

---

# Årsredovisning

RB BRF Lycksaligheten  
Org nr: 716419-4644

2020-07-01 – 2021-06-30





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Noter.....                  | 10 |

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lycksaligheten  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 830 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 312 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 82% till 98%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 216 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 4 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lycksaligheten 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 63 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 2008-2009. Fastighetens adresser är Franzéns gatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-67 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam försäkringar. Tidigare har avtalet gällande fastighetsförsäkringen hanterats av Protector försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 21    |
| 3 rum och kök | 19    |
| 4 rum och kök | 19    |
| 5 rum och kök | 4     |

### Dessutom tillkommer

| Användning          | Antal |
|---------------------|-------|
| Antal garageplatser | 46    |
| Antal lokaler       | 4     |

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Total tomtarea    | 1 110 m <sup>2</sup> |
| Total bostadsarea | 5 072 m <sup>2</sup> |
| Total lokalarea   | 211 m <sup>2</sup>   |

|  |                |
|--|----------------|
| Årets taxeringsvärde                                 | 242 775 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde                        | 242 775 000 kr |
| Årets taxeringsvärde gemensamhetsanläggning          | 8 510 000 kr   |
| Föregående års taxeringsvärde gemensamhetsanläggning | 8 510 000 kr   |

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,52 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Gemensamhetsanläggningarna Stockholm Lycksaligheten GA:1 och GA:2 har inrättats för att tillgodose fastighetens gemensamma behov av garage och gård. Föreningen beräknas svara för 30% av driftskostnader för gård och 23% av driftskostnader för garage.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 145 tkr och har inte haft något planerat underhåll.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021-04-12 och den visar på ett underhållsbehov på 6 792 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 248 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll |           |         |
|---------------------------|-----------|---------|
| Beskrivning               | År        | Belopp  |
| Passersystem              | 2017      | 228 tkr |
| OVK & åtgärder efter OVK  | 2017      | 148 tkr |
| Pump                      | 2017      | 40 tkr  |
| Grindar*                  | 2016-2017 | 366 tkr |
| Gård*                     | 2017      | 128 tkr |
| Stamspolning              | 2019      | 79 tkr  |

\*Detta avser RB Brf Lycksalighetens andel av kostnaderna för grindprojektet och upprustning av gården.

19

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Lars-Olof Pettersson       | Ordförande         | 2021                                 |
| Annika Fällman             | Vice ordförande    | 2022                                 |
| Johan Petersson            | Sekreterare        | 2021                                 |
| Ulf Magnusson              | Ledamot            | 2022                                 |
| Lars Engström              | Ledamot            | 2021                                 |
| Sara Rylander              | Ledamot            | 2022                                 |
| Emil Skogqvist             | Ledamot Riksbyggen |                                      |

| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Johanna Vilhelmsson        | Suppleant            | 2021                                 |
| Jörgen Jernström           | Suppleant            | 2021                                 |
| Åke Holgersson             | Suppleant            | 2022                                 |
| Linus Olsson               | Suppleant Riksbyggen |                                      |

### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Per Engzell                | Auktoriserad revisor   | 2021                                 |
| Birgitta Hallberg          | Förtroendevald revisor | 2021                                 |

| <b>Revisorssuppleanter</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|
| Kristina Rudin             | 2021                                 |

| <b>Valberedning</b>      | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|--------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Per-Olof Hanses          | Sammanställande | 2021                                 |
| Angela Elisabet Siegbahn |                 | 2021                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 november 2020.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

