
Årsredovisning

RB BRF
LYCKSALIGHETEN
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716419-4644

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



Dagordning § 59

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 jämte ordföranden ska 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 medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
LYCKSALIGHETEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Lycksaligheten 2 i Stockholms kommun med därpå uppförd 1 byggnad med 63 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2008-2009. Fastighetens adresser Franzégatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-67.

Äganderätt innebär att föreningen inte behöver betla någon tomträttsavgäld.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
21	19	19	4

Dessutom tillkommer:

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
4	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
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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 211 m², vilket motsvarar 3,99 procent av fastighetens totalyta.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 9,5% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Stockholm (Hammarby sjöstad) har biträtt styrelsen med föreningens **förvaltning** enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare 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

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 och fördelning av kostnader för detta, varför fakturan inte är reglerad och styrelsen har vid upprepade tillfällen begärt underlag från JM.



Efter den senaste stämman 2014-12-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Lars-Olof Pettersson	Ordförande	Stämman
Johan Petersson	Sekreterare	Stämman
Ulf Magnusson	Ledamot	Stämman
Ulrika Ekstam	Ledamot	Stämman
Sara Hamilton	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter		
Kristina Holgersson		Stämman
Leif B Eriksson		Stämman
Mathias Eriksson		Stämman
Sigrid Hellberg		Stämman
Yvonne Sedin Blank		Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Alexander Josefsson	Föreningsrevisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Birgitta Hallberg		Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB		Stämman
Valberedning		
Adelie Örnhall, Klarna Wlodzimierz och Edvard Alm		Stämman



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 558 kr/m²/år.

Vilket är ca 15% lägre än omgivande föreningar.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 96 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015-09-01 och visar på ett underhållsbehov på 1300 000 kr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 130 000 kr (25 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 46 kr/m². Vid avsättning har en sammavägning av underhållsplan på både 10 års och 30 års sikt gjorts.

Planerat underhåll, enligt underhållsplan	År
Invändig renovering	2020
Målning trapphus	2022

Föreningens likviditet har under året förändrats från 155% till 113%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 839 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 086 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (13 föreg. år).

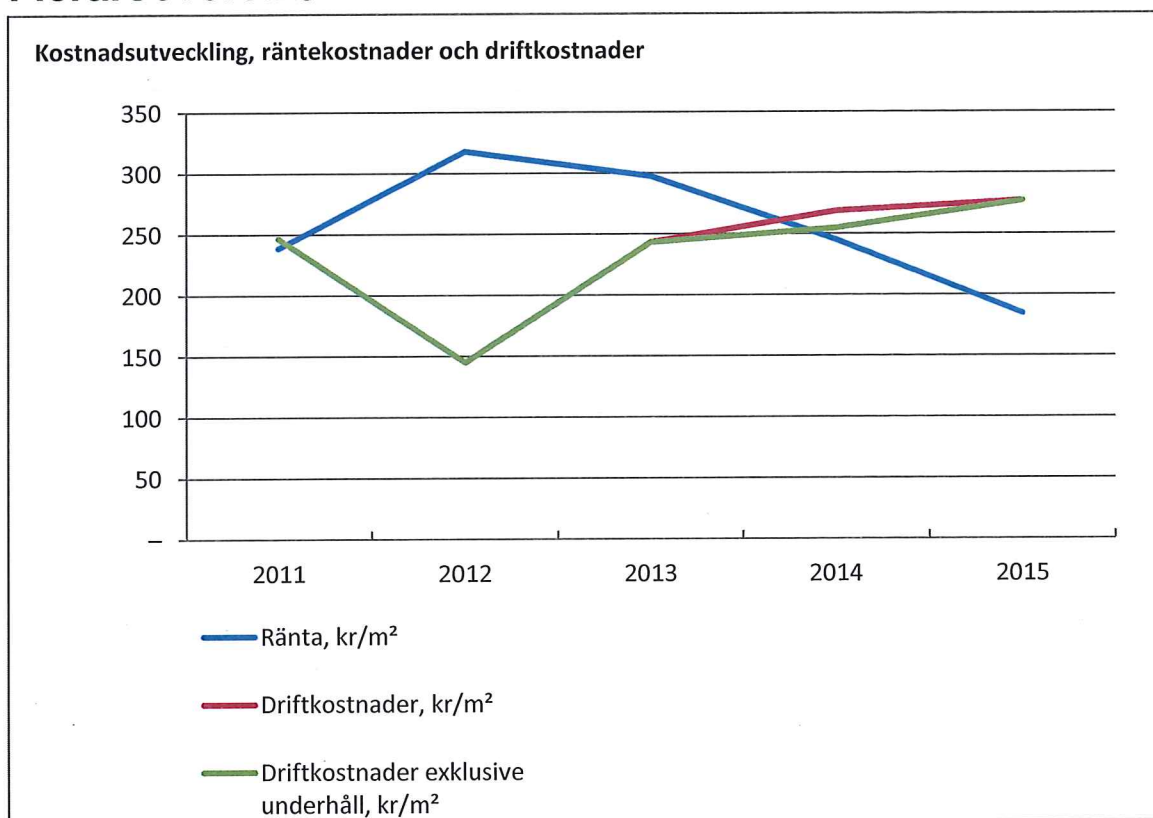
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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.

Flerårsöversikt



Den lägre kostnaden för drift år 2012 beror på att föreningen fick en stor kreditering av elkostnaderna.

