

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RB BRF Lycksaligheten
Org nr: 716419-4644





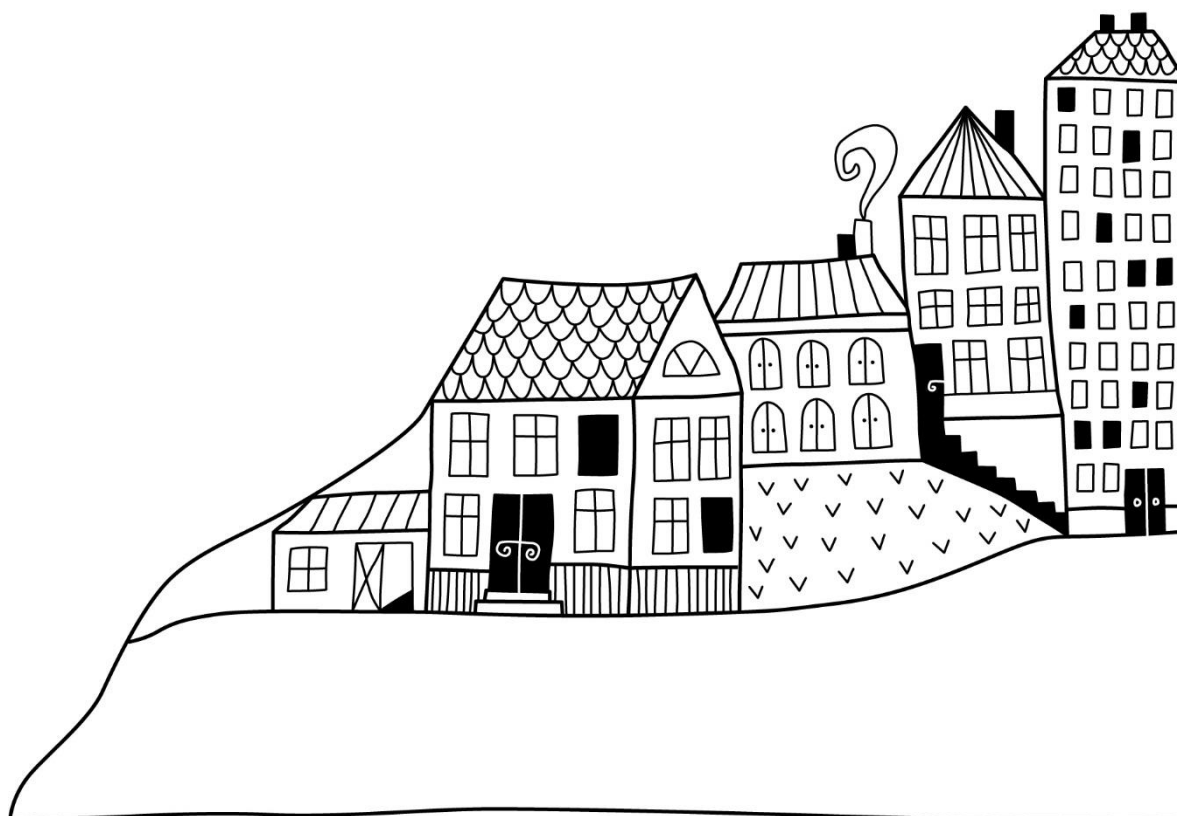
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lycksaligheten
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 914 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 353 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 216 m², 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.

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	1 111 m ²
Total bostadsarea	5 072 m ²
Total lokalarea	211 m ²



Föreningen har en föreningslokal som kan nyttjas av medlemmarna.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,91 % av föreningens nettoomsättning.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Intresseförening

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.

Gemensamhetsanläggning

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 484 tkr och planerat underhåll för 588 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2024-06-24 och visar på ett underhållsbehov på 6 305 tkr för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 407 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp
Passersystem	2017	228 tkr
Pump	2017	40 tkr
Grindar*	2016-2017	366 tkr
Gård*	2017	128 tkr
Stamspolning	2019	79 tkr
Målning trapphus	2022	30 tkr
Ombyggnad styrsystem	2022	371 tkr
Nytt kök lokal	2023	129 tkr
Stamspolning	2023	74 tkr
Byte till LED belysning	2023	94 tkr
Anslutningsdosor till tvättmaskiner	2023	98 tkr

