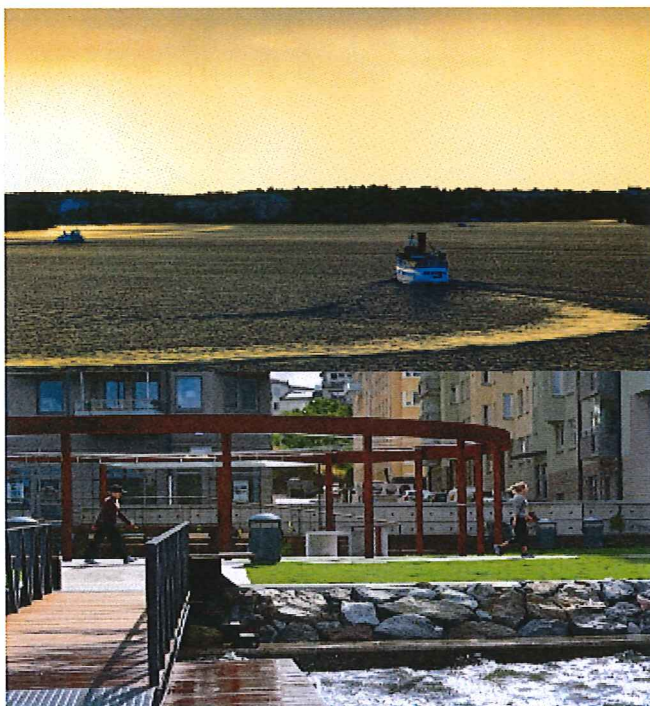

Årsredovisning

**RB BRF
LYCKSALIGHETEN
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 716419-4644**

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



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 föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
LYCKSALIGHETEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars-Olof Pettersson	Ordförande	Utsedd av
Johan Petersson	Sekreterare	Stämman
Laleh Khosravi	Ledamot	Stämman
Ulrika Ekstam	Ledamot	Stämman
Sara Hamilton	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Härje Franzén		Stämman
Kristina Holgersson		Stämman
Mathias Eriksson		Stämman
Ulf Magnusson		Stämman
Yvonne Sedin Blank		Riksbyggen

I tur att avgå är: Laleh Khosravi (avgick på egen begäran 8 maj), Ulrika Ekstam, Härje Franzén samt Kristina Holgersson.

Ordinarie revisorer

Johan Nordin	Föreningsrevisor	Stämman	<i>Har flyttat 28 juli</i>
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman	

Revisorssuppleanter

Åke Holgersson	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Stämman

Valberedning

Kurt Granberg (sammankallande), Klamra Wlodzimierz och Edvard Alm	Stämman
---	---------

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.

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 m ²
Total bostadsarea:	5 072 m ²
Varav hyresrätter:	– m ²
Total lokalarea:	211 m ²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 93 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 564 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 654 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. För att se hur likviditeten har förändrats under året hänvisas till kassaflödesanalysen.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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 9 december 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Händelser i stort och smått

Det gångna året har varit fyllt av en rad händelser i stort och smått i föreningen.

Vi har under året genomfört det byte av bredbandsleverantör som föreningsstämman fattade beslut om år 2012 och som vi kunde rapportera resultatet av på den senaste stämman. Numera ingår bredband i månadsavgiften för samtliga lägenheter. Vi har tecknat avtal med Ownit som innebär att kostnaderna kunde minska totalt sett. Genom att föreningen har mycket god ekonomi kunde vi lägga in kostnaden för bredband i månadsavgiften utan någon särskild höjning. Varje lägenhet försågs också med en router som tillhör föreningen.

Under våren inhandlade föreningen filter till samtliga ventilationer i lägenheterna. Vi ville dels uppmärksamma medlemmarna på vikten av att göra rent filtren med jämna mellanrum och dels att det efter omkring fyra år var dags att göra ett byte av filtren. Det har förhoppningsvis haft effekt och förbättrat luften i lägenheterna!

Vi har även genomfört stamspolning i samtliga stammar i föreningen. Vi kunde använda den underhållsfond som finns i föreningen för att bekosta stamspolningen. Det innebär att stammarna är rensade och att risken för stopp i avloppen har minskat avsevärt.

