



Riksbyggens Brf Lycksaligheten
Org nr 716419-4644
Årsredovisning
1/7 2010 - 30/6 2011

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.

Att bo i bostadsrätt

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

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på 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 styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Lycksaligheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars-Olof Pettersson	Ordförande	
Lars-Åke Camehagen	Vice ordförande	(har flyttat ifrån föreningen i augusti 2011)
Christian Dahlström	Sekreterare	
Laleh Khosravi	Ledamot	
Maria Wirén	Ledamot utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Eva Risinger	
Birgitta Hallberg	
Mathias Eriksson	
Bert Mood	
Marianne Johansson	Suppleant utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Lars-Olof Pettersson och Christian Dahlström samt suppleanterna Mathias Eriksson och Bert Mood.

Ordinarie revisorer

Jesper Porelius	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Ulrika Ekstam	
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning

Christina Holgersson (samankallande), Kurt Granberg och Klamra Wlodzimierz.

Studieombud

Birgitta Hallberg	Studieorganisatör
-------------------	-------------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lycksaligheten 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd 1 byggnad med 63 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adresser Franzéngatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-37.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
-	21	19	19	4

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	46	–

Total tomtarea:	1 110 kvm
Total bostadsarea:	5 072 kvm
Total lokalarea:	211 kvm

Årets taxeringsvärde	146 921 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 153 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägg bekostas av kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggningar, Stockholm Lycksaligheten GA:1 och GA:2 har inrättats för att tillgodose fastighetens gemensamma behov av garage och och gård. Föreningen beräknas svara för 30% av driftkostnader för gård och 23% av driftkostnader för garage. Exakta andelstal är inte fastställda.

Reparationer och underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 58 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Reparationskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 december 2010 samt en extra stämma den 31 augusti 2010. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Styrelsen har tecknat ett s k Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser att reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bl. a att Riksbyggen betalar ränte och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till s k avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning. Vid denna tidpunkt upprättas en avräkning mellan föreningen och Riksbyggen.

A

Riksbyggens Brf Lycksaligheten

716419-4644

Överskott tillfaller Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen. För Brf Lycksaligheten upprättades avräkning 2010-11-30. I detta bokslut redovisas resultatet av denna avräkning i not 6. I not 2 redovisas avgiftsbortfall och rabatter, hänsyn till dessa har tagits i avräkningen, dvs kostnaderna har belastats Riksbyggen.

Årsavgifter

Per 30 juni 2011 uppgick årsavgifterna i genomsnitt till 515 kronor per kvadratmeter och år. Den 1 juli 2011 höjdes årsavgifterna med 2%.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter sålda.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och yttre skötsel
Riksbyggen	Städning
Fortum	Fjärrvärme och el
Stockholm Vatten	Vatten
ComHem	Kabel-TV/Bredband
Bredbandsbolaget	Bredband
Renhållningsförvaltningen	Hushållssopor
RangSells	Återvinning

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	674 461
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-75 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>599 461</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	0
Att balansera i ny räkning	<u>599 461</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 493 854	839 112
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 75 838	- 19 680
Övriga förvaltningsintäkter	3	521 700	0
		<u>3 939 716</u>	<u>819 432</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 58 128	- 23 428
Fastighetsavgift/skatt		- 39 210	- 15 765
Driftkostnader	5	-1 471 528	- 296 731
Övriga kostnader	6	- 69 999	- 375 341
Personalkostnader	7	- 51 482	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 338 996	0
		<u>-2 029 343</u>	<u>- 711 264</u>
Rörelseresultat		1 910 372	108 168
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på andelar i Riksbyggen		3 150	0
Ränteintäkter	9	20 695	146
Räntekostnader, fastighetslån		-1 259 756	- 25 614
		<u>-1 235 911</u>	<u>- 25 468</u>
Resultat efter finansiella poster		674 461	82 700
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		<u>674 461</u>	<u>82 700</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 75 000	- 82 700
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		0	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 75 000</u>	<u>- 82 700</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		599 461	0

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	294 951 100	241 374 043
Maskiner och inventarier	11	51 584	0
		<u>295 002 684</u>	<u>241 374 043</u>
 <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		295 034 184	241 405 543
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		44 641	110 740
Övriga fordringar	13	45 573	20 244 057
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	42 515	37 552
		<u>132 729</u>	<u>20 392 349</u>
 <i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 500 000	0
 <i>Kassa och bank</i>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		889 142	811 806
Summa omsättningstillgångar		3 521 870	21 204 155
SUMMA TILLGÅNGAR		298 556 054	262 609 698