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

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av trapphus	588 063

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Olof Pettersson	Ordförande	2025
Johan Petersson	Sekreterare	2025
Sara Rylander	Vice ordförande	2026
Lars Engström	Ledamot	2025
Åke Holgersson	Ledamot	2026
Ulf Magnusson	Ledamot	2026
Malwina Ryman	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Annika Fällman	Suppleant	2026
Johanna Vilhelmsson	Suppleant	tom 2025-09-26
Thomas Otterlund	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2025
Kristina Rudin	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nils Ivars	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
PeO Hanses (sammankallande)	2025
Angela Siegbahn	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 104 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 21 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 607 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 749	4 532	4 155	3 801	3 812
Rörelsens intäkter	4 957	4 621	4 160	3 949	3 960
Resultat efter finansiella poster*	-1 561	-1 047	-1 653	-1 524	-517
Resultat exkl avskrivningar	353	847	227	346	1 312
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 054	-560	-1 021	-902	64
Balansomslutning	276 374	278 425	279 704	281 987	283 424
Årets kassaflöde	-308	554	-397	192	14
Soliditet %*	90	89	89	89	89
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	62	64	64	65	64
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	607	579	527	502	502
Driftkostnader kr/kvm	538	403	462	432	250
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	427	403	387	356	250
Energikostnad kr/kvm*	161	174	172	125	104
Underhållsfond kr/kvm	1 384	1 229	963	801	641
Reservering till underhållsfond kr/kvm	266	266	236	236	236
Sparande kr/kvm*	178	160	118	141	248
Ränta kr/kvm	151	149	114	101	108
Skuldsättning kr/kvm*	5 264	5 298	5 342	5 452	5 457
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 483	5 518	5 565	5 679	5 684
Räntekänslighet %*	9,0	9,5	10,5	11,3	11,3

* obligatoriska nyckeltal

Upplysning vid förlust:

Under räkenskapsåret har föreningen redovisat ett negativt resultat om -1 561 436 kr. Det negativa resultatet förklaras främst på grund av höga avskrivningar om 1 914 tkr och detta påverkar inte föreningens likviditet. Även de höga räntekostnaderna samt ökade underhåll och reparationskostnaderna har belastat det negativa resultatet. Föreningen har en fortsatt hög soliditet, vilket indikerar god långsiktig betalningsförmåga. Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska ställning är stabil trots det redovisade underskottet.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 890 000	6 492 711	-14 349 971	-1 047 479
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 047 479	1 047 479
Reservering underhållsfond		1 407 000	-1 407 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-588 063	588 063	
Årets resultat				-1 561 436
Vid årets slut	257 890 000	7 311 648	-16 216 386	-1 561 436

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-15 397 449
Årets resultat	-1 561 436
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 407 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	588 063
Summa	-17 777 822

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 17 777 822**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 749 188	4 531 922
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 706	89 570
Summa rörelseintäkter		4 956 894	4 621 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 842 546	-2 138 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-743 405	-664 574
Personalkostnader	Not 6	-204 365	-175 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 914 405	-1 894 114
Summa rörelsekostnader		-5 704 721	-4 872 645
Rörelseresultat		-747 828	-251 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-813 608	-798 219
Summa finansiella poster		-813 608	-796 326
Resultat efter finansiella poster		-1 561 436	-1 047 479
Årets resultat		-1 561 436	-1 047 479



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	273 600 359	275 418 651
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 298 086	1 210 590
Summa materiella anläggningstillgångar		274 898 445	276 629 241
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		274 992 945	276 723 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		658	0
Övriga fordringar (skattekonto)		1 966	207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	264 520	280 073
Summa kortfristiga fordringar		267 144	280 280
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 113 883	1 421 458
Summa kassa och bank		1 113 883	1 421 458
Summa omsättningstillgångar		1 381 027	1 701 738
Summa tillgångar		276 373 973	278 425 479



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 890 000	257 890 000
Fond för yttre underhåll		7 311 648	6 492 711
Summa bundet eget kapital		265 201 648	264 382 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 216 386	-14 349 970
Årets resultat		-1 561 436	-1 047 479
Summa fritt eget kapital		-17 777 822	-15 397 449
Summa eget kapital		247 423 825	248 985 261
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 822 925	5 000 000
Summa långfristiga skulder		13 822 925	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 988 500	22 988 347
Leverantörsskulder		157 996	166 816
Skatteskulder		31 149	324 194
Övriga skulder	Not 14	110 504	120 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	839 073	840 414
Summa kortfristiga skulder		15 127 222	24 440 218
Summa eget kapital och skulder		276 373 973	278 425 479