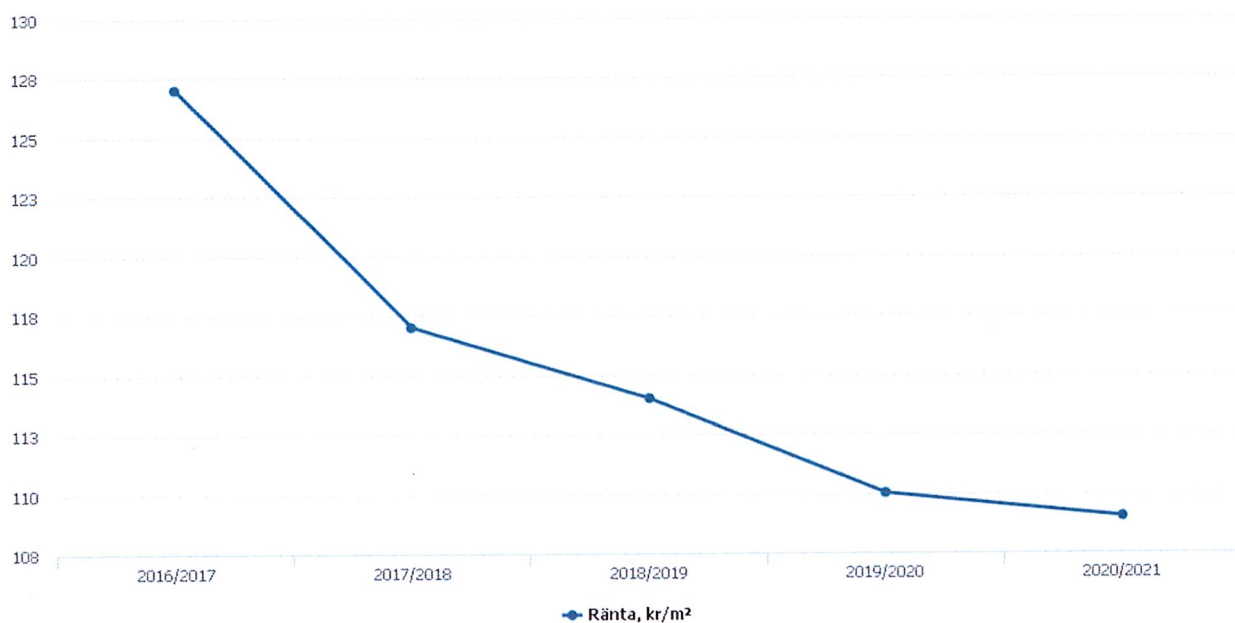
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.).

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 502 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                     | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 3 767     | 3 595     | 3 737     | 4 005     | 3 908     |
| Årets resultat                                   | -517      | -1 231    | -895      | -693      | -1 223    |
| Resultat exklusive avskrivningar                 | 1 312     | 598       | 935       | 1 137     | 596       |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 236       | 124       | 126       | 113       | 113       |
| Balansomslutning                                 | 283 424   | 284 150   | 285 907   | 289 289   | 290 446   |
| Soliditet %                                      | 89        | 89        | 89        | 88        | 88        |
| Likviditet %                                     | 98        | 82        | 74        | 87        | 196       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 502       | 502       | 502       | 557       | 557       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 109       | 110       | 114       | 117       | 127       |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 5 457     | 5 537     | 5 636     | 6 112     | 6 205     |

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

13

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet             |                  | Fritt               |                 |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------|
|                                   | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat  |
| Belopp vid årets början           | 257 890 000        | 2 137 579        | -5 069 332          | -1 231 370      |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                    |                  | -1 231 370          | 1 231 370       |
| Reservering underhållsfond        |                    | 1 248 000        | -1 248 000          |                 |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                    | 0                | 0                   |                 |
| Årets resultat                    |                    |                  |                     | -517 343        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>257 890 000</b> | <b>3 385 579</b> | <b>-7 548 702</b>   | <b>-517 343</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | -6 300 702        |
| Årets resultat                        | -517 343          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -1 248 000        |
| <b>Summa</b>                          | <b>-8 066 045</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 8 066 045**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*A*