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		257 890 000	223 045 100
Underhållsfond		157 700	82 700
		<u>258 047 700</u>	<u>223 127 800</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		674 461	82 700
Avsättning till underhållsfond		- 75 000	- 82 700
		<u>599 461</u>	<u>0</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>258 647 161</u>	<u>223 127 800</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	17	38 555 808	38 573 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		8 864	0
Leverantörsskulder		636 071	9 318
Skatteskulder		81 031	15 765
Övriga skulder, kortfristiga	18	158 250	473 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	468 868	410 494
		<u>1 353 085</u>	<u>908 898</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>39 908 893</u>	<u>39 481 898</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>298 556 054</u>	<u>262 609 698</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 573 000 35 573 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

Inkomstskatten uppgår till 26,3% på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

19

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Inventarier

0,20% på anskaffningsvärdet

5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-06-30 2010-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 464 450	661 792
Hyror, lokaler	375 844	0
Hyror, garage	653 560	177 320
	<hr/>	
	3 493 854	839 112

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 31 363	0
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 27 760	- 19 680
Rabatter	- 16 715	0
	<hr/>	
	- 75 838	- 19 680

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Vite för förseningar i bygget	513 500	0
Uthyrning av föreningslokal	8 200	0
	<hr/>	
	521 700	0

Not 4 Reparationer

Bostäder	0	4 384
Lokaler	0	3 596
Tvättstugor	806	11 689
Gemensamma utrymmen	24 587	0
Elinstallationer	0	1 903
Lås och nycklar	18 635	1 856
Inbrottsskador	14 100	0
	<hr/>	
	58 128	23 428

Not 5 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	32 557	11 206
Arvode förvaltning	212 743	60 338
Kabel-TV	50 735	24 622
IT-kostnader	6 855	2 818
Revisionsarvode, externt	31 875	0
Övriga förvaltningskostnader	16 004	500
Fastighetsskötsel	148 723	53 487
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 900	0
Städ	82 356	28 152
Snöröjning	16 044	0
Förbrukningsmateriel	27 270	0
Vatten	86 542	7 262
El	141 750	15 217
Uppvärmning	555 666	73 217
Sophantering	71 308	19 912
	<hr/>	
	1 471 528	296 731

19

2011-06-30 2010-06-30

Not 6 Övriga kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	67 309	372 821
Medlems- och föreningsavgifter	2 520	2 520
Bankkostnader	170	0
	<hr/>	<hr/>
	69 999	375 341

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	36 525	0
Föreningsvald revisor	2 975	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	39 500	0
Sociala kostnader	11 982	0
	<hr/>	<hr/>
	51 482	0

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	326 100	0
Möbler och teknikutrustning	12 896	0
	<hr/>	<hr/>
	338 996	0

Not 9 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	928	146
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	9 910	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	608	0
Ränta skattekonto	9 249	0
	<hr/>	<hr/>
	20 695	146

146

	2011-06-30	2010-06-30
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	162 322 043	0
Mark	79 052 000	0
	<u>241 374 043</u>	<u>0</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	55 088 957	162 322 043
Mark		79 052 000
Återbetalning av produktionsmoms lokaler	-1 185 800	0
	<u>53 903 157</u>	<u>241 374 043</u>
Summa anskaffningsvärden	295 277 200	241 374 043
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning byggnader	- 326 100	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 326 100	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	294 951 100	241 374 043
Varav		
Byggnader	217 084 900	162 322 043
Mark	77 866 200	0
Taxeringsvärden		
bostäder	143 000 000	89 000 000
lokaler	3 921 000	3 153 000
Totalt taxeringsvärde	<u>146 921 000</u>	<u>92 153 000</u>
varav byggnader	91 454 000	34 500 000
Not 11 Maskiner och inventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets anskaffningar	64 480	
Möbler och teknikutrustning	64 480	0
Summa anskaffningsvärden	64 480	0

2011-06-30 2010-06-30

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

	0	0
Årets avskrivningar		
Möbler och teknikutrustning	- 12 896	0
	- 12 896	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 12 896	0

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

	51 584	0
Möbler och teknikutrustning	51 584	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