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-747 828	-251 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 914 405	1 894 114
	1 166 577	1 642 961
Erhållen ränta	0	1 893
Erlagd ränta	-836 142	-775 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 435	869 822
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	13 136	33 712
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-290 614	-41 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 956	862 024
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-183 609	-72 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-183 609	-72 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-676 922	-235 896
Upptagna lån	500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-176 922	-235 896
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-307 575	553 628
Likvida medel vid årets början	1 421 458	867 830
Likvida medel vid årets slut	1 113 883	1 421 458
Kassa och Bank BR	1 113 883	1 421 458



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Räkna 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5
Installation laddstolpar	Linjär	10-15
Solceller	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 078 828	2 938 860
Hyror, lokaler	660 391	635 192
Hyror, garage	858 924	816 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 118	0
Elavgifter	3 450	2 250
Debiterad fastighetsskatt-	66 594	64 836
Övernattningsslägenhet/föreningslokal, Kajplats 63	57 600	47 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	33 427	16 450
Avgifter andrahandsuthyrning	9 092	10 634
Summa nettoomsättning	4 749 188	4 531 922

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	31 855
Erhållna skadestånd, förlikning Riksbyggen (vattenskada)	0	47 600
Övriga rörelseintäkter	31 180	10 115
Försäkringsersättningar	176 526	0
Summa övriga rörelseintäkter	207 706	89 570

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-588 063	0
Reparationer	-484 203	-205 997
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-305 262	-295 240
Försäkringspremier	-231 124	-200 265
Kabel- och digital-TV	-47 923	-45 670
Återbäring från Riksbyggen	2 200	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 000	-2 383
Serviceavtal	-20 644	-11 086
Obligatoriska besiktningar	-14 540	0
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	-50 255
Hisskötsel och besiktning	-49 923	-57 678
Avflyttningskontroller	0	-18 000
Förbrukningsmaterial	-13 949	-3 691
Vatten	-209 158	-177 593
Fastighetsel	-250 845	-282 976
Uppvärmning	-390 852	-460 392
Sophantering och återvinning	-99 363	-93 273
Skötsel garage och innergård	-137 898	-234 813
Summa driftskostnader	-2 842 546	-2 138 713

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-491 955	-503 277
IT-kostnader	-58 382	-59 617
Arvode, yrkesrevisorer	-24 150	-25 475
Övriga förvaltningskostnader	-67 843	-22 910
Kreditupplysningar	-5 950	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 023	-16 494
Telefon	-8 653	-6 176
Medlems- och föreningsavgifter	-9 790	-1 575
Konsultarvoden (energideklaration)	-27 333	-19 125
Bankkostnader	-3 553	-3 919
Övriga externa kostnader	-6 776	-4 882
Summa övriga externa kostnader	-743 405	-664 574

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-144 375	-130 025
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 307	-16 313
Sociala kostnader	-39 683	-28 905
Summa personalkostnader	-204 365	-175 243

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 818 292	-1 818 292
Avskrivning Maskiner och inventarier	-34 791	-14 500
Avskrivning Installationer	-61 322	-61 322
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 914 405	-1 894 114



Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 225 200	216 225 200
Mark	79 052 000	79 052 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	295 277 200	295 277 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 858 549	-18 040 257
	-19 858 549	-18 040 257
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 818 292	-1 818 292
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 676 841	-19 858 549
Restvärde enligt plan vid årets slut	273 600 359	275 418 651
Varav		
Byggnader	194 548 359	196 366 651
Mark	79 052 000	79 052 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	260 000 000	301 000 000
Lokaler		
varav gemensamhetsanläggning garage 13 340 000 (12 420 000 föregående år).	19 665 000	19 255 000
Totalt taxeringsvärde	279 665 000	320 255 000
<i>varav byggnader</i>	<i>164 882 000</i>	<i>164 916 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>114 783 000</i>	<i>155 339 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	64 480	64 480
Tvättmaskiner	38 824	38 824
Temperaturgivare	72 500	0
Installationer laddstolpar	353 416	353 416
Solceller	1 019 010	1 019 010
	1 548 229	1 475 729
Årets anskaffningar		
Temperaturgivare	0	72 500
Postboxar	67 828	0
Informationstavlor	115 781	0
	1 731 838	1 548 229
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Temperaturgivare	-14 500	0
Installationer laddstolpar	-123 596	-96 240
Solceller	-96 240	-62 273
	-337 639	-261 817
Årets avskrivningar		
Postboxar	-6 783	0
Temperaturgivare	-14 500	-14 500
Installationer laddstolpar	-27 355	-27 355
Solceller	-33 967	-33 967
Informationstavlor	-13 508	0
	-96 113	-75 822
Akkumulerade avskrivningar		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Solceller	-130 207	-96 240
Installationer laddstolpar	-150 951	-123 596
Temperaturgivare	-29 000	-14 500
Postboxar	-6 783	0
Informationstavlor	-13 508	0
	-433 752	-337 640
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 298 086	1 210 590
Varav		
Postboxar	61 045	0
Temperaturgivare	43 500	58 000
Solceller	888 803	922 770
Installationer laddstolpar	202 465	229 820
Informationstavlor	102 273	0



Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
189 andelar i Riksbyggen (via Intresseföreningen) á 500 kronor	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	122 103	109 021
Förutbetalda driftkostnader	13 650	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 526	128 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 027	21 356
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 246	828
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	968	20 804
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	264 520	280 073

Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	8 080	5 300
Transaktionskonto, Swedbank	1 105 803	1 416 158
Summa kassa och bank	1 113 883	1 421 458

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	27 811 425	27 988 347
Nästa års omsättning av lån	-13 988 500	-22 988 347
Nästa års amortering av lån	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 822 925	5 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,90%	2025-02-25	2 500 000,00	-2 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,94%	2025-02-25	11 499 847,00	-11 322 925,00	176 922,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,71%	2025-12-01	0,00	500 000,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	2,59%	2025-12-01	8 988 500,00	0,00	500 000,00	8 488 500,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2026-06-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	2,78%	2027-02-25	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
SWEDBANK	2,83%	2028-02-25	0,00	11 322 925,00	0,00	11 322 925,00
Summa			27 988 347,00	500 000,00	676 922,00	27 811 425,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår har föreningen tre lån som ska villkorsändras varför dom delarna av skulden redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har som ambition att sätta om de tre lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår.

Not 14 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	83 700	83 700
Skuld för moms	26 804	36 747
Summa övriga skulder	110 504	120 447

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	44 318	40 308
Upplupna räntekostnader	55 818	78 352
Upplupna driftskostnader	1 277	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	8 820
Upplupna elkostnader	5 697	5 718
Upplupna vattenavgifter	54 618	48 817
Upplupna värmekostnader	18 150	18 310
Upplupna kostnader för renhållning	15 040	16 986
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 100
Upplupna styrelsearvoden	141 050	130 025
Upplupna kostnader för skötsel garage och gård	0	144 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 348	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	411 256	324 478
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	839 073	840 414

Not 16 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	38 573 000	38 573 000
varav 3 000 000 i eget förvar		

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under augusti påbörjas reparationsarbeten i garaget. Arbetena planeras vara slutförda under oktober. Vid styrelsemöte den 8 september beslutade styrelsen att höja årsavgiften för bostadsrätter med 5 % och att höja hyran för garageplatser med 5 %, till 1 575 kronor för vanlig plats och 1 725 kronor för el-plats. Höjningarna träder i kraft från årsskiftet, den 1 januari 2026.

Styrelsens underskrifter

Datum enligt digital signering

Lars-Olof Pettersson

Johan Petersson

Sara Rylander

Lars Engström

Åke Holgersson

Ulf Magnusson

Malwina Ryman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Kristina Rudin
Förtroendevald revisor



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 skuldtynad 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 20,6 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 planenliga 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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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.

Styrelsens ord

Årets bokslut visar att Brf Lycksaligheten har en stark ställning. Vår ekonomi har under året varit balanserad.

Många utgifter har minskat. Vi har genom inrättandet av en vicevärd kunnat minska inköpen av förvaltningstjänster och vi räknar med att fortsätta på den inslagna vägen. Vårt nya system för energioptimering visar redan under det första året mycket goda resultat och vi räknar med att vi under året uppnår betydande förbättringar av inomhuskomforten.

Vi har koncentrerat underhållsåtgärderna till att fräscha upp i trappuppgångarna och entréerna. Alla trapphusen har målats om, det tog tid att färdigställa måleriarbetet, men vi tycker resultatet blev bra. Ommålningen lyckades vi skjuta på i ett antal år, genom att vi varit aktsamma med våra gemensamma utrymmen. När två trappuppgångar utsattes för vattenskador till följd av att brandluckor öppnades vid ett åskväder, valde vi att göra ommålningen i alla fyra trappuppgångar. Samtidigt investerade vi också i nya postboxar och digitala skärmar i entréerna.