# Resultaträkning

| Belopp i kr   |       | 2020-07-01        | 2019-07-01        |
|---|-------|-------------------|-------------------|
|   |       | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>   |       |                   |                   |
| Nettoomsättning   | Not 2 | 3 766 734         | 3 595 384         |
| Övriga rörelseintäkter  | Not 3 | 193 662           | 66 417            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>  |       | <b>3 960 396</b>  | <b>3 661 801</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |       |                   |                   |
| Driftskostnader   | Not 4 | -1 319 705        | -1 815 425        |
| Övriga externa kostnader  | Not 5 | -597 923          | -522 934          |
| Personalkostnader   | Not 6 | -164 845          | -152 586          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 829 672        | -1 829 672        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |       | <b>-3 912 145</b> | <b>-4 320 617</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>  |       | <b>48 252</b>     | <b>-658 816</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>   |       |                   |                   |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |       | 9 072             | 9 072             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 539               | 671               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -575 206          | -582 297          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |       | <b>-565 595</b>   | <b>-572 554</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-517 343</b>   | <b>-1 231 370</b> |
| <b>Årets resultat</b>   |       | <b>-517 343</b>   | <b>-1 231 370</b> |

19

# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2021-06-30         | 2020-06-30         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 280 873 526        | 282 691 818        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 9  | 68 283             | 79 663             |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott    |        | 1 010 052          | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>281 951 861</b> | <b>282 771 481</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | Not 10 | 94 500             | 94 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>94 500</b>      | <b>94 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>282 046 361</b> | <b>282 865 981</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 28 628             | 0                  |
| Övriga fordringar                              |        | 1 528              | 1 121              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 11 | 275 119            | 224 971            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>305 275</b>     | <b>226 092</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                 | Not 12 | 1 072 541          | 1 058 459          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>1 072 541</b>   | <b>1 058 459</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>1 377 816</b>   | <b>1 284 551</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>283 424 177</b> | <b>284 150 533</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2021-06-30         | 2020-06-30         |                    |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 257 890 000        | 257 890 000        |                    |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 385 579          | 2 137 579          |                    |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>261 275 579</b> | <b>260 027 579</b> |                    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -7 548 702         | -5 069 332         |                    |
| Årets resultat                               | -517 343           | -1 231 370         |                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-8 066 045</b>  | <b>-6 300 702</b>  |                    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>253 209 534</b> | <b>253 726 877</b> |                    |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13             | 28 803 883         | 28 851 903         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |                    | <b>28 803 883</b>  | <b>28 851 903</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 13             | 25 214             | 402 000            |
| Leverantörsskulder                           |                    | 207 557            | 77 192             |
| Skatteskulder                                |                    | 376 672            | 374 090            |
| Övriga skulder                               | Not 14             | 105 612            | 116 727            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15             | 695 705            | 601 744            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |                    | <b>1 410 760</b>   | <b>1 571 753</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |                    | <b>283 424 177</b> | <b>284 150 533</b> |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar    | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------|---------------------|----------|
| Byggnader                | Linjär              | 120      |
| Inventarier              | Linjär              | 5        |
| Installation laddstolpar | Linjär              | 10       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 2 544 324                | 2 544 324                |
| Hyror, lokaler                      | 509 174                  | 504 458                  |
| Hyror, garage                       | 673 200                  | 655 800                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | 0                        | -102 774                 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage  | -542                     | -29 690                  |
| Rabatter*                           | -17 070                  | -35 354                  |
| Debiterad fastighetsskatt-          | 57 648                   | 58 620                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>3 766 734</b>         | <b>3 595 384</b>         |

