



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Lyckås i Anderstorp

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp

Org nr 716403-1440

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Anderstorp.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1981 på fastigheterna Anderstorp 9:171, 9:78 och 9:240 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Lyckåsvägen 7-33, Skogåsvägen 7-39 och Bergåsvägen 13-38 i Anderstorp.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4	st	1	rok	146,0	m ²
		28	st	2	rok	2 057,0	m ²
		30	st	3	rok	2 566,5	m ²
		59	st	4	rok	6 649,0	m ²
		121	st			11 418,5	m ²
Garage P-platser	Hyresrätt	69	st				
	Hyresrätt	98	st				
		167	st				
Totalt		288	st			11 418,5	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Filterbyte samt service av luftvärmepumpar (årligen)
- Upprustning av grönområden samt översyn av asfalt (2023)
- Målning av gavel Bergåsvägen 27-34 och Skogåsvägen 17 samt en del garage (2023)
- Stolpbelysningen utbytt till ledarmaturer
- Byte av luftvärmepumpar
- Diverse byte av blandare och termostater (årligen)
- Installation av laddstolpar (2023)
- OVK, genomfördes under oktober och i samband med det har flera aggregat reparerats (2022)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av Skogåsvägen 13-16, gavel Skogåsvägen 8, garage Skogåsvägen samt Lyckåsvägen 32-33.
- Lagning av betong på balkonger
- Belysning i samtliga soprum har bytts till led och rörelsevakt

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts kontinuerligt av styrelsen under året.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av Skogåsvägen 17-24 samt Bergåsvägen 13-14 och 23 (2025)
- Målning garage Lyckåsvägen samt panelbyte (2025)
- OVK samt rensning av ventilationskanaler

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2024-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 3 % fr o m 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB Förvaltning
- Fiber, TeliaSonera, nytt 5-års avtal tecknat våren 2021
- Fjärrvärme, Gislaved Energi

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 34 (47) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 156 (156) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 8 (12) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Lars Gustafsson	ordförande
Carolina Olofsson	sekreterare
Isabelle Åkerström	ledamot
Ingrid Nyberg Johansson	ledamot
Jaroslav Tatol	ledamot/vice ordförande
Ronny Andersson	ledamot
Anneli Danielsson	suppleant
Pernilla Johansen	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Gustafsson, Jaroslav Tatol och Isabelle Åkerström samt suppleanterna Anneli Danielsson och Pernilla Johansen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Gustafsson, Ingrid Nyberg Johansson, Carolina Olofsson och Jaroslav Tatol, två i förening.

Vicevärd har varit Ingrid Nyberg Johansson.

Revisor har varit Tommy Bergström med Jenny Karlsson som suppleant, valda av föreningen, samt revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter på HSB Götas stämma har varit Lars Gustafsson med Jaroslav Tatol som suppleant.

Valberedning har varit Peter Widmark, sammankallande, Ove Gustavsson och Ulf Lindberg.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 629	7 422	7 261	7 248	7 109
Res. efter finansiella poster, tkr	310	342	211	1 249	1 339
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	659	639	622	622	613
Skuldsättning kr/kvm	3798	3 900	3 995		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3798	3 900	3 995		
Sparande per kvm	252	264	273		
Räntekänslighet, %	5,8	6,1	6,4		
Energikostnad per kvm	146	133	129		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	96		

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 851 300	5 411 867	5 220 062	341 525
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			341 525	-341 525
			5 561 587	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24		850 000	-850 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24		-1 120 900	1 120 900	
Årets resultat				310 281
Belopp vid årets slut	1 851 300	5 140 967	5 832 214	310 281

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	5 561 587
Avsättning till underhållsfond enligt budget	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostn	1 120 900
Årets resultat	310 281
Till stämmans förfogande	6 142 768