Detta underhåll och investering är den främsta anledningen till att föreningens kassaflöde försämrats med 850 000 kronor under året (från ett plus på 550 000 kronor till ett minus på drygt 300 000 kronor).

Föreningens sparande har fortsatt att öka. Det uppgår under året till 178 kr/kvm och vi har ambitioner att förbättra sparandet ytterligare kommande år. För att långsiktigt finansiera kommande underhåll brukar man rekommendera ett sparande på omkring 250 kr/kvm.

Vår fastighet är nu drygt 15 år gammal. Det innebär att förslitning börjar synas på flera områden och kommande år kommer medföra betydande underhållsåtgärder. Det är inget som är akut, men innebär att vi behöver se långsiktigt på vår ekonomiska utveckling.

Styrelsen har under året vidtagit en del åtgärder som omedelbart och inte minst på sikt kommer att förbättra det ekonomiska resultatet, men förhoppningsvis även resultera i kvalitetsförbättringar.

Vi har under året genomfört en begränsad amortering på vår förhållandevis låga skuld. Från en amorteringstakt på långt över en halv miljon kronor om året har vi de två senaste åren amorterat igenomsnitt 200 000 kronor om året. Det är styrelsens uppfattning att vi behöver öka takten i amorteringarna.

Av dessa skäl har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 5 % från årsskiftet. Motsvarande höjning har även beslutats för garageavgifterna. Med denna höjning förstärks inkomsterna under innevarande räkenskapsår med knappt 100 000 kronor och långsiktigt med knappt 200 000 kronor.

Efter höjningen kommer vi att ha en avgiftsnivå som uppgår till omkring 640 kr/kvm och år, vilket är avsevärt lägre än det övervägande antalet bostadsrättsföreningar både i vår närhet och generellt. Garageavgiften kommer även i fortsättningen vara mycket låg i förhållande till den bekvämlighet och tillgänglighet som garaget utgör.

2025-09-08 Styrelsen för Brf Lycksaligheten

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



Verifikat

Document ID 09222115557561544150

Dokument

Årsredovisning 2025-06-30, 231045
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-11-05 09:09:44 CET (+0100) av Carolin Hellund (CH)
Färdigställt 2025-11-11 15:59:10 CET (+0100)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Lars-Olof Pettersson (LP)
lars-olof@radhusgruppen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS-OLOF PETTERSSON"
Signerade 2025-11-05 09:25:11 CET (+0100)

Johan Petersson (JP)
johan.r.petersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Rune Petersson"
Signerade 2025-11-05 09:12:41 CET (+0100)

Sara Rylander (SR)
sarahelena.rylander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SARA HELENA RYLANDER"
Signerade 2025-11-05 12:31:10 CET (+0100)

Lars Engström (LE)
lasse.engstromswag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS RAGNAR ENGSTRÖM"
Signerade 2025-11-05 17:03:18 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561544150

Åke Holgersson (ÅH)
aakeholgersson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ÅKE HOLGERSSON"
Signerade 2025-11-05 10:14:38 CET (+0100)

Ulf Magnusson (UM)
ulf.magnusson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf
Lorens Magnusson"
Signerade 2025-11-07 12:56:52 CET (+0100)

Malwina Ryman (MR)
malwina.ryman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Malwina Emilia Ryman"
Signerade 2025-11-06 10:58:08 CET (+0100)

Kristina Rudin (KR)
kristina.rudin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gunnel Kristina Rudin"
Signerade 2025-11-10 12:19:50 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-11-11 15:59:10 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561544150

Detta verifikat är utfärdat 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 bekvämlighet 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 2024-07-01—2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 externa 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört 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 Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30 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 extern revisor 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 externa 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 externa 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Kristina Rudin
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561544958

Dokument

Rev.ber. RB Brf Lycksaligheten
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-05 09:12:18 CET (+0100) av Carolin Hellund (CH)
Färdigställt 2025-11-11 16:00:18 CET (+0100)

Initierare

Carolin Hellund (CH)
Riksbyggen
carolin.hellund@riksbyggen.se

Signerare

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"
Signerade 2025-11-11 16:00:18 CET (+0100)

Kristina Rudin (KR)
kristina.rudin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Gunnel Kristina Rudin"
Signerade 2025-11-06 07:10:29 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

