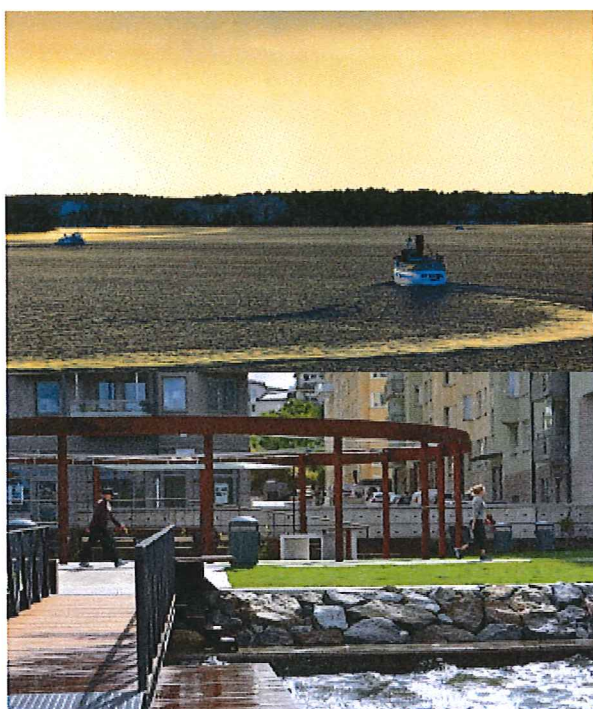


Årsredovisning

RB BRF
LYCKSALIGHETEN
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716419-4644

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
LYCKSALIGHETEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars-Olof Pettersson	Ordförande	
Christian Dahlström	Vice ordförande	
Laleh Khosravi	Ledamot	
Ulrika Ekstam	Ledamot	
Maria Wiren	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Bert Mood		
Johan Petersson	Sekreterare	
Härje Franzén		
Mathias Eriksson		
Yvonne Sedin Blank		Riksbyggen

I tur att avgå är: Lars-Olof Pettersson, Christian Dahlström, Johan Petersson, Bert Mood och Mathias Eriksson.

Ordinarie revisorer

Johan Nordin	Föreningsrevisor
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Åke Holgersson
Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Kurt Granberg, sammankallande och Klamra Wlodzimierz.

AS

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 63-67.

Äganderätt innebär att föreningen inte behöver erlægga någon tomrättsavgäld.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
3	46	–	Föreningen har en lokal för eget bruk och 3 lokaler som hyrs ut.

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

Årets taxeringsvärde	163 957 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	146 921 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm 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.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 33 tkr men inget planerat underhåll. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

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 gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 december 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

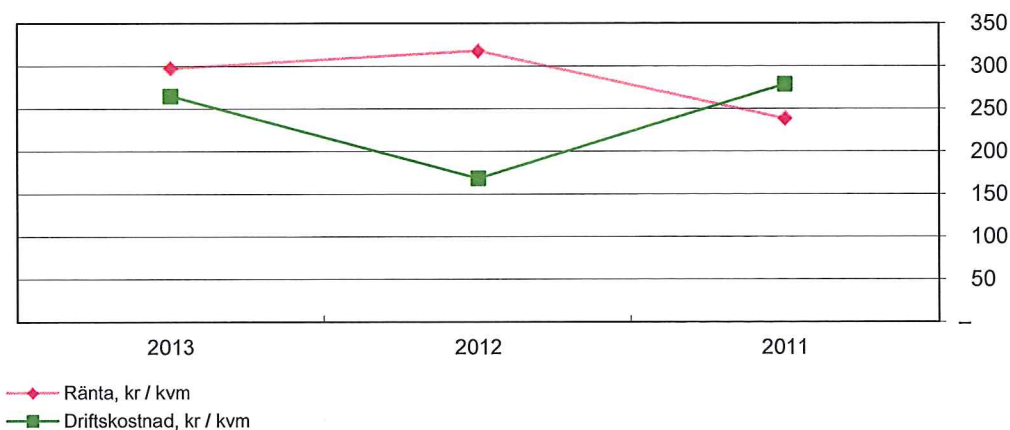
Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 211 kvm, vilket motsvarar 3,99% procent av fastighetens totalyta.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	3 775	3 659	3 940
Årets resultat	139	582	674
Resultat efter fondförändringar	64	507	599
Balansomslutning	298 421	297 901	298 556
Soliditet %	87%	87%	87%
Likviditet %	322%	354%	260%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	536	525	486
Driftskostnad, kr / kvm	265	168	279
Ränta, kr / kvm	297	318	238
Underhållsfond, kr / kvm	58	44	30
Lån, kr / kvm	7 149	7 151	7 300