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	6 142 768
---------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 628 864	7 422 126
Summa rörelsens intäkter		7 628 864	7 422 126
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 212 580	-2 900 898
Periodiskt underhåll		-1 120 900	-1 229 151
Övriga externa kostnader	Not 3	-56 425	-54 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-362 199	-424 975
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 448 193	-1 448 193
Summa rörelsens kostnader		-6 200 298	-6 057 517
Rörelseresultat		1 428 566	1 364 609
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121 295	65 303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 239 581	-1 088 387
Summa finansiella poster		-1 118 286	-1 023 084
Årets resultat		310 281	341 525

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 6	52 559 533	53 960 776
Mark			1 500 000	1 500 000
Markanläggningar		Not 7	603 704	622 619
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	144 286	172 321
			<u>54 807 523</u>	<u>56 255 716</u>

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek.för.			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>54 808 023</u>	<u>56 256 216</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			560	1 980
Avräkningskonto HSB Göta			754 406	818 870
Övriga fordringar		Not 9	18 488	51 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	319 060	261 011
			<u>1 092 514</u>	<u>1 133 486</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	3 604 567	3 075 266
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Handelsbanken			5 248	1 143
			<u>5 248</u>	<u>1 143</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>4 702 329</u>	<u>4 209 895</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**59 510 352 60 466 110**

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 851 300

1 851 300

Fond för yttre underhåll

5 140 967

5 411 867

6 992 267

7 263 167

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 832 487

5 220 062

Årets resultat

310 281

341 525

6 142 768

5 561 587

Summa eget kapital

13 135 035

12 824 755

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

32 289 330

28 361 358

32 289 330

28 361 358

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12

11 075 545

16 173 517

Leverantörsskulder

307 726

569 079

Skatteskulder

13 123

48 867

Fond för inre underhåll

1 738 138

1 802 188

Övriga skulder

Not 13

50 050

22 558

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

901 405

663 789

14 085 986

19 279 998

Summa skulder

46 375 316

47 641 356

Summa eget kapital och skulder**59 510 352****60 466 110**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	310 281	341 525
Avskrivningar	1 448 193	1 448 193
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 758 474	1 789 718
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 493	416
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-96 040	-253 748
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 638 942	1 536 387
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-68 400
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-68 400
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 170 000	-1 080 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 170 000	-1 080 000
Årets kassaflöde	468 942	387 987
Likvida medel vid årets början *)	3 895 279	3 507 292
Likvida medel vid årets slut *)	4 364 221	3 895 279

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Markanläggning	2,5
Inventarier	7,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet.

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 525 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 40 454 176 kr (40 454 176 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	Årsavgifter, bostäder	7 461 672	7 244 376
	Hyrer	193 210	174 242
	Elintäkter	60 890	47 239
	Övriga intäkter	333 074	375 083
	Bruttoomsättning	8 048 846	7 840 940
	Avgiftsbortfall	0	-50
	Hysesbortfall	-8 970	-7 752
	Avsatt till inre fond	-411 012	-411 012
		7 628 864	7 422 126

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	148 237	119 714
Reparationer	151 260	58 022
El	212 408	184 398
Uppvärmning	1 060 027	991 307
Vatten	399 722	345 795
Sophämtning	155 257	158 361
Kabel-TV, internet	318 909	318 189
Övriga avgifter	208 403	176 355
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	333 223	321 577
Förvaltningsarvoden	163 623	159 108
Övriga driftskostnader	61 512	68 071
	3 212 580	2 900 898
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 625	12 500
Medlemsavgifter	41 800	41 800
	56 425	54 300
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	42 500	58 880
Vicevärdsarvode	72 000	72 000
Revisorsarvode	1 400	1 400
Löner och andra ersättningar	12 840	0
Sociala kostnader	39 702	22 283
	168 442	154 563
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	193 890	199 075
Sociala kostnader	-133	66 009
Övriga personalkostnader	0	5 328
	193 757	270 412
Totalt	362 199	424 975
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 401 243	1 401 243
Inventarier	28 035	28 035
Markanläggningar	18 915	18 915
	1 448 193	1 448 193