\*Rabatten avser en tillfällig hyresrabatt till lokalhyresgäster under januari – mars 2021 p.g.a. Covid-19.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|   | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Övriga lokalintäkter – Kajplats 63                            | 28 800                   | 36 400                   |
| Övriga ersättningar – Pantförskrivning- & överlåtelseavgifter | 15 139                   | 22 819                   |
| Fakturerade kostnader   | 900                      | 1 080                    |
| Övriga erhållna bidrag  | 8 535                    | 0                        |
| Övriga rörelseintäkter  | 1 380                    | 6 118                    |
| Försäkringsersättningar                                       | 138 908                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>                           | <b>193 662</b>           | <b>66 417</b>            |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                         | -144 940                 | -593 141                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -188 809                 | -187 864                 |
| Försäkringspremier                   | -130 778                 | -71 306                  |
| Gemensamhetsanläggning garage        | -58 756                  | -93 950                  |
| Gemensamhetsanläggning gård          | -77 643                  | -113 000                 |
| Kabel- och digital-TV                | -56 330                  | -55 542                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 4 000                    | 0                        |
| Serviceavtal                         | -1 485                   | -2 969                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -41 000                  | -52 141                  |
| Statuskontroll                       | -4 438                   | -14 001                  |
| Förbrukningsinventarier              | -11 472                  | -979                     |
| Vatten                               | -106 963                 | -100 194                 |
| Fastighetsel                         | -135 191                 | -125 897                 |
| Uppvärmning                          | -305 381                 | -335 718                 |
| Sophantering och återvinning         | -60 519                  | -61 421                  |
| Förvaltningsarvode drift             | 0                        | -7 303                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-1 319 705</b>        | <b>-1 815 425</b>        |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|  | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration*         | -421 170                 | -343 820                 |
| IT-kostnader                               | -98 160                  | -62 218                  |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -21 625                  | -21 375                  |
| Övriga försäljningskostnader               | -1 200                   | -1 275                   |
| Övriga förvaltningskostnader               | -25 137                  | -30 889                  |
| Kreditupplysningar                         | -2 461                   | -7 686                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -13 970                  | -20 802                  |
| Telefon och porto                          | -7 546                   | -5 951                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -3 150                   | -3 150                   |
| Bankkostnader                              | -2 260                   | -4 368                   |
| Övriga externa kostnader                   | -1 244                   | -21 400                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-597 923</b>          | <b>-522 934</b>          |

\*Beloppet för förvaltningsarvode administration är högre för detta räkenskapsår än fg räkenskapsår detta därför att under räkenskapsåret 2019-2020 erhöll föreningen två st krediteringar för felaktigt fakturerade tjänster kopplat till förvaltningen.

#### Not 6 Personalkostnader

|   | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -116 900                 | -101 600                 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -11 121                  | -11 100                  |
| Övriga kostnadsersättningar                           | -6 680                   | -6 400                   |
| Övriga personalkostnader                              | -250                     | -1 000                   |
| Sociala kostnader                                     | -29 894                  | -32 486                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-164 845</b>          | <b>-152 586</b>          |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

|  | 2020-07-01<br>2021-06-30 | 2019-07-01<br>2020-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader  | -1 818 292               | -1 818 292               |
| Avskrivning Installationer   | -11 381                  | -11 381                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-1 829 672</b>        | <b>-1 829 672</b>        |

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

|   | 2021-06-30         | 2020-06-30         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 216 225 200        | 216 225 200        |
| Mark  | 79 052 000         | 79 052 000         |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                    |                    |
| Pågående projekt - <i>Solceller</i>           | -1 010 052         | 0                  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>296 287 252</b> | <b>295 277 200</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader  | -12 585 382        | -10 767 090        |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -1 818 292         | -1 818 292         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-14 403 674</b> | <b>-12 585 382</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|              |             |             |
|--------------|-------------|-------------|
| <b>Varav</b> |             |             |
| Byggnader    | 202 831 578 | 203 639 818 |
| Mark         | 79 052 000  | 79 052 000  |

**Taxeringsvärden inkl gemensamhetsanläggning**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 237 000 000 | 237 000 000 |
| Lokaler  | 14 285 000  | 14 285 000  |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| <i>varav byggnader</i> | 134 502 000 | 134 502 000 |
| <i>varav mark</i>      | 116 783 000 | 116 783 000 |