Vi har under året följt den ekonomiska planen vad gäller medlemmarnas månadsavgift till föreningen. Det innebär att avgiften höjts med 2 procent och den goda ekonomin i föreningen har inte bara gjort att vi kunnat genomföra de ovan nämnda åtgärderna utan också amorterat en del på våra lån. För styrelsens del är en god ekonomi i föreningen och även i fortsättningen. Det låga ränteläget gör att vi har en förmånlig situation för närvarande.

Vi kan inte heller låta bli att notera att vårt område blivit allt populärare. Strandparken, som är en mycket vacker skapelse, har under varma sommarkvar dagar dragit till sig många människor- alltför många kanske. Styrelsen drar slutsatsen att vi bor vid en av de populäraste platserna i staden, där restaurang- och serviceutbudet hela tiden ökar, men där vi kommer att göra vårt bästa för att uppnå största möjliga trevnad, både för oss och tillfälliga besökare.

Med dessa ord vill vi tacka medlemmarna för ett gott samarbete under året och hoppas att även nästa år ska vara ett givande år för Brf Lycksaligheten.

Ekonomi

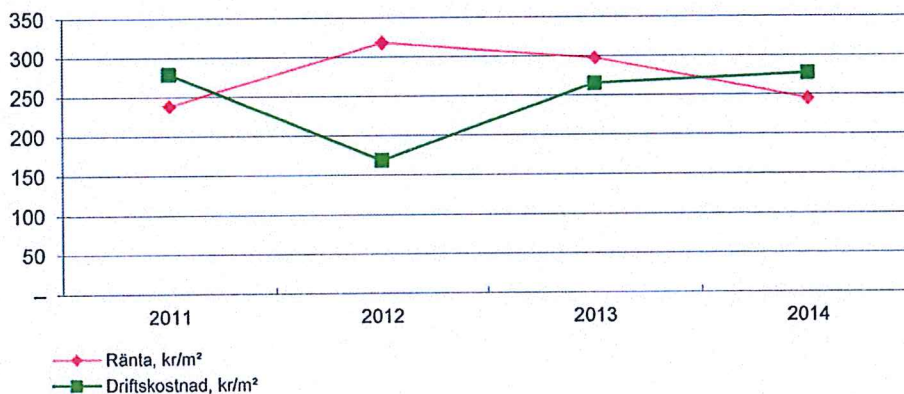
Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

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

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	3 816	3 775	3 659	3 940
Årets resultat	231	139	582	674
Resultat efter fondförändringar	165	64	507	599
Balansomslutning	295 345	298 421	297 901	298 556
Soliditet	88%	87%	87%	87%
Likviditet	161%	322%	354%	260%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	547	536	525	486
Driftskostnad, kr/m ²	277	265	168	279
Ränta, kr/m ²	245	297	318	238
Underhållsfond, kr/m ²	71	58	44	30
Lån, kr/m ²	6 579	7 149	7 151	7 300

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Under räkenskapsåret har årsavgifterna uppgått till i genomsnitt till 547 kronor per kvadratmeter och år. Styrelsen har beslutat att följa ekonomisk plan, vilket innebär en årlig höjning av årsavgifterna med 2% per år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 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
OwNit	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 driftskostnader 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 fördelning av kostnader för detta, varför fakturan inte är reglerad och styrelsen har begärt underlag från JM.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I samband med att K2-regelverket börjar tillämpas 2014 (verksamhetsår 2015) beräknas att avskrivningarna kommer att uppgå till 1 788 tkr, detta under förutsättning att några avskrivningsbara tillgångar tillkommer, detta belopp kan jämföras med innevarande år avskrivningar 544 tkr.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 169 866
Årets resultat före fondförändring	191 465
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-140 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>73 750</u>
Summa överskott	1 295 081

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 295 081

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

A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 801 662	3 737 223
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 25 520	- 15 513
Övriga förvaltningsintäkter	3	40 340	52 815
		<u>3 816 482</u>	<u>3 774 525</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 92 920	- 35 578
Planerat underhåll	5	- 73 750	-
Fastighetsavgift/skatt		- 113 782	- 114 180
Driftkostnader	6	-1 463 420	-1 399 274
Övriga kostnader	7	- 9 523	- 54 690
Personalkostnader	8	- 71 443	- 78 055
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 564 189	- 455 483
		<u>-2 389 027</u>	<u>-2 137 260</u>
Rörelseresultat		1 427 456	1 637 266
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 898	2 583
Ränteintäkter och liknande poster	10	54 726	69 760
Räntekostnader, fastighetslån		-1 293 615	-1 570 845
		<u>-1 235 991</u>	<u>-1 498 502</u>
Resultat efter finansiella poster		191 465	138 763
Årets resultat		191 465	138 763
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 75 000
Ianspråktagande av underhållsfond		73 750	-
Resultat efter fondförändring		125 215	63 763