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



De högre driftkostnaderna år 2013, beror på att en stor kreditering av fjärrvärmekostnader fanns med år 2012.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Under räkenskapsåret har årsavgifterna uppgått till i genomsnitt till 536 kronor per kvadratmeter och år. Styrelsen har beslutat att följa ekonomisk plan, vilket innebär en årlig höjning av årsavgifterna med 2% per år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har bl.a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetskötsel och yttre skötsel
Riksbyggen	Städning
Fortum	Fjärrvärme och elnät
Luleå Energi	Elhandel
Stockholm Vatten	Vatten
ComHem	Kabel-TV/Bredband
Bredbandsbolaget	Bredband
Renhållningsförvaltningen	Hushållssopor
RagnSells	Återvinning

Samfällighet

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 anläggningarna avseende åren 2010-2011. den uppgår till 162 tkr. De har emellertid inte kunnat redovisa eventuella överenskommelser och och fördelning av kostnader för detta, varför fakturan inte är reglerad och styrelsen har begärt underlag från JM.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 106 102
Årets resultat före fondförändring	138 763
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-75 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 169 866</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>1 169 866</u>

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 737 223	3 625 548
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 15 513	- 6 000
Övriga förvaltningsintäkter	3	52 815	39 000
		<u>3 774 525</u>	<u>3 658 548</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 35 578	- 69 598
Fastighetsavgift/skatt		- 114 180	- 63 835
Driftkostnader	5	-1 399 274	- 889 708
Övriga kostnader	6	- 54 690	- 3 400
Personalkostnader	7	- 78 055	- 54 306
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 455 483	- 390 260
		<u>-2 137 260</u>	<u>-1 471 107</u>
Rörelseresultat		1 637 266	2 187 441
Resultat från finansiella poster			
Utdelning på andelar i Riksbyggen		2 583	3 150
Ränteintäkter och liknande poster	9	69 760	69 292
Räntekostnader fastighetslån		-1 570 845	-1 678 242
		<u>-1 498 502</u>	<u>-1 605 800</u>
Resultat efter finansiella poster		138 763	581 641
Årets resultat		138 763	581 641
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 75 000	- 75 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		63 763	506 641

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	294 146 679	294 581 501
Inventarier, verktyg och installationer	11	49 086	69 747
		<u>294 195 765</u>	<u>294 651 248</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		294 227 265	294 682 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	77 149
Övriga fordringar	13	330 187	163 444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 122	42 310
		<u>391 309</u>	<u>282 903</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 800 000	1 700 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		997 788	1 229 980
		<u>1 002 788</u>	<u>1 234 980</u>
Summa omsättningstillgångar		4 194 097	3 217 883
SUMMA TILLGÅNGAR		298 421 362	297 900 631

B

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		257 890 000	257 890 000
Underhållsfond		307 700	232 700
		<u>258 197 700</u>	<u>258 122 700</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 106 102	599 461
Årets resultat		138 764	581 641
Avsättning till underhållsfond		- 75 000	- 75 000
		<u>1 169 866</u>	<u>1 106 102</u>
Summa eget kapital		259 367 566	259 228 802
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	37 751 341	37 763 402
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	11 434	9 560
Leverantörsskulder		141 349	25 341
Skatteskulder		206 611	139 290
Övriga kortfristiga skulder	18	303 815	303 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	639 246	430 520
		<u>1 302 455</u>	<u>908 426</u>
Summa skulder		39 053 796	38 671 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 421 362	297 900 631
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 573 000	38 573 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

A

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.

”Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av”

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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 det 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

Glöm inte att dölja den här raden!

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	
Byggnader	Progressiv	0,25% på anskaffningsvärdet
Inventarier	Rak	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 717 266	2 663 517
Hyror, lokaler	357 557	299 631
Hyror, garage	662 400	662 400
	<u>3 737 223</u>	<u>3 625 548</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 15 513	- 6 000
	<u>- 15 513</u>	<u>- 6 000</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Uthyrning av föreningslokal/övernattningsslägenhet	47 100	24 000
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	0
Inkassointäkter	5 715	0
Fjärröppnare garage	0	15 000
	<u>52 815</u>	<u>39 000</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	591	6 133
Vattenskador	0	23 950
Tvättstugor	0	806
Vatten/Avlopp	835	6 620
Värme	1 056	0
Ventilation (filterbyten)	14 120	13 985
Elinstallationer	6 200	7 375
Övriga installationer	0	10 729
Huskropp	6 629	0
Garage och parkeringsplatser	6 147	0
	<u>35 578</u>	<u>69 598</u>

Not 5 Driftkostnader

Samfällighet	179 337	103 256
Fastighetsförsäkring	36 459	32 547
Arvode förvaltning	216 826	207 383
Kabel-TV	51 922	51 512

A

	2013-06-30	2012-06-30
IT-kostnader	8 243	10 613
Juridiska kostnader	4 226	3 255
Revisionsarvode, externt	16 300	22 200
Övriga förvaltningskostnader	20 060	14 515
Fastighetskötsel	133 104	132 406
Trädgårdsskötsel	1 510	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 8 300
Städ	121 758	83 098
Obligatoriska besiktningar	8 128	4 270
Förbrukningsmateriel	22 806	4 212
Vatten	82 537	68 868
El	116 415	102 643
Uppvärmning *)	337 941	17 919
Sophantering	48 702	39 311
	<u>1 399 274</u>	<u>889 708</u>

*) I förra årets kostnad fanns krediteringar med, verklig kostnad var 259 000 kr.

Not 6 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	3 150	3 150
Konsultarvoden (luftkvalitémätning)	44 750	0
Bankkostnader	420	250
Kommunal miljö/tillsynsavgift	6 370	0
	<u>54 690</u>	<u>3 400</u>

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode *)	53 350	38 800
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 900	450
Föreningsvald revisor	3 300	2 795
Summa	<u>60 550</u>	<u>42 045</u>
Sociala kostnader	17 505	12 261
	<u>78 055</u>	<u>54 306</u>

*) periodiseringsfel tidigare, utbetalt arvode utgör 35 750.

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	434 822	369 599
Möbler, teknikutrustning	20 661	20 661
	<u>455 483</u>	<u>390 260</u>

B

2013-06-30 2012-06-30

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	734	747
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	63 983	66 275
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	4 069	2 269
Övriga ränteintäkter	974	0
	<u>69 760</u>	<u>69 292</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	217 411 000	217 411 000
Mark	79 052 000	79 052 000
	<u>296 463 000</u>	<u>296 463 000</u>
Årets anskaffningar		
Återbetalning av produktionsmoms, lokaler	-1 185 800	-1 185 800
	<u>-1 185 800</u>	<u>-1 185 800</u>
	<u>295 277 200</u>	<u>295 277 200</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 695 699	- 326 100
	<u>- 695 699</u>	<u>- 326 100</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 434 822	- 369 599
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 130 521</u>	<u>- 695 699</u>
	<u>294 146 679</u>	<u>294 581 501</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	215 094 679	215 529 501
Mark	79 052 000	79 052 000
Taxeringsvärden		
bostäder	160 000 000	143 000 000
lokaler	3 957 000	3 921 000
Totalt taxeringsvärde	<u>163 957 000</u>	<u>146 921 000</u>
varav byggnader	105 439 000	91 454 000

