

**Riksbyggen Brf Lycksaligheten**  
**Org nr 716419-4644**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2011 - 30/6 2012**

*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 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 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	5
Balansräkning	6
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Lycksaligheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Lars-Olof Pettersson	Ordförande
Christian Dahlström	Vice ordförande
Laleh Khosravi	Ledamot
Eva Risinger	Ledamot
Maria Wiren	Utsedd av Riksbyggen

#### Styrelsesuppleanter

Maria Jonsson	
Härje Franzén	
Mathias Eriksson	
Bert Mood	
Marianne Johansson	Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå är: Eva Risinger, Laleh Kohsravi, Maria Jonsson och Härje Franzén.

#### Ordinarie revisorer

Ulrika Ekstam	Föreningsrevisor
Engzell Revision AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Åke Holgersson	Revisorsuppleant
Engzell Revision AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Christina Holgersson (sammankallande)  
Kurt Granberg och Klarna Wlodzimierz.

### 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 Franzégatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-37.

*Äganderätt innebär att föreningen inte behöver erlægga någon tomrättsavgäld.*

**Lägenhetsfördelning:**

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
–	21	19	19	4	x

**Dessutom tillkommer:**

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	146 921 000 kr

Under året har värde åsatts garagen på 18 000 000, skatten ska fördelas på parterna i samfälligheten GA:1.

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.

**Gemensamhetanläggning**

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.

JM har tillsänt Brf Lycksaligheten en faktura för kostnader för de båda gemensamhetsanläggningarna. De har emellertid inte kunnat redovisa eventuella överenskommelser och och fördelning av kostnader för detta, varför fakturan inte är reglerad och styrelsen har begärt i underlag från JM.

**Underhåll och miljö**Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr men inget planerat underhåll. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

19



### Miljö

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor och rörelsesensorer för belysningen gör föreningen energibesparingar.

Föreningen har även ett system för källsortering.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 7 december 2011. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

### Ekonomi

#### *Resultat och ställning (tkr)*

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Rörelsens intäkter	3 659	3 940
Årets resultat	582	674
Resultat efter fondförändringar	507	599
Balansomslutning	297 901	298 556
Soliditet %	87%	87%
Likviditet %	354%	260%
Driftskostnad, kr / kvm	168	279
Ränta, kr / kvm	318	238
Underhållsfond, kr / kvm	44	30
Lån, kr / kvm	7 151	7 300

*De lägre driftkostnaderna beror på en stor återbetalning av fjärrvärme i år.*

### Årsavgifter

Per 30 juni 2012 uppgick årsavgifterna i genomsnitt till 525 kronor per kvadratmeter och år. Den 1 juli 2011 höjdes årsavgifterna med 2%. Efter att ha behandlat budget för verksamhetsåret 2013 beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 2%.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter sålda.

*M*

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och yttre skötsel
Riksbyggen	Städning
Fortum	Fjärrvärme och elnät
Luleå Energi	Elhandel
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	599 461
Årets resultat före fondförändring	581 641
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-75 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 106 102</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>1 106 102</u>

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

19



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-07-01 2012-06-30</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	3 625 548	3 493 854
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 000	- 75 838
Övriga förvaltningsintäkter	3	39 000	521 700
		<u>3 658 548</u>	<u>3 939 716</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 69 598	- 58 128
Fastighetsavgift/skatt		- 63 835	- 39 210
Driftkostnader	5	- 889 708	-1 471 528
Övriga kostnader	6	- 3 400	- 69 999
Personalkostnader	7	- 54 306	- 51 482
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 390 260	- 338 996
		<u>-1 471 107</u>	<u>-2 029 343</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 187 442</b>	<b>1 910 372</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning andelar i Riksbyggen		3 150	3 150
Ränteintäkter och liknande poster	9	69 292	20 695
Räntekostnader, fastighetslån		-1 678 242	-1 259 756
		<u>-1 605 800</u>	<u>-1 235 911</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>581 641</b>	<b>674 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>581 641</u></b>	<b><u>674 461</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 75 000	- 75 000
lansspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 75 000</u>	<u>- 75 000</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>506 641</b>	<b>599 461</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-06-30</i>	<i>2011-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	294 581 501	294 951 100
Maskiner och inventarier	11	69 747	51 584
		<u>294 651 248</u>	<u>295 002 684</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	31 500	31 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>294 682 748</b>	<b>295 034 184</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		77 149	44 641
Övriga fordringar	13	163 444	45 573
Förutbetalda kostnader och upplupna in	14	42 310	42 515
		<u>282 903</u>	<u>132 729</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 700 000	2 500 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Handkassa		5 000	0
Avräkning med Swedbank		1 229 980	889 142
		<u>1 234 980</u>	<u>889 142</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 217 883</b>	<b>3 521 870</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>297 900 631</b>	<b>298 556 054</b>