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	293 659 401	294 146 679
Inventarier, verktyg och installationer	12	28 425	49 086
		<u>293 687 826</u>	<u>294 195 765</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		<u>293 719 326</u>	<u>294 227 265</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	–
Övriga fordringar	14	234 827	330 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 588	61 122
		<u>305 465</u>	<u>391 309</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	700 000	2 800 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		614 777	997 788
		<u>619 777</u>	<u>1 002 788</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 625 242</u>	<u>4 194 097</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>295 344 568</u>	<u>298 421 362</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		257 890 000	257 890 000
Underhållsfond		373 950	307 700
		<u>258 263 950</u>	<u>258 197 700</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 169 866	1 106 102
Årets resultat		191 465	138 764
Avsättning till underhållsfond		- 140 000	- 75 000
Ianspråktagande av underhållsfond		73 750	–
		<u>1 295 081</u>	<u>1 169 866</u>
Summa eget kapital		259 559 031	259 367 566
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	34 739 052	37 751 341
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	12 457	11 434
Leverantörsskulder		172 241	141 349
Skatteskulder		174 140	193 780
Övriga kortfristiga skulder	19	258 656	316 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	428 991	639 246
		<u>1 046 485</u>	<u>1 302 455</u>
Summa skulder		35 785 537	39 053 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		295 344 568	298 421 362
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		38 573 000	38 573 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

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

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

Se även text i förvaltningsberättelsen om avskrivningar.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 771 760	2 717 266
Hyror, lokaler	367 823	357 557
Hyror, garage	662 080	662 400
	<u>3 801 662</u>	<u>3 737 223</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 25 520	- 15 513
	<u>- 25 520</u>	<u>- 15 513</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Uthyrning av föreningslokal/övernattningslokal	39 800	47 100
Inkassointäkter	540	5 715
	<u>40 340</u>	<u>52 815</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	2 677	591
Tvättstugor	4 663	-
Vatten/Avlopp	37 342	835
Värme	-	1 056
Ventilation	15 547	14 120
Elinstallationer	2 950	6 200
Låssystem	20 898	-
Huskropp	7 912	6 629
Garage och parkeringsplatser	931	6 147
	<u>92 920</u>	<u>35 578</u>

Not 5 Planerat underhåll

Stampolning	73 750	-
	<u>73 750</u>	-

Not 6 Driftkostnader

Samfällighet	227 597	179 336
Försäkringspremier	48 539	36 459
Förvaltningsarvode	199 445	216 826
Kabel-TV	52 050	51 922
IT-kostnader	75 299	8 243
Inkasso	675	4 226
Arvode, yrkesrevisor	20 000	16 300
Övriga förvaltningskostnader	29 914	20 060
Fastighetsskötsel	150 250	133 104
Trädgårdsskötsel	–	1 510
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 000	- 7 000
Städning gemensamma utrymmen	99 254	121 758
Obligatoriska besiktningar	22 825	8 128
Förbrukningsmateriel	28 167	22 806
Cykellyft	22 063	–
Vatten	82 065	82 537
El	107 934	116 415
Uppvärmning	255 196	337 941
Sophantering och återvinning	48 146	48 702
	<u>1 463 420</u>	<u>1 399 274</u>

Not 7 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	3 150	3 150
Konsultarvoden	5 733	44 750
Bankkostnader	640	420
Övriga externa kostnader	–	6 370
	<u>9 523</u>	<u>54 690</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	52 140	53 350
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	3 900
Föreningsvald revisor	3 300	3 300
Summa	<u>55 440</u>	<u>60 550</u>
Sociala kostnader	16 003	17 505
	<u>71 443</u>	<u>78 055</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	543 528	434 822
Möbler, teknikutrustning	20 661	20 661
	<u>564 189</u>	<u>455 483</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 034	734
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	52 200	63 983
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	4 069
Övriga ränteintäkter	1 492	974
	<u>54 726</u>	<u>69 760</u>

