

# Årsredovisning

RB BRF Lycksaligheten  
Org nr: 716419–4644

2021-07-01 – 2022-06-30





---

# 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  
räkensårsåret  
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 1 870 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 346 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 98% till 10%. Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 98% till 79%.

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 Franzéngatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-67 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam försäkringar. 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	307 835 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 775 000 kr
Årets taxeringsvärde gemensamhetsanläggning	12 420 000 kr
Föregående års taxeringsvärde gemensamhetsanläggning	8 510 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12,79 % 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 396 tkr där de största posterna har varit hissarna, ventilation och bokningstavlor. Utöver det har föreningen utfört planerat underhåll för 402 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021-04-12 och 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	Kommentar
Passersystem	2017	228 tkr
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.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp i kr
Värmeanläggning	371 325
Underhållsmålning trapphus	30 314



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	2023
Annika Fällman	Vice ordförande	2022
Johan Petersson	Sekreterare	2023
Ulf Magnusson	Ledamot	2022
Lars Engström	Ledamot	2023
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	2023
Jörgen Jernström	Suppleant	2023
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	2022
Kristina Rudin	Förtroendevald revisor	2022

<b>Revisorssuppleant</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulrika Ekstam	2022

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Olof Hanses	Sammanställande	2022
Angela Elisabet Siegbahn		2022

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 24 november 2021. Föreningen har under räkenskapsåret slutfört installationen av solceller och utökat antalet laddplatser i garaget.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 106 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 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 2021 uppgick i genomsnitt till 502 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	3 761	3 767	3 595	3 737	4 005
Årets resultat	-1 524	-517	-1 231	-895	-693
Resultat exklusive avskrivningar	346	1 312	598	935	1 137
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	236	236	124	126	113
Balansomslutning	281 987	283 424	284 150	285 907	289 289
Soliditet %	89	89	89	89	88
Likviditet %*	79	98	82	74	87
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	502	502	502	502	557
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	102	109	110	114	117
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 452	5 457	5 537	5 636	6 112

\*Föreningen har valt att redovisa nyckeltalet likviditet exkl. de lån som ska sättas om kommande räkenskapsår för att bättre kunna jämföra med tidigare års nyckeltal.