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	73 852 105	73 852 105			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 852 105	73 852 105			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 891 329	-18 490 086			
Årets avskrivningar	-1 401 243	-1 401 243			
Utgående avskrivningar	-21 292 572	-19 891 329			
Utgående bokfört värde	52 559 533	53 960 776			
Taxeringsvärde för Anderstorp 9:171, 9:78 och 9:240					
Byggnad - bostäder	53 622 000	53 177 000			
Mark - bostäder	14 429 000	13 693 000			
Taxeringsvärde totalt	68 051 000	66 870 000			
Not 7 Markanläggningar					
Ingående anskaffningsvärde	756 600	756 600			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	756 600	756 600			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-133 981	-115 066			
Årets avskrivningar	-18 915	-18 915			
Utgående avskrivningar	-152 896	-133 981			
Bokfört värde	603 704	622 619			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	375 968	307 568			
Årets investeringar	0	68 400			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	375 968	375 968			
Ingående avskrivningar	-203 647	-175 612			
Årets avskrivningar	-28 035	-28 035			
Utgående avskrivningar	-231 682	-203 647			
Bokfört värde	144 286	172 321			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	18 488	17 684			
Övriga fordringar	0	33 941			
	18 488	51 625			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	311 987	240 426			
Upplupna intäkter	7 074	20 585			
	319 061	261 011			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Handelsbanken	2023-05-11	2025-05-05	3 mån	2,20%	845 495
Handelsbanken	2023-04-13	2025-04-07	3 mån	2,30%	739 442
Handelsbanken	2023-10-23	2025-04-22	3 mån	2,30%	519 630
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	250 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	250 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	500 000
					3 604 567

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	284440	1,84%	2027-10-30	4 346 174	0
Stadshypotek AB	292161	1,51%	2026-07-30	4 000 000	0
Stadshypotek AB	296697	3,55%	2030-07-30	8 000 000	0
Stadshypotek AB	298524	4,58%	2030-12-30	1 820 000	0
Stadshypotek AB	299129	4,22%	2031-01-30	3 975 000	0
Stadshypotek AB	300316	4,34%	2028-10-30	5 782 500	0
Stadshypotek AB	302675	4,61%	2026-10-30	325 693	0
Stadshypotek AB	307561	3,18%	2029-10-30	4 047 632	0
Stadshypotek AB	307632	4,10%	2025-01-30	6 362 836	6 362 836
Stadshypotek AB	308194	3,85%	2025-03-03	4 705 040	4 705 040
				43 364 875	11 067 876
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					32 296 999
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					43 364 875
Kortfristig del av långfristig skuld				11 075 545	16 173 517
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				47 920 000	47 920 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				13 737	11 974
Arbetsgivaravgifter				8 620	10 017
Mervärdesskatt				15 225	0
Övriga kortfristiga skulder				12 468	567
				50 050	22 558
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				97 031	48 682
Övriga upplupna kostnader				166 034	21 997
Förutbetalda hyror och avgifter				638 340	593 110
				901 405	663 789

Noter

2024-12-312023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anderstorp

Lars Gustafsson	Carolina Olofsson	Ingrid Nyberg Johansson
Isabelle Åkerström	Jaroslav Tatol	Ronny Andersson

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

Tommy Bergström Av föreningen vald revisor	Malin Johannesson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp, org.nr. 716403-1440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp för räkenskapsåret 2024.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Lyckås i Anderstorp för räkenskapsåret 2024 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.

Anderstorp

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Bergström
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LARS GUSTAFSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:37:13



CAROLINA OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:26:09



JAROSLAW TATOL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 17:55:59



ISABELLE ÅKERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 20:27:47



INGRID NYBERG JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 12:35:55



RONNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 13:11:21



TOMMY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:44:00



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:44:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

TOMMY BERGSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 21:46:06



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:45:01



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.