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	217 411 000	217 411 000
Återbetalning av produktionsmoms, lokaler	-1 185 800	–
Mark	79 052 000	79 052 000
	<u>295 277 200</u>	<u>296 463 000</u>
Årets anskaffningar		
Återbetalning av produktionsmoms, lokaler	–	-1 185 800
Utsmyckning i entréer	56 250	–
	<u>56 250</u>	<u>-1 185 800</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>295 333 450</u>	<u>295 277 200</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 130 521	- 695 699
	<u>-1 130 521</u>	<u>- 695 699</u>
Årets avskrivning byggnader	<u>- 543 528</u>	<u>- 434 822</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 674 049</u>	<u>-1 130 521</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>293 659 401</u>	<u>294 146 679</u>
Varav		
Byggnader	214 551 151	215 094 679
Mark	79 052 000	79 052 000
Taxeringsvärden		
bostäder	160 000 000	160 000 000
lokaler	3 957 000	3 957 000
Totalt taxeringsvärde	<u>163 957 000</u>	<u>163 957 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<u>105 439 000</u>	<u>105 439 000</u>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Möbler och teknikutrustning

64 480 64 480

Tvättmaskin

38 824 38 824

Summa anskaffningsvärden

103 304 103 304

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Tvättmaskin

- 15 530 - 7 765

Möbler och teknikutrustning

- 38 688 - 25 792

- 54 218 - 33 557

Årets avskrivningar

Möbler och teknikutrustning

- 12 896 - 12 896

Tvättmaskin

- 7 765 - 7 765

- 20 661 - 20 661

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 74 879 - 54 218

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 425 49 086

Varav

Möbler och teknikutrustning

12 896 25 792

Tvättmaskin

15 529 23 294

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

63 andelar i Riksbyggen å 500 kronor

31 500 31 500

31 500 31 500

Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto

234 827 327 187

Momsfordringar

- 3 000

234 827 330 187

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 862 5 278

Förutbetalda försäkringspremier

43 245 34 124

Förutbetald kabel-tv-avgift

13 131 13 026

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

12 350 1 694

Övrigt

- 7 000

70 588 61 122

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

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

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	0,95	9999-12-31
30 dagar	500 000	0,95	2014-07-28

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	-	257 890 000	307 700	1 031 102	138 764
Disposition enl årsstämmbeslut				138 764	- 138 764
Avsättning till underhållsfond			140 000	- 140 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 73 750	73 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-	-			
Årets resultat					191 465
Vid årets slut	-	257 890 000	373 950	1 103 616	191 465

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	34 751 509	37 762 775
Avgår nästa års amortering	- 12 457	- 11 434
Skuld vid årets slut	34 739 052	37 751 341

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	1,83%	2016-05-28	11 802 000		3 000 000	8 802 000
SEB BOLÅN AB	3,13%	2015-05-28	10 988 500			10 988 500
SWEDBANK HYPOTEK	3,23%	2023-02-27	11 972 275		11 266	11 961 009
			37 762 775		3 011 266	34 751 509

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 457 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

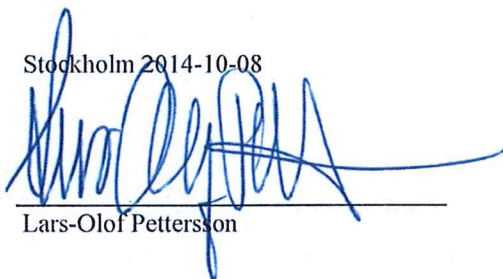
Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Depositioner	100 500	158 250
Redovisningskonto för moms	12 591	12 831
Utbetalning från skattekonto, ska tillfalla RB som gjort inbetalningen	145 565	145 565
	258 656	316 646

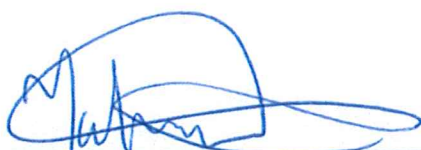
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	63 974	264 767
Upplupna elkostnader	8 281	8 246
Upplupna vattenavgifter	4 092	5 680
Upplupna värmekostnader	11 329	11 633
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	64 963	47 160
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 352	280 760
	<u>428 991</u>	<u>639 246</u>

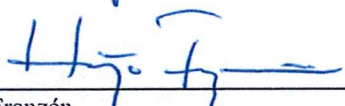
Stockholm 2014-10-08



Lars-Olof Pettersson



Johan Petersson

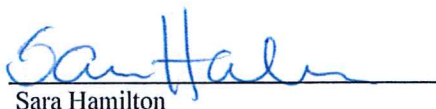


Härje Franzén

(ersätter Laleh Kohsravi som avgått)



Ulrika Ekstam



Sara Hamilton

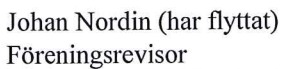
Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-11-17

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Johan Nordin (har flyttat)

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 2013-07-01—2014-06-30.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon 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 2014-06-30 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 2013-07-01—2014-06-30.