h

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-06-30	2011-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		257 890 000	257 890 000
Underhållsfond		232 700	157 700
		<u>258 122 700</u>	<u>258 047 700</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		599 461	0
Årets resultat		581 641	674 461
Avsättning till underhållsfond		- 75 000	- 75 000
		<u>1 106 102</u>	<u>599 461</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>259 228 802</b>	<b>258 647 161</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	37 763 402	38 555 808
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		9 560	8 864
Leverantörsskulder		25 341	636 071
Skatteskulder		139 290	81 031
Övriga kortfristiga skulder	18	303 715	158 250
Upplupna kostnader och förutbetalda int	19	430 520	468 868
		<u>908 426</u>	<u>1 353 085</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>38 671 828</b>	<b>39 908 893</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>297 900 631</b>	<b>298 556 054</b>

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 38 573 000 38 573 000

### Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

M

## Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

### 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

Intäktsredovisning 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. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 (1 302) kr per lägenhet (alt. 6 825 (6 512) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### 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 planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### 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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:5, BFNAR2001:13) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	0,25% på anskaffningsvärdet
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

*B*

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-06-30	2011-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 663 517	2 464 450
Hyror, lokaler	299 631	375 844
Hyror, garage	662 400	653 560
	<hr/>	<hr/>
	3 625 548	3 493 854
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 31 363
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 000	- 27 760
Rabatter	0	- 16 715
	<hr/>	<hr/>
	- 6 000	- 75 838
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Uthyrning av föreningslokal	24 000	8 200
Vite för försening i bygget	0	513 500
Fjärröppnare garage	15 000	0
	<hr/>	<hr/>
	39 000	521 700
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	6 133	0
Vattenskador	23 950	0
Tvättstugor	806	806
Gemensamma utrymmen	0	24 587
Vatten/Avlopp	6 620	0
Ventilation	13 985	0
Elinstallationer	7 375	0
Lås och nycklar	10 729	18 635
Inbrottsskador	0	14 100
	<hr/>	<hr/>
	69 598	58 128

14

2012-06-30

2011-06-30

**Not 5 Driftskostnader**

Samfällighet	103 256	0
Fastighetsförsäkring	32 547	32 557
Arvode förvaltning	207 383	212 743
Kabel-TV	51 512	50 735
IT-kostnader	8 413	6 855
Inkassokostnader	5 455	0
Revisionsarvode, externt	22 200	31 875
Övriga förvaltningskostnader	14 515	16 004
Fastighetsskötsel	132 406	148 723
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 300	- 8 900
Städ	83 098	82 356
Obligatoriska besiktningar	4 270	0
Snöröjning	0	16 044
Förbrukningsmateriel	4 212	27 270
Vatten	68 868	86 542
El	102 643	141 750
Uppvärmning *)	17 919	555 666
Sophantering	39 311	71 308
	<hr/>	<hr/>
	889 708	1 471 528

\*) Skillnaden mellan åren beror på att en återbetalning

på 272 678 kronor avseende tidigare för högt uttagna avgifter gjordes i februari 2012.

Verklig kostnad 2012 är 259 060.

**Not 6 Övriga kostnader**

Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	0	67 309
Medlems- och föreningsavgifter	3 150	2 520
Bankkostnader	250	170
	<hr/>	<hr/>
	3 400	69 999

**Not 7 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	38 800	36 525
Övriga ersättningar till förtroendevalda	450	0
Föreningsvald revisor	2 795	2 975
Summa	<hr/>	<hr/>
	42 045	39 500
Sociala kostnader	12 261	11 982
	<hr/>	<hr/>
	54 306	51 482

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	369 599	326 100
Möbler, teknikutrustning	20 661	12 896
	<hr/>	<hr/>
	390 260	338 996