13

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	64 480	64 480
Tvättmaskin	38 824	0
	<u>103 304</u>	<u>64 480</u>
Årets anskaffningar		
Tvättmaskin	0	38 824
	<u>0</u>	<u>38 824</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>103 304</u>	<u>103 304</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättmaskin	- 7 765	0
Möbler och teknikutrustning	- 25 792	- 12 896
	<u>- 33 557</u>	<u>- 12 896</u>
Årets avskrivningar		
Möbler och teknikutrustning	- 12 896	- 12 896
Tvättmaskin	- 7 765	- 7 765
	<u>- 20 661</u>	<u>- 20 661</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 54 218</u>	<u>- 33 557</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>49 086</u>	<u>69 747</u>
Varav		
Möbler och teknikutrustning	25 792	38 688
Tvättmaskin	23 294	31 059

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

63 kapitalbevis á 500 kronor i Riksbyggen via Intresseföreningen	31 500	31 500
	<u>31 500</u>	<u>31 500</u>

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	327 187	146 213
Momsfordringar	3 000	3 100
Andra kortfristiga fordringar	0	14 131
	<u>330 187</u>	<u>163 444</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 278	4 167
Förutbetalda försäkringspremier	34 124	25 084
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 026	13 059
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 694	0
Återbäring från Riksbyggen	7 000	0
	<u>61 122</u>	<u>42 310</u>

19

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 800 000	1 700 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	900 000	2,00	2013-07-10
30 dagar	900 000	2,00	2013-07-10
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-08-10

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-	Balanserat	
			fond	resultat	Årets resultat
Vid årets början	257 890 000		232 700	524 461	581 641
Disposition enl årsstämmobeslut				581 641	- 581 641
Avsättning till underhållsfond			75 000	- 75 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter					
Årets resultat					138 764
Vid årets slut	257 890 000		307 700	1 031 102	138 764

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	37 762 775	37 772 962
Avgår nästa års amortering	- 11 434	- 9 560
Skuld vid årets slut	37 751 341	37 763 402

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	10 988 500			10 988 500
SEB BOLÅN AB	3,85%	2014-05-28	11 802 000			11 802 000
SWEDBANK *)	3,23%	2023-02-27	11 982 462		10 187	11 972 275
			37 772 962		10 187	37 762 775

*) Lånet sattes om 130502 och bands på 10 år, ny ränta blev 3,23% mot tidigare 5,86%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 11 434 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Då pantbrev i samband med att husen byggdes inte kunde tas ut för hela skulden har Riksbyggen lånat ut 3 000 000 kronor.

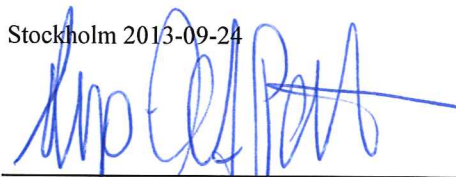
Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	158 250	158 150
Utbetalning från Skattekonto, ska tillfalla RB som gjort inbetalningen	145 565	145 565
	303 815	303 715

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	264 767	115 612
Upplupna elkostnader	8 246	7 968
Upplupna vattenavgifter	5 680	3 189
Upplupna värmekostnader	11 633	15 740
Upplupna revisionsarvoden	21 000	24 700
Upplupna styrelsearvoden	47 160	23 900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	280 760	239 411
	<u>639 246</u>	<u>430 520</u>