**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 (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 890 000	3 385 579	-7 548 702	-517 343
Disposition enl. årsstämmobeslut			-517 343	517 343
Reservering underhållsfond		1 248 000	-1 248 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-401 639	401 639	
Årets resultat				-1 524 071
<b>Vid årets slut</b>	<b>257 890 000</b>	<b>4 231 940</b>	<b>-8 912 406</b>	<b>-1 524 071</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 066 045
Årets resultat	-1 524 071
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 248 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	401 639
<b>Summa</b>	<b>-10 436 477</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 10 436 477**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 761 355	3 766 734
Övriga rörelseintäkter	Not 3	187 565	193 662
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 948 920</b>	<b>3 960 396</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 281 896	-1 319 705
Övriga externa kostnader	Not 5	-616 873	-597 923
Personalkostnader	Not 6	-174 745	-164 845
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 869 959	-1 829 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 943 473</b>	<b>-3 912 145</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-994 553</b>	<b>48 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		9 072	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	539
Räntekostnader och liknande resultatposter		-538 678	-575 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-529 518</b>	<b>-565 595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 524 071</b>	<b>-517 343</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 524 071</b>	<b>-517 343</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	279 055 235	280 873 526
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 275 235	68 283
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	1 010 052
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>280 330 469</b>	<b>281 951 861</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>280 424 969</b>	<b>282 046 361</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 484	28 628
Övriga fordringar		1 494	1 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	290 253	275 119
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>297 231</b>	<b>305 275</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	1 265 004	1 072 541
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 265 004</b>	<b>1 072 541</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 562 235</b>	<b>1 377 816</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>281 987 204</b>	<b>283 424 177</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<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		4 231 940	3 385 579
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>262 121 940</b>	<b>261 275 579</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 912 406	-7 548 702
Årets resultat		-1 524 071	-517 343
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 436 477</b>	<b>-8 066 045</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>251 685 463</b>	<b>253 209 534</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 988 500	28 803 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 988 500</b>	<b>28 803 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 815 374	25 214
Leverantörsskulder		278 805	207 557
Skatteskulder		477 056	376 672
Övriga skulder	Not 14	113 128	105 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	628 879	695 705
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 313 242</b>	<b>1 410 760</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>281 987 204</b>	<b>283 424 177</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
Installation solceller	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 544 324	2 544 324
Hyror, lokaler	481 066	509 174
Hyror, garage	683 100	673 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 440	-542
Rabatter	0	-17 070
Elavgifter	3 600	0
Debiterad fastighetsskatt	50 705	57 648
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 761 355</b>	<b>3 766 734</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga lokalintäkter – <i>Kajplats 63</i>	31 200	28 800
Övriga ersättningar – <i>Pantförskrivning- &amp; överlåtelseavgifter</i>	8 099	15 139
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga erhållna bidrag	0	8 535
Övriga rörelseintäkter	148 266	1 380
Försäkringsersättningar	0	138 908
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>187 565</b>	<b>193 662</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-401 639	0
Reparationer	-396 326	-144 940
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-288 247	-188 809
Försäkringspremier	-175 182	-130 778
Gemensamhetsanläggning garage	-90 603	-58 756
Gemensamhetsanläggning gård	-108 424	-77 643
Kabel- och digital-TV	-46 929	-56 330
Återbäring från Riksbyggen	5 300	4 000
Serviceavtal	-2 969	-1 485
Obligatoriska besiktningar	-18 915	-41 000
Statuskontroll	0	-4 438
Förbrukningsinventarier	-8 203	-11 472
Vatten	-136 742	-106 963
Fastighetsel	-156 055	-135 191
Uppvärmning	-365 754	-305 381
Sophantering och återvinning	-60 754	-60 519
Förvaltningsarvode drift – <i>extra städ</i>	-30 453	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 281 896</b>	<b>-1 319 705</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-451 911	-421 170
IT-kostnader	-59 521	-98 160
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-21 625
Övriga försäljningskostnader	-825	-1 200
Övriga förvaltningskostnader	-24 981	-25 137
Kreditupplysningar	-985	-2 461
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 753	-13 970
Telefon och porto	-7 880	-7 546
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Konsultarvoden	-12 000	0
Bankkostnader	-2 660	-2 260
Övriga externa kostnader	-19 333	-1 244
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-616 873</b>	<b>-597 923</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Styrelsearvoden	-124 250	-116 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 823	-11 121
Övriga kostnadsersättningar	-7 100	-6 680
Övriga personalkostnader	-250	-250
Sociala kostnader	-31 322	-29 894
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-174 745</b>	<b>-164 845</b>

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

	<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 818 292	-1 818 292
Avskrivning Installationer	-51 667	-11 381
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 869 959</b>	<b>-1 829 672</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	216 225 200	216 225 200
Mark	79 052 000	79 052 000
<b>Pågående projekt</b>		
Solceller	0	1 010 052
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>295 277 200</b>	<b>296 287 252</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-14 403 674	-12 585 382
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 818 292	-1 818 292
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-16 221 966</b>	<b>-14 403 674</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>279 055 234</b>	<b>281 883 578</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	200 003 234	202 831 578
Mark	79 052 000	79 052 000
<b>Taxeringsvärden inkl gemensamhetsanläggning</b>		
Bostäder	301 000 000	237 000 000
Lokaler	19 255 000	14 285 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>320 255 000</b>	<b>251 285 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>164 916 000</i>	<i>134 502 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>155 339 000</i>	<i>116 783 000</i>

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

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Möbler och teknikutrustning	64 480	64 480
Tvättmaskiner	38 824	38 824
Installationer laddstolpar	113 806	113 806
	<b>217 110</b>	<b>217 110</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Solceller	1 019 010	0
Installation laddstolpar	239 610	0
	<b>1 258 620</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 475 730</b>	<b>217 110</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Installationer laddstolpar	-45 523	-34 143
	<b>-148 827</b>	<b>-137 447</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Solceller	-28 306	
Installationer laddstolpar	-23 362	-11 381
	<b>-51 668</b>	<b>-11 381</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Solceller	-28 306	0
Installationer laddstolpar	-68 885	-45 524
	<b>-200 495</b>	<b>-148 828</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-200 495</b>	<b>-148 828</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 275 235</b>	<b>68 282</b>
<b>Varav</b>		
Möbler och teknikutrustning	0	0
Tvättmaskin	0	0
Solceller	990 704	0
Installationer laddstolpar	284 531	68 282
<b>Not 10 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
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**