	2012-06-30	2011-06-30
<b>Not 9 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	747	928
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	66 275	9 910
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	2 269	608
Övriga ränteintäkter	0	9 249
	<hr/> 69 292	<hr/> 20 695
 <b>Not 10 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	217 411 000	162 322 043
Uppskrivning fastighetsvärde	0	0
Återbetalning av produktionsmoms lokaler	-1 185 800	0
Mark	79 052 000	79 052 000
	<hr/> 295 277 200	<hr/> 241 374 043
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	55 088 957
Återbetalning av produktionsmoms lokaler	0	-1 185 800
	<hr/> 0	<hr/> 53 903 157
 <b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/> <b>295 277 200</b>	<hr/> <b>295 277 200</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	- 326 100	0
	<hr/> - 326 100	<hr/> 0
Årets avskrivning byggnader	- 369 599	- 326 100
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<hr/> <b>- 695 699</b>	<hr/> <b>- 326 100</b>
 <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<hr/> <b>294 581 501</b>	<hr/> <b>294 951 100</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	216 715 301	217 084 900
Mark	79 052 000	77 866 200
 <b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	143 000 000	143 000 000
lokaler	3 921 000	3 921 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/> 146 921 000	<hr/> 146 921 000
varav byggnader	91 454 000	91 454 000

2012-06-30      2011-06-30

**Not 11 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Möbler och teknikutrustning	64 480	0
	<hr/> 64 480	<hr/> 0

Årets anskaffningar

Tvättmaskin	38 824	64 480
	<hr/> 38 824	<hr/> 64 480

**Summa anskaffningsvärden**

**103 304      64 480**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Möbler och teknikutrustning	- 12 896	0
	<hr/> - 12 896	<hr/> 0

Årets avskrivningar

Möbler och teknikutrustning	- 12 896	- 12 896
Inventarier och verktyg	- 7 765	0
	<hr/> - 20 661	<hr/> - 12 896

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 33 557      - 12 896**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**69 747      51 584**

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

63 kapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggen

31 500	31 500
<hr/> 31 500	<hr/> 31 500

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	146 213	1 704
Momsfordringar	3 100	0
Andra kortfristiga fordringar	14 131	43 869
	<hr/> 163 444	<hr/> 45 573

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	13 059	12 697
Upplupna ränteintäkter	4 167	5 632
Förutbetalda försäkringspremier	25 084	24 186
	<hr/> 42 310	<hr/> 42 515

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 700 000	2 500 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	2,40	2012-07-27
90 dagar	1 200 000	2,70	2012-08-21

*M*

2012-06-30

2011-06-30

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>257 890 000</b>	<b>157 700</b>	<b>599 461</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 75 000
Avsättning till underhållsfond		75 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			581 641
<b>Vid årets slut</b>	<b>257 890 000</b>	<b>232 700</b>	<b>1 106 102</b>

#### Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	37 772 962	38 564 672
Avgår nästa års amortering	- 9 560	- 8 864
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>37 763 402</b>	<b>38 555 808</b>

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 *)	3,13	2015-05-28	11 802 000		813 500	10 988 500
SEB BOLÅN AB	3,85	2014-05-28	11 802 000			11 802 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,86	2013-05-02	11 991 672		9 210	11 982 462
			<b>38 595 672</b>		<b>822 710</b>	<b>37 772 962</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 9 560 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

\*) Den 28 maj sattes lånet om och fick en ny ränta på 3,13% mot tidigare 3,14%, i samband med omsättningen gjordes en extra amortering på 813 500.

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

#### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	158 150	158 250
Utbetalning från skattekonto i december ska tillfalla Riksbyggen som gjort inbetalningen till kontot.	145 565	0
	<b>303 715</b>	<b>158 250</b>

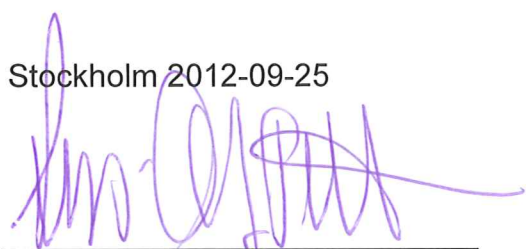
2012-06-30

2011-06-30


**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	115 612	112 899
Upplupna elkostnader	7 968	11 039
Upplupna vattenavgifter	3 189	13 845
Upplupna värmekostnader	15 740	30 960
Upplupna revisionsarvoden	24 700	20 000
Upplupna styrelsearvoden	23 900	20 650
Förutbetalda hyror och avgifter	239 411	259 475
	<hr/>	<hr/>
	430 520	468 868

Stockholm 2012-09-25



Lars-Olof Pettersson



Christian Dahlström



Laleh Khosravi



Eva Risinger



Maria Wirén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-10-08

Engzell Revision AB



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Ulrika Ekstam  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2011-07-01—2012-06-30.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-06-30 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-07-01—2012-06-30.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 oktober 2012