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 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 17 november 2014

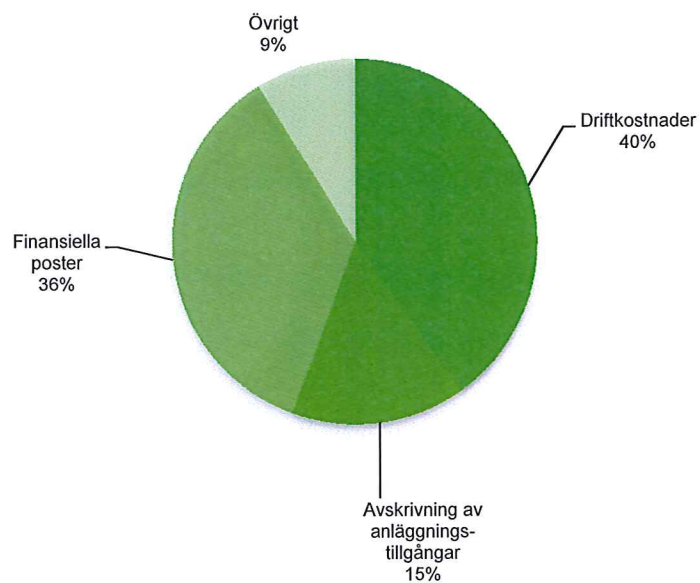


Per Engzell
Auktoriserad revisor

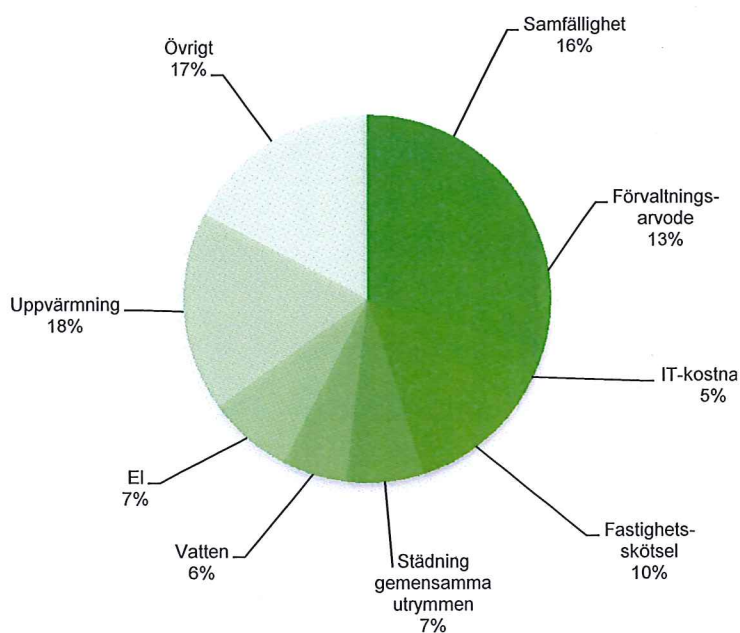
Johan Nordin
Revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	92 920	35 578
Planerat underhåll	73 750	0
Fastighetsavgift/skatt	113 782	114 180
Driftkostnader	1 463 420	1 399 274
Övriga kostnader	9 523	54 690
Personalkostnader	71 443	78 055
Avskrivning av anläggningstillgångar	564 189	455 483
Finansiella poster	1 293 615	1 570 845
Summa kostnader	3 682 642	3 708 105