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	87 392	87 791
Förutbetalda driftkostnader	33 441	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	132 808	126 138
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 033	14 109
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 074	9 246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 505	37 835
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>290 253</b>	<b>275 119</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	1 260 004	1 067 541
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 265 004</b>	<b>1 072 541</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	28 803 874	28 829 097
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-527 886	-25 214
Lån som har villkorsändring kommande räkenskapsår	-14 287 488	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 988 500</b>	<b>28 803 883</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,82%	2022-09-23	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-06-28	8 988 500,00	0,00	0,00	8 988 500,00
SWEDBANK	3,23%	2023-02-27	11 840 597,00	0,00	25 223,00	11 815 374,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2026-06-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>28 829 097,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25 223,00</b>	<b>28 803 874,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 527 886 kr och har två lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår varför dom delarna av skulden redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har som ambition att sätta om de två lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår.

**Not 14 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Mottagna depositioner	83 700	83 700
Skuld för moms	20 515	21 912
Skuld sociala avgifter och skatter	8 913	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>113 128</b>	<b>105 612</b>



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	35 485	38 017
Upplupna räntekostnader	71 421	71 750
Upplupna elkostnader	6 437	12 055
Upplupna vattenavgifter	31 068	27 303
Upplupna värmekostnader	18 462	12 503
Upplupna kostnader för renhållning	8 468	11 280
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	112 939	120 988
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 983	19 264
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 116	361 046
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>628 879</b>	<b>695 705</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Fastighetsinteckning	38 573 000	38 573 000
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.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Johan Petersson

---

Annika Fällman

---

Lars-Olof Pettersson

---

Sara Rylander

---

Lars Engström

---

Ulf Magnusson

---

Emil Kaup

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

---

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

---

Kristina Rudin  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557480673642





## Dokument

<p>Årsredovisning 2021-2022 RB Brf Lycksaligheten Huvuddokument 19 sidor Startades 2022-11-02 17:07:57 CET (+0100) av Linus Olsson (LO2) Färdigställt 2022-11-04 13:10:10 CET (+0100)</p>	<p>Bilagor Bilaga 1 6 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Linus Olsson (LO2)</p>
---	---

## Initierare

<p>Linus Olsson (LO2) Riksbyggen linus.olsson@riksbyggen.se</p>
---

## Signerande parter

<p>Lars-Olof Pettersson (LP) lars-olof@radhusgruppen.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS OLOF PETTERSSON" Signerade 2022-11-02 17:18:57 CET (+0100)</p>	<p>Annika Fällman (AF2) annikafallman@msn.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA FÄLLMAN" Signerade 2022-11-03 07:09:31 CET (+0100)</p>
<p>Johan Petersson (JP2) johan.r.petersson@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Rune Petersson" Signerade 2022-11-02 19:53:36 CET (+0100)</p>	<p>Sara Rylander (SR2) sarahelena.rylander@gmail.com</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA HELENA RYLANDER" Signerade 2022-11-02 17:37:20 CET (+0100)</p>
<p>Lars Engström (LE2) lasse.engstromswag@gmail.com</p>	<p>Ulf Magnusson (UM2) ulf.magnusson@gmail.com</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557480673642



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ENGSTRÖM"  
Signerade 2022-11-03 08:03:27 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Lorens Magnusson"  
Signerade 2022-11-04 09:41:12 CET (+0100)

Kristina Rudin (KR2)  
kristina.rudin@almi.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunnel Kristina Rudin"  
Signerade 2022-11-04 12:30:13 CET (+0100)

Per Engzell (PE2)  
Engzells Revisionsbyrå AB  
Personnummer 195505144039  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2022-11-04 13:10:10 CET (+0100)

Emil Kaup (EK)  
emil.kaup@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Emil Patrik Kaup"  
Signerade 2022-11-02 17:15:24 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er



# Verifikat

Transaktion 09222115557480673642

bevämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# 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 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 revisions sed 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 revisors sed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2021-07-01—2022-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