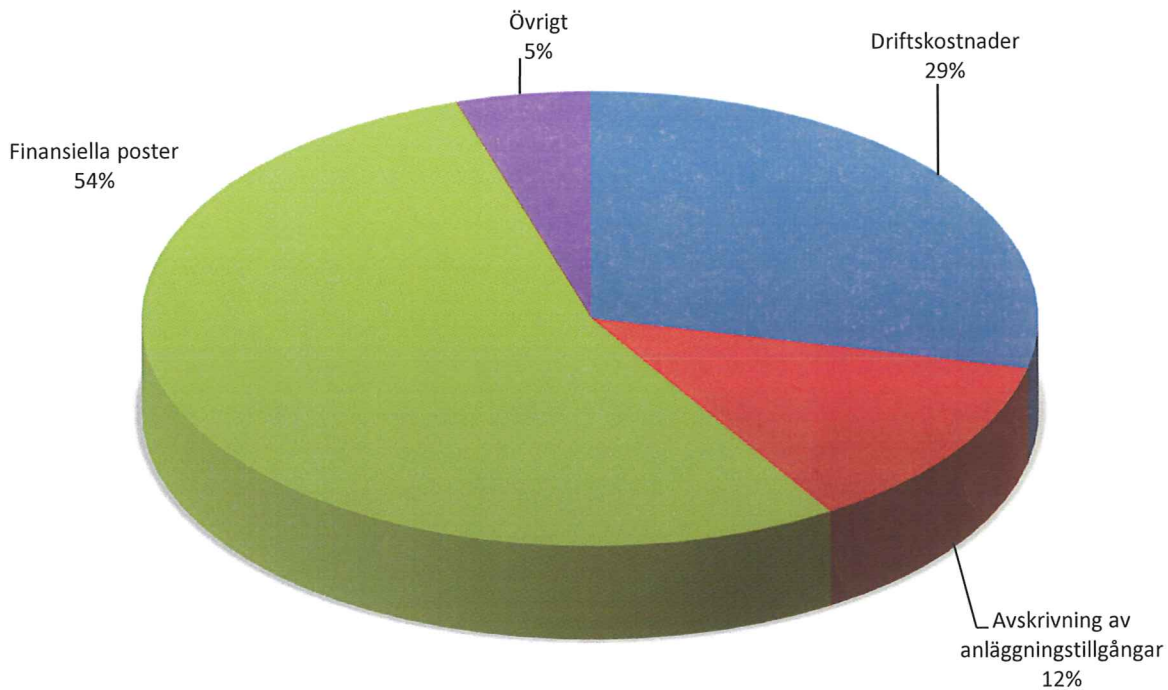
Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Ulrika Ekstam  
Revisor

## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	69 598	58 128
Fastighetsavgift/skatt	63 835	39 210
Driftskostnader	889 708	1 471 528
Övriga kostnader	3 400	69 999
Personalkostnader	54 306	51 482
Avskrivning av anläggningstillgångar	390 260	338 996
Finansiella poster	1 678 242	1 259 756
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 149 349</b>	<b>3 289 099</b>