63 kapitalbevis (andelar) á 500 kronor i Riksbyggen

	31 500	31 500
	31 500	31 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

Fordran Riksbyggen årsavgiftsbortfall

	1 704	0
	43 869	20 244 057
	45 573	20 244 057

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

Upplupna ränteintäkter

Fastighetsförsäkring

Övrigt

	12 697	0
	5 632	0
	24 186	24 495
	0	13 057
	42 515	37 552

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

	2 500 000	0
--	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta Slutdatum
90 dagar	1 500 000	2,75 2011-09-19
90 dagar	1 000 000	2,75 2011-09-19

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	223 045 100	82 700	0
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Inbetalda insatser under året	34 845 000		
Förändring av underhållsfond			- 75 000
Avsättning till underhållsfond		75 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Årets resultat			674 461
Vid årets slut	257 890 100	157 700	599 461

2011-06-30 2010-06-30

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	38 564 672	38 573 000
Avgår nästa års amortering	- 8 864	0
Skuld vid årets slut	38 555 808	38 573 000

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
RIKSBYGGEN FINANS	4,00 2040-12-30		3 000 000		3 000 000
SEB BOLÅN AB	3,14 2012-05-28		11 802 000		11 802 000
SEB BOLÅN AB	3,85 2014-05-28		11 802 000		11 802 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,86 2013-05-02	12 000 000		8 328	11 991 672
		12 000 000	26 604 000	8 328	38 595 672

Då pantbrev inte kunde tas ut för hela skulden har Riksbyggen lånat ut 3 000 0000.

Not 18 Övriga skulder, kortfristiga

Depositioner (lokalhyresgäster)	158 250	100 500
Skuld sociala avgifter och skatter	0	0
Avräkning Riksbyggen	0	372 821
	158 250	473 321

19

2011-06-30

2010-06-30

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	112 899	25 614
Upplupna elkostnader	11 039	10 228
Upplupna vattenavgifter	13 845	7 262
Upplupna värmekostnader	30 960	73 217
Upplupna revisionsarvoden	20 000	0
Upplupna styrelsearvoden	20 650	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	63 218
Förutbetalda hyror och avgifter	259 475	230 955
	<hr/>	<hr/>
	468 868	410 494

Stockholm 2011-10-05



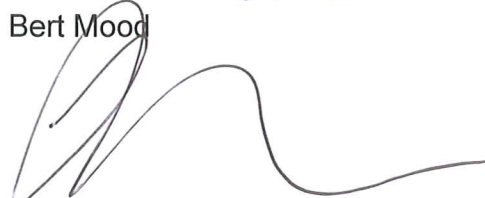
Lars-Olof Pettersson



Bert Mood



Christian Dahlström



Laleh Khosravi



Maria Wirén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011- *10-24*



Jesper Porelius
Föreningsrevisor

Ulrika Ekstam

KPMG AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lycksaligheten

Org nr 716419-4644

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2010-07-01—2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

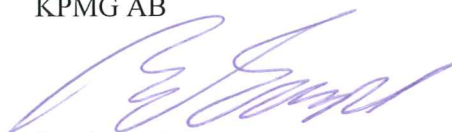
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 oktober 2011