*13*

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|  | 2021-06-30      | 2020-06-30      |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Möbler och teknikutrustning                            | 64 480          | 64 480          |
| Tvättmaskiner  | 38 824          | 38 824          |
| Installationer laddstolpar                             | 113 806         | 113 806         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>217 110</b>  | <b>217 110</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Möbler och teknikutrustning                            | -64 480         | -64 480         |
| Tvättmaskin  | -38 824         | -38 824         |
| Installationer laddstolpar                             | -34 143         | -22 762         |
|  | <b>-137 447</b> | <b>-126 066</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer laddstolpar                             | -11 381         | -11 381         |
|  | <b>-11 381</b>  | <b>-11 381</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Möbler och teknikutrustning                            | -64 480         | -64 480         |
| Tvättmaskin  | -38 824         | -38 824         |
| Installationer laddstolpar                             | -45 524         | -34 143         |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-148 828</b> | <b>-137 447</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>68 282</b>   | <b>79 663</b>   |
| <b>Varav</b>   |                 |                 |
| Möbler och teknikutrustning                            | 0               | 0               |
| Tvättmaskin  | 0               | 0               |
| Installationer   | 68 282          | 79 663          |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

|  | 2021-06-30    | 2020-06-30    |
|--|---------------|---------------|
| Andra långfristiga fordringar              | 94 500        | 94 500        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>94 500</b> | <b>94 500</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 87 791         | 86 882         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 126 138        | 109 588        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 14 109         | 14 055         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 9 246          | 9 246          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 37 835         | 5 200          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>275 119</b> | <b>224 971</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | 2021-06-30       | 2020-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 5 000            | 5 000            |
| Transaktionskonto           | 1 067 541        | 1 053 459        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>1 072 541</b> | <b>1 058 459</b> |

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

|  | 2021-06-30        | 2020-06-30        |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån   | 28 829 097        | 29 253 903        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -25 214           | -402 000          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>28 803 883</b> | <b>28 851 903</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkors-<br>ändringsdag | Ing.skuld         | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utg.skuld         |
|--------------|-----------|--------------------------|-------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| SEB          |           | 2021-05-28               | 5 000 000         | -5 000 000              | 0                     | 0                 |
| STADSHYPOTEK | 1,04%     | 2024-06-01               | 8 988 500         | 0                       | 0                     | 8 988 500         |
| SWEDBANK     | 0,82%     | 2022-09-23               | 3 402 000         | 0                       | 402 000               | 3 000 000         |
| SWEDBANK     | 3,23%     | 2023-02-27               | 11 863 403        | 0                       | 22 806                | 11 840 597        |
| STADSHYPOTEK | 0,72%     | 2026-06-01               | 0                 | 5 000 000               | 0                     | 5 000 000         |
| <b>Summa</b> |           |                          | <b>29 253 903</b> | <b>0</b>                | <b>424 806</b>        | <b>28 829 097</b> |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 25 214 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 14 Övriga skulder**

|                             | 2021-06-30     | 2020-06-30     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Övriga skulder              | 0              | 19 846         |
| Mottagna depositioner       | 83 700         | 83 700         |
| Skuld för moms              | 21 912         | 13 181         |
| <b>Summa övriga skulder</b> | <b>105 612</b> | <b>116 727</b> |



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 38 017            | 38 014            |
| Upplupna räntekostnader                                   | 71 750            | 69 078            |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 0                 | 2 166             |
| Upplupna elkostnader                                      | 12 055            | 10 626            |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 27 303            | 25 664            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 12 503            | 18 736            |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 11 280            | 9 479             |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 21 500            | 21 500            |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 120 988           | 120 988           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 19 264            | 540               |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 361 046           | 284 954           |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>695 705</b>    | <b>601 744</b>    |

**Not Ställda säkerheter**

|                      | <b>2021-06-30</b> | <b>2020-06-30</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 38 573 000        | 38 573 000        |
| Varav i eget förvar  | 3 000 000         | 3 000 000         |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

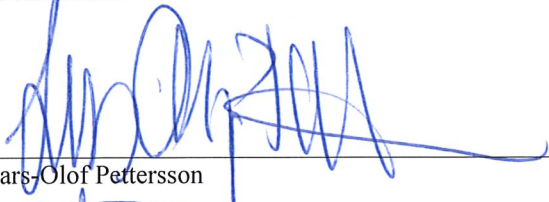
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