Stockholm 2013-09-24



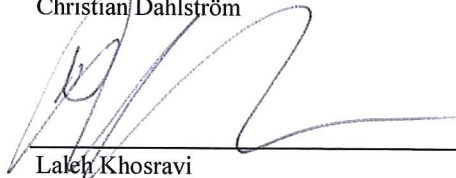
Lars-Olof Pettersson



Christian Dahlström



Ulrika Ekstam



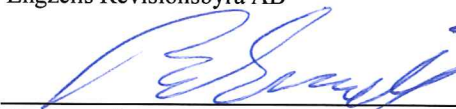
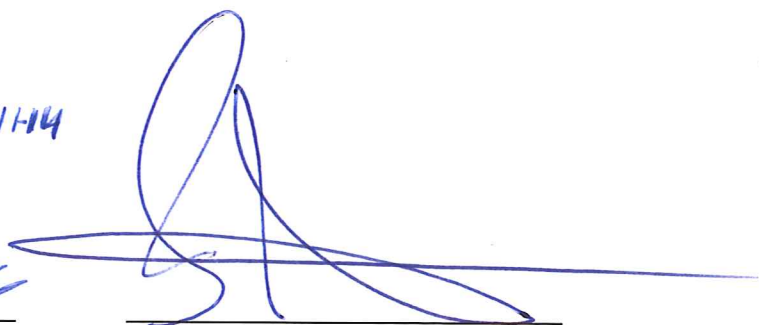
Laleh Khosravi



Maria Wiren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-11-14

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Johan Nordin
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2012-07-01—2013-06-30.

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 god revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 2013-06-30 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2012-07-01—2013-06-30.

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 revisionsbedömning 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 ersättningsskyldig 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 överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 november 2013

Engzells Revisionsbyrå AB

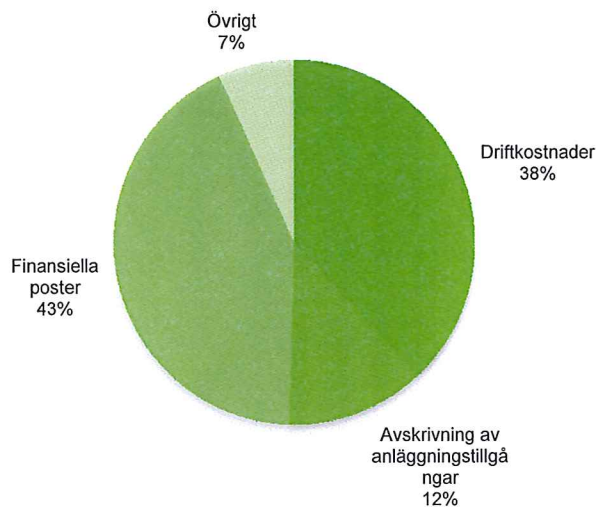


Per Engzell
Auktoriserad revisor

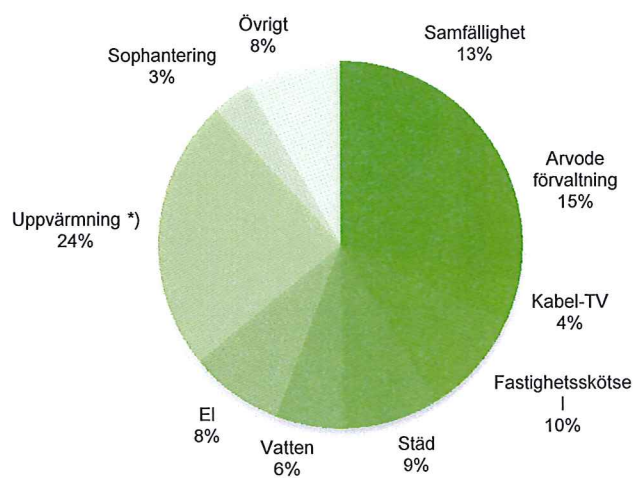
Johan Nordin
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	35 578	69 598
Fastighetsavgift/skatt	114 180	63 835
Driftkostnader	1 399 274	889 708
Övriga kostnader	54 690	3 400
Personalkostnader	78 055	54 306
Avskrivning av anläggningstillgångar	455 483	390 260
Finansiella poster	1 570 845	1 678 242
Summa kostnader	3 708 105	3 149 349



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Samfällighet	179 337	103 256
Fastighetsförsäkring	36 459	32 547
Arvode förvaltning	216 826	207 383
Kabel-TV	51 922	51 512
IT-kostnader	8 243	10 613
Juridiska kostnader	4 226	3 255
Revisionsarvode, externt	16 300	22 200
Övriga förvaltningskostnader	20 060	14 515
Fastighetsskötsel	133 104	132 406
Trädgårdsskötsel	1 510	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 8 300
Städ	121 758	83 098
Obligatoriska besiktningar	8 128	4 270
Förbrukningsmateriel	22 806	4 212
Vatten	82 537	68 868
El	116 415	102 643
Uppvärmning *)	337 941	17 919
Sophantering	48 702	39 311
Summa driftkostnader	1 399 274	889 708