KPMG AB



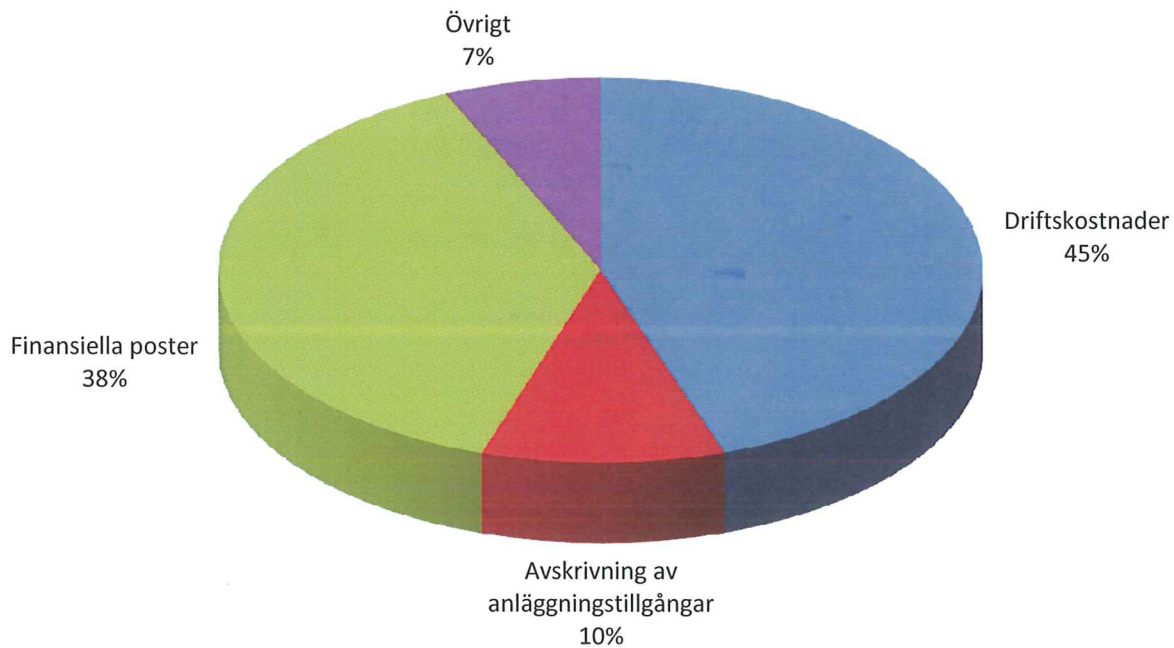
Per Engzell
Auktoriserad revisor



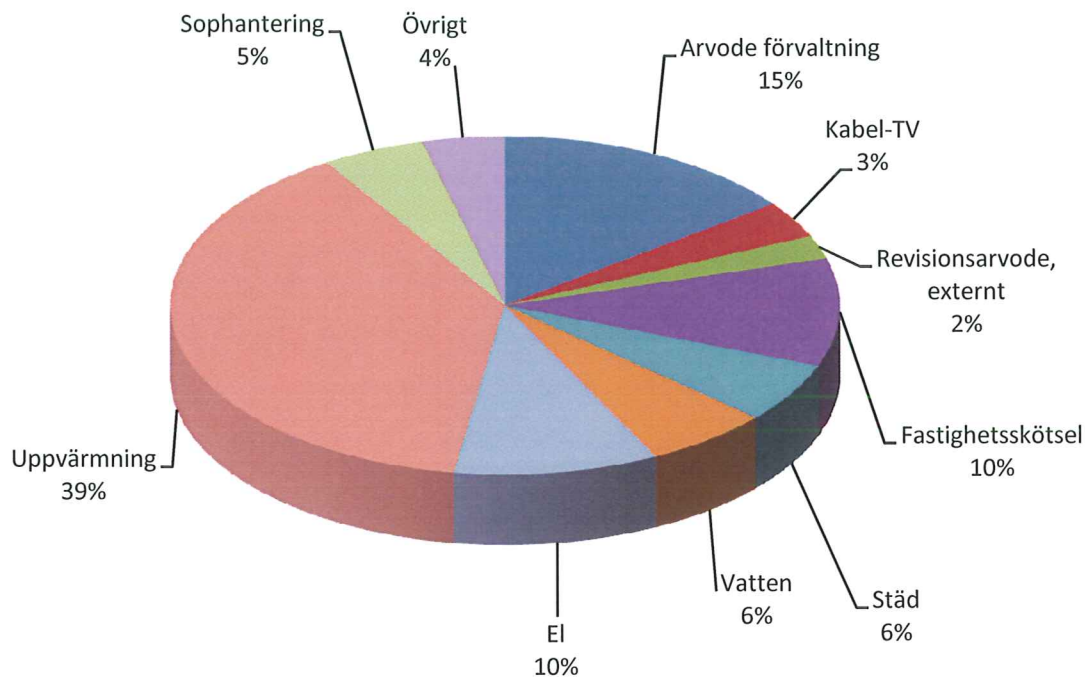
Ulrika Ekstam
Föreningens revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	58 128	23 428
Fastighetsavgift/skatt	39 210	15 765
Driftskostnader	1 471 528	296 731
Övriga kostnader	69 999	375 341
Personalkostnader	51 482	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	338 996	0
Finansiella poster	1 259 756	25 614
Summa kostnader	3 289 099	736 878



Driftskostnadsfördelning



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

BOA (kvm):

5072

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	6
Arvode förvaltning	42
Kabel-TV	10
IT-kostnader	1
Revisionsarvode, externt	6
Övriga förvaltningskostnader	3
Fastighetsskötsel	29
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2
Städ	16
Snöröjning	3
Förbrukningsmateriel	5
Vatten	17
El	28
Uppvärmning	110
Sophantering	14
Summa driftskostnader	290

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.



Årsredovisningen är upprättad av Riksbyggens
Brf Lycksaligheten styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

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

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