A

**Styrelsens underskrifter**

Stockholm 2021-10-15

Ort och datum



Lars-Olof Pettersson



Annika Fällman



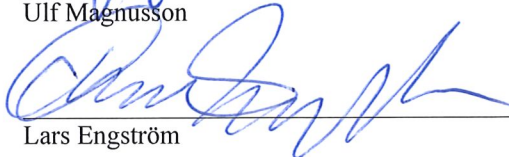
Johan Petersson



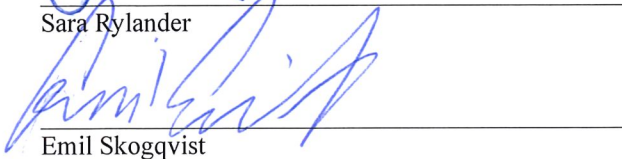
Ulf Magnusson



Sara Rylander



Lars Engström



Emil Skogqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-25

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Birgitta Hallberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lycksaligheten, org.nr 716419-4644

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns 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. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Medrevisorers 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.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Lycksalighet för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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.

#### **Revisorers 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021-10-25

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Birgitta Hallberg  
Revisor

---

# Styrelsens ord

Pandemin har fortsatt att påverka vår tillvaro. Många har arbetat hemifrån, en del verksamheter har varit nedstängda och andra har haft betydande svårigheter att bedriva sin rörelse i tillräcklig omfattning. Även våra lokalhyresgäster har drabbats av vikande försäljning och föreningen har därför ansökt om och beviljats stöd för hyresnedsättning till följd av minskad omsättning.

Året som gått har präglats av omfattande aktivitet i föreningen.

Föreningsstämman som genomfördes i november 2020 var digital och visade sig locka betydligt fler deltagare än de fysiska stämmor vi tidigare haft. Även om den digitala ordningen primärt var en följd av den rådande pandemin, visade deltagandet att det var en bra form. Styrelsen har därför beslutat att även årets stämma kommer att genomföras digitalt.

Styrelsen fick mandat av stämman att göra en upphandling av en solcellsanläggning. Denna upphandling har genomförts och under sommaren var solcellerna monterade och färdiga att tas i bruk. Anläggningen innebär att vi producerar elektricitet som täcker större delen av behovet av gemensam elektricitet i trappuppgångar och gemensamma utrymmen.

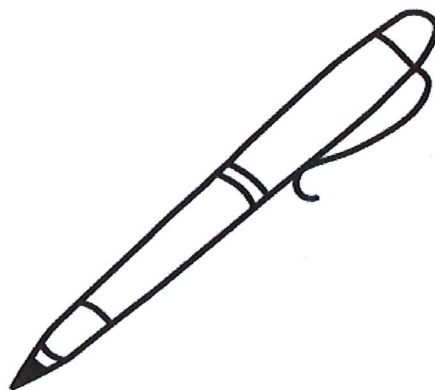
Antalet elbilar ökar i föreningen. Under året blev samtliga befintliga laddstolpar utyrda av elbilar eller hybridbilar. Det fanns dessutom en kö för ytterligare elbilplatser. Styrelsen fattade därför beslut om att investera i ytterligare 17 laddstolpar. Dessa installerades under hösten.

I samband med att fastigheten blev tio år, i mitten på juni 2020, gick alla möjligheter till garantiersättningar ut. Föreningen hade i god tid innan detta tagit upp ett antal frågor vilka vi förde förhandlingar med Riksbyggen om. En överenskommelse om ersättningar blev klar först i mitten av juni 2021.

Driftundercentralen – DUC – har bl.a. viktiga larmfunktioner, gick inte längre att uppdatera och därmed har larmet inte heller varit i funktion. Styrelsen fattade beslut om investering i en ny driftundercentral omedelbart när vi fått en offert på en sådan från Riksbyggen. Installationen har genomförts under hösten 2021.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen i RB Brf Lycksaligheten



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Lycksaligheten

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Lycksaligheten i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