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Samfällighet	227 597	179 336
Försäkringspremier	48 539	36 459
Förvaltningsarvode	199 445	216 826
Kabel-TV	52 050	51 922
IT-kostnader	75 299	8 243
Inkasso	675	4 226
Arvode, yrkesrevisorer	20 000	16 300
Övriga förvaltningskostnader	29 914	20 060
Fastighetsskötsel	150 250	133 104
Trädgårdsskötsel	0	1 510
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 6 000	- 7 000
Städning gemensamma utrymmen	99 254	121 758
Obligatoriska besiktningar	22 825	8 128
Förbrukningsmateriel	28 167	22 806
Vatten	82 065	82 537
El	107 934	116 415
Uppvärmning	255 196	337 941
Sophantering och återvinning	48 146	48 702
Summa driftkostnader	1 463 420	1 399 273



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2014	2013
BOA (kvm):	5072	5072
	Kr / kvm	Kr / kvm
Samfällighet	45	35
Försäkringspremier	10	7
Förvaltningsarvode	39	43
Kabel-TV	10	10
IT-kostnader	15	2
Inkasso	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	4	3
Övriga förvaltningskostnader	6	4
Fastighetsskötsel	30	26
Trädgårdsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Städning gemensamma utrymmen	20	24
Obligatoriska besiktningar	5	2
Förbrukningsmateriel	6	4
Vatten	16	16
El	21	23
Uppvärmning	50	67
Sophantering och återvinning	9	10
Summa driftkostnader	289	276

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

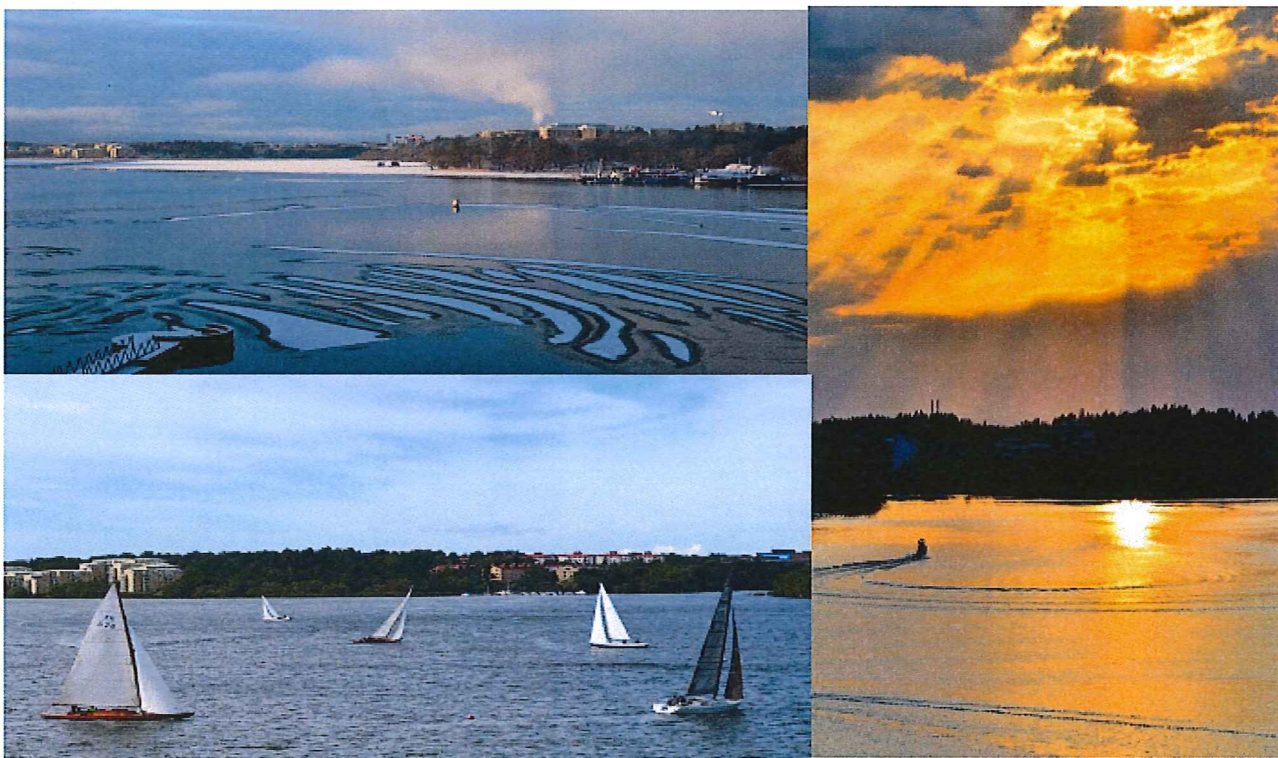
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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