#### **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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2022-

Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Kristina Rudin  
Revisor



# Verification

Transaction 09222115557480740352

## Document

Rev.ber. Brf, medrevisor  
Main document  
2 pages  
*Initiated on 2022-11-03 15:12:16 CET (+0100) by Linus Olsson (LO)*  
*Finalised on 2022-11-04 15:27:41 CET (+0100)*

## Initiator

Linus Olsson (LO)  
Riksbyggen  
*linus.olsson@riksbyggen.se*

## Signing parties

Kristina Rudin (KR)  
*kristina.rudin@almi.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Gunnel Kristina Rudin"*  
*Signed 2022-11-04 15:27:41 CET (+0100)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



*The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"*  
*Signed 2022-11-04 13:11:17 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



---

# Styrelsens ord

Vi lever i en omvälvande tid. Pandemin har hållit många verksamheter i sitt grepp. Därefter har kriget i Ukraina påverkat såväl säkerhetsläge som ekonomin. Den allmänna prisnivån har stigit. Inte minst kostnaderna för energi har stigit anmärkningsvärt mycket. Dessutom har räntorna stigit under året.

För Brf Lycksaligheten har det inneburit att kostnaderna stiger avsevärt. Till en del beror det på att föreningens byggnader blir allt äldre vilket gör att kostnaderna för underhåll och reparationer ökar. Vi har hittills kunnat hålla nere dessa kostnader, men under det senaste året har det funnits behov av betydande åtgärder i föreningens hissar och att investera i en ny värmeanläggning eftersom den tidigare inte längre var tillförlitlig.

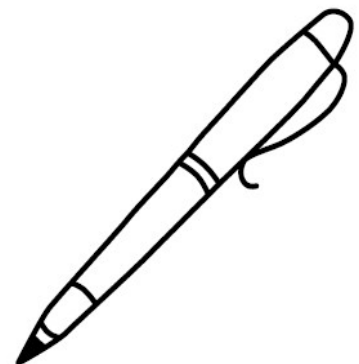
Från styrelsens sida är ambitionen att genomföra åtgärder för att mildra effekterna av dessa kostnadsökningar.

- Vi har investerat i en solcellsanläggning på taket, vilket gör att vi kan producera vår egen elektricitet. Anläggningen var lönsam redan med de energipriser som gällde när beslut om investeringen fattades, med nuvarande elpriser är lönsamheten än större.
- Samtliga lampor i gemensamma utrymmen har bytts ut till LED-lampor, vilket innebär en besparing både på energi och lampornas hållbarhet.
- Investeringarna i laddstolpar i garaget har fortsatt, till gagn för medlemmar som har elbilar och för miljön.
- Vi har sedan föreningen var ny lagt oss vinn om att amortera på de långfristiga lånen. Sedan 2010 har de minskat från 38,6 miljoner till 28,8 miljoner (vi har till dags dato amorterat ytterligare 500 000 kronor). Det innebär att en dryg fjärdedel av lånen har betalats av under dessa tolv år. Det innebär att föreningen inte är lika känslig för räntehöjningar.
- Vi kommer att arbeta vidare för att genomföra besparingar på energiområdet.

Under året har Brf Lycksaligheten ingått i Riksbyggens program för att på ett mer intensivt sätt arbeta med oss när det gäller drift, felanmälningar och åtgärder för att hitta effektiva energilösningar. Samarbetet har hittills gett påtagliga resultat. Styrelsen har även beslutat att gå vidare med Riksbyggens förvaltning, såväl teknisk som ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel och städning. Det nya avtalet löper på två år.

Vi är medvetna om att kostnadsökningarna trots de aktiva åtgärderna kommer att innebära en betydande försämring av föreningens resultat. När föreningens budget antogs i våras var de fulla effekterna av dessa förändringar inte uppenbara. Under sommaren och hösten har det emellertid stått klart att det finns ett behov av avgiftsökningar. Styrelsen har därför beslutat att höja månadsavgifter och garagehyror med ca 10 procent från årsskiftet och införa en ny modell för ersättning av förbrukad el för elbilar.

Med detta anser vi att föreningens ekonomi ska kunna balanseras och ambitionen är att avgiftsnivån ska bibehållas under åtminstone 3 år, men som alla förstår finns det betydande osäkerheter.



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 motsvarats 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 planerliga 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)