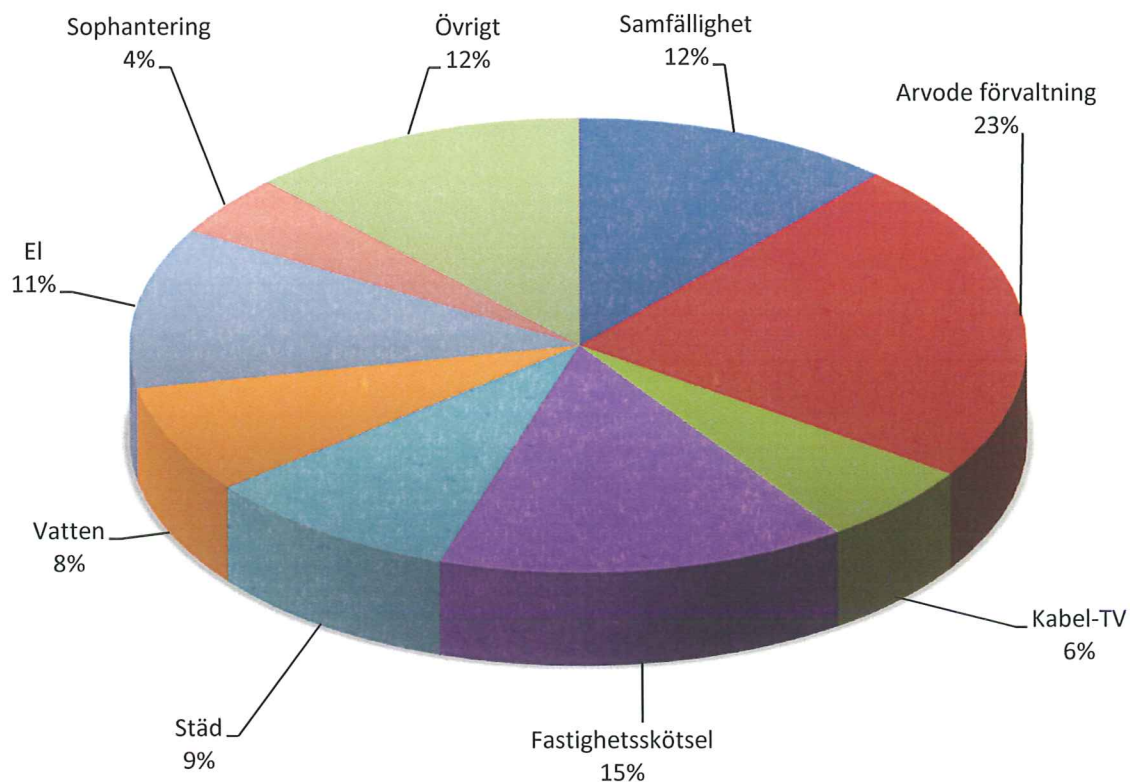


**Driftskostnadsfördelning**

**2012**

**2011**

Samfällighet	103 256	0
Fastighetsförsäkring	32 547	32 557
Arvode förvaltning	207 383	212 743
Kabel-TV	51 512	50 735
IT-kostnader	8 413	6 855
Inkassokostnader	5 455	0
Revisionsarvode, externt	22 200	31 875
Övriga förvaltningskostnader	14 515	16 004
Fastighetsskötsel	132 406	148 723
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 8 300	- 8 900
Städ	83 098	82 356
Obligatoriska besiktningar	4 270	0
Snöröjning	0	16 044
Förbrukningsmateriel	4 212	27 270
Vatten	68 868	86 542
El	102 643	141 750
Uppvärmning *)	17 919	555 666
Sopphantering	39 311	71 308
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>889 708</b>	<b>1 477 528</b>





## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

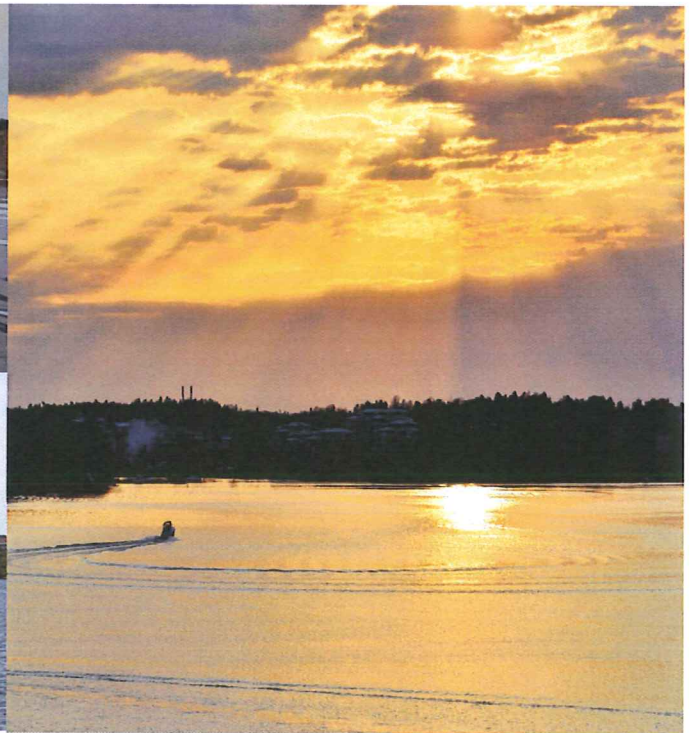
5072

5072

Kr / kvm

Kr / kvm

Samfällighet	20	0
Fastighetsförsäkring	6	6
Arvode förvaltning	41	42
Kabel-TV	10	10
IT-kostnader	2	1
Inkassokostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	4	6
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Fastighetsskötsel	26	29
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städ	16	16
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snöröjning	0	3
Förbrukningsmateriel	1	5
Vatten	14	17
El	20	28
Uppvärmning *)	4	110
Sophantering	8	14
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>175</b>	<b>290</b>



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen Brf Lycksaligheten i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

