	-63 278	-50 519
Vicevärdsarvode	-56 380	-55 092
Övriga arvoden	-3 300	-4 800
Övriga personalkostnader	-488	-222
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-37 002	-42 575
Personalkostnader Brutto	-248 017	-231 383
Avgår aktiverade personalkostnader Kulvertprojekt	17 466	0
Personalkostnader Netto	-230 551	-231 383

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-877 448	-647 489
Markanläggningar	-37 480	-18 149
Installationer och inventarier	-21 148	-28 032
	-936 076	-693 670

Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Aviseringskostnader	-200	-200
	-200	-200

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2099

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

36 453 454

36 228 103

Omklassificering från pågående nyanläggningar Kulvertbyte

9 198 366

0

Årets investering byggnader

0

225 351

Ingående anskaffningsvärde mark

1 067 682

1 067 682

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

385 039

157 438

Omklassificering från pågående nyanläggningar Laddstolpar

193 307

0

Årets investering markanläggning

0

227 601

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

47 297 848

37 906 175

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-14 653 710

-14 006 221

Årets avskrivningar byggnader

-877 448

-647 489

Ingående avskrivningar markanläggningar

-141 744

-123 595

Årets avskrivningar markanläggningar

-37 480

-18 149

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-15 710 382

-14 795 454

Utgående redovisat värde

31 587 466

23 110 721

Redovisade värden byggnader

30 120 662

21 799 744

Redovisade värden mark

1 067 682

1 067 682

Redovisade värden markanläggningar

399 122

243 295

Fastighetsbeteckning: Lyckansberg 4 & Slånbäret 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979-1980	70 000 000	24 600 000	94 600 000	94 600 000
Lokaler	1979-1980	2 187 000	791 000	2 978 000	2 978 000
		72 187 000	25 391 000	97 578 000	97 578 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

24 985 000

24 985 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

24 985 000

24 985 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

467 528

467 528

Årets försäljning, utrangering

-16 797

0

Utgående anskaffningsvärden

450 731

467 528

Ingående avskrivningar

-433 539

-405 507

Årets avskrivningar

-21 148

-28 032

Årets försäljning, utrangering

16 797

0

Utgående avskrivningar

-437 890

-433 539

Utgående redovisat värde

12 841

33 989

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2024-12-31

2023-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	163 220	0
Årets Investering	9 228 453	163 220
Omklassificering till Byggnader och mark: Laddstolpar	-193 307	0
Omklassificering till Byggnader och mark: Kulvertbyte	-9 198 366	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	163 220

Not 13 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	35 877	20 853
Övriga kortfristiga fordringar	43 665	24 345
	79 542	45 198

Not 15 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	115 976	113 606
Förutbetalad el, värme, vatten, renhållning	1 600	0
Förutbetalad kabel-TV och bredband	50 843	50 838
Upplupen intäkt el, värme, vatten	2 001	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 040	39 310
	212 460	203 754

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		3,81%	2025-06-30	3 238 800	32 800
Stadshypotek AB		3,52%	2025-12-30	2 341 841	15 000
Stadshypotek AB		3,99%	2026-04-30	612 159	68 016
Stadshypotek AB		2,60%	2026-09-30	2 992 500	30 000
SEB		4,74%	2026-10-28	2 899 304	8 000
SBAB		4,39%	2027-03-17	2 337 072	20 000
Stadshypotek AB		2,67%	2027-09-30	2 632 220	47 120
Stadshypotek AB		2,75%	2027-10-30	2 253 000	22 800
SBAB		3,90%	2028-05-19	2 056 250	25 000
				21 363 146	268 736

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 561 569**

Nästa års amortering av långfristig skuld	220 936
Lån som ska konverteras inom ett år	5 580 641
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	5 801 577

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,56%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 074 944
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	20 019 466
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år	0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	1 099 609	1 390 383
Uttag	-104 968	-290 775
	994 641	1 099 609

2024-12-31

2023-12-31

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld

14 154

14 151

14 154**14 151****Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt

2 443

3 565

Arbetsgivaravgifter

832

2 761

Övriga kortfristiga skulder

0

3 126

3 275**9 452****Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden

99 270

72 250

Upplupna sociala avgifter

25 290

17 377

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

170 190

158 529

Upplupna räntekostnader

37 104

2 171

Upplupen revision

14 000

12 000

Förutbetalda årsavgifter och hyror

464 510

325 846

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 975

15 266

819 339**603 439**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Stefan Wihlborg

Jan-Erik Andersson

Johnny Hall

Magdalena Ahlqvist

Maria Simonsson

Mikael Schröter

Peter Asp

Amela Kosovic

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Kerstin Sundström
Revisor vald av föreningsstämmanCarl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lyckansberg i Växjö, org.nr. 716403-7322

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lyckansberg i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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 2024 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. Revisornas 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 uppger, 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lyckansberg i Växjö för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Sundström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckansberg i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN WIHLBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 13:44:08



MAGDALENA AHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 17:15:08



AMELA KOSOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 11:43:53



MARIA SIMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 10:53:18



MIKAEL SCHRÖTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 10:27:12



JOHNNY HALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:41:24



JAN-ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:29:42



PETER ASP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 11:54:01



KERSTIN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:15:32



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:57:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Lyckansberg i Växjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KERSTIN SUNDSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 12:18:07



CARL FAGERGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 13:57:04



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.