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	5072	5072
	Kr / kvm	Kr / kvm
Samfällighet	35	20
Fastighetsförsäkring	7	6
Arvode förvaltning	43	41
Kabel-TV	10	10
IT-kostnader	2	2
Juridiska kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	3	4
Övriga förvaltningskostnader	4	3
Fastighetsskötsel	26	26
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Städ	24	16
Obligatoriska besiktningar	2	1
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	16	14
El	23	20
Uppvärmning *)	67	4
Sophantering	10	8
Övrigt	0	0
Summa driftkostnader	276	175

*) se Notförteckning ang uppvärmning.

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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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.

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.

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

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. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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

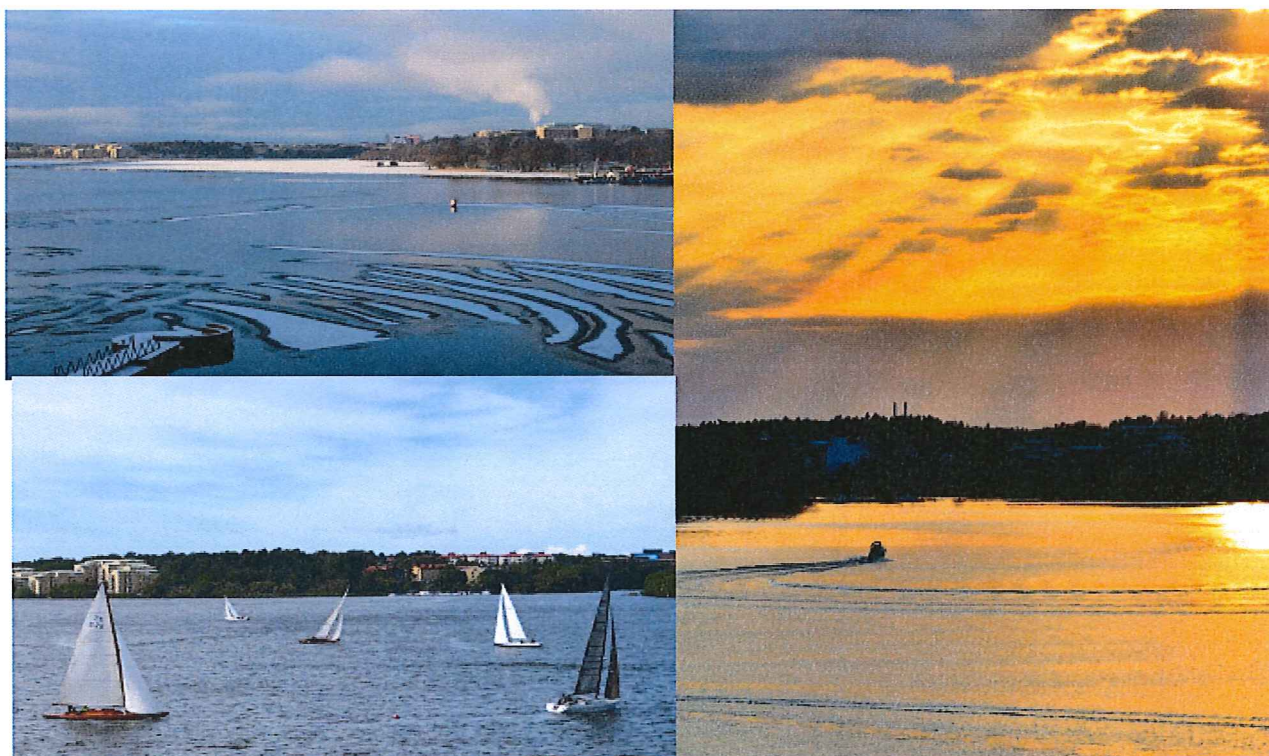
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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.



RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se