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 856	3 776	3 722	3 620	3 418
Resultat efter finansiella poster	- 753	191	139	582	674
Årets resultat	- 753	191	139	582	674
Resultat före avskrivningar	1 086	756	594	972	1 013
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	841	616	519	897	938
Avsättning till underhållsfond kr/m²	46	27	14	14	14
Balansomslutning	293 174	295 345	298 421	297 901	298 556
Soliditet	88%	88%	87%	87%	87%
Likviditet	113%	155%	322%	354%	260%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	557	547	536	525	486
Driftkostnader, kr/m²	277	269	243	145	246
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	277	255	243	145	246
Ränta, kr/m²	185	245	297	318	238
Underhållsfond, kr/m²	117	71	58	44	30
Lån, kr/m²	6 292	6 579	7 149	7 151	7 300
Skuldkvot	8,53	9,11	10,00	10,32	9,79

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 295 081
Årets resultat före fondförändring	-753 327
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	296 754

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	296 754
----------------------------	---------

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 855 794	3 776 142
Övriga rörelseintäkter	2	40 180	40 340
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 895 974	3 816 482
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 461 998	-1 418 538
Övriga externa kostnader	4	- 313 933	- 334 856
Personalkostnader	5	- 71 278	- 71 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 839 368	- 564 189
Summa rörelsekostnader		-3 686 576	-2 389 027
Rörelseresultat		209 398	1 427 456
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	2 898	2 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 575	54 726
Räntekostnader, fastighetslån		- 975 197	-1 293 615
Summa finansiella poster		- 962 724	-1 235 991
Resultat efter finansiella poster		- 753 327	191 465
Årets resultat	15	- 753 327	191 465
Resultat exklusive avskrivningar		1 086 041	755 654

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	291 840 694	293 659 401
Inventarier, verktyg och installationer	10	7 765	28 425
Summa materiella anläggningstillgångar		291 848 459	293 687 826
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11	31 500	31 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		31 500	31 500
Summa anläggningstillgångar		291 879 959	293 719 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1	50
Skattekonto		100	234 827
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 003	70 588
Summa kortfristiga fordringar		87 104	305 465
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	600 000	700 000
Summa kortfristiga placeringar		600 000	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	607 243	619 777
Summa kassa och bank		607 243	619 777
Summa omsättningstillgångar		1 294 347	1 625 242
SUMMA TILLGÅNGAR		293 174 305	295 344 568

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 890 000	257 890 000
Fond för yttre underhåll		618 950	373 950
Summa bundet eget kapital		<u>258 508 950</u>	<u>258 263 950</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 050 081	1 103 616
Årets resultat		- 753 327	191 465
Summa fritt eget kapital		<u>296 754</u>	<u>1 295 081</u>
Summa eget kapital		<u>258 805 704</u>	<u>259 559 031</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	33 225 270	34 739 052
Summa långfristiga skulder		<u>33 225 270</u>	<u>34 739 052</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	13 779	12 457
Leverantörsskulder		163 407	172 241
Skatteskulder		225 980	174 140
Övriga skulder	17	238 281	258 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	501 884	428 991
Summa kortfristiga skulder		<u>1 143 331</u>	<u>1 046 485</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>293 174 305</u>	<u>295 344 568</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	<u>38 573 000</u>	<u>38 573 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>38 573 000</u>	<u>38 573 000</u>

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 826 989	2 771 760
Hyror, lokaler	367 525	367 823
Hyror, garage	662 400	662 080
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 120	- 25 520
	<u>3 855 794</u>	<u>3 776 142</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	180	540
Övernattninglägenhet, föreningslokal	40 000	39 800
	<u>40 180</u>	<u>40 340</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	95 564	92 532
Underhåll	–	73 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	112 810	113 782
Gemensamhetsanläggning, garage	122 412	114 502
Gemensamhetsanläggning, garantikostnader	152 500	31 451
Gemensamhetsanläggning, innergård	72 890	82 032
Försäkringspremier	54 490	48 539
Kabel- och digital-TV	52 251	52 050
Fastighetsskötsel	139 314	150 250
Återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 6 000
Städning gemensamma utrymmen	112 203	99 254
Obligatoriska besiktningar	20 776	22 825
Förbrukningsmateriel	27 205	50 230
Vatten	81 120	82 065
El	108 633	107 934
Uppvärmning	260 588	255 196
Sophantering och återvinning	57 142	48 146
	<u>1 461 998</u>	<u>1 418 538</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk & teknisk förvaltning	168 754	199 445
IT-kostnader	78 686	75 299
Inkassokostnader	226	675
Arvode, yrkesrevisorer	20 000	20 000
Övriga förvaltningskostnader	39 793	29 914
Medlems- och föreningsavgifter	3 150	3 150
Konsultarvoden	2 644	5 733
Bankkostnader	680	640
	<u>313 933</u>	<u>334 856</u>

shp

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	52 100	52 140
Föreningsvald revisor	3 200	3 300
Summa	55 300	55 440
Sociala kostnader	15 978	16 003
	71 278	71 443

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 818 707	543 528
Möbler, teknikutrustning och tvättmaskin	20 661	20 661
	1 839 368	564 189

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på andelar i Riksbyggen	2 898	2 898
	2 898	2 898

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	261	1 034
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 975	52 200
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	–
Övriga ränteintäkter	258	1 492
	9 575	54 726

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	217 411 000	217 411 000
Återbetalning av produktionsmoms för lokaler	-1 185 800	-1 185 800
Mark	79 052 000	79 052 000
Utsmyckning i entreér	56 250	–
Årets anskaffningar		
Utsmyckning i entreér	–	56 250
Summa anskaffningsvärden	295 333 450	295 333 450
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 674 049	-1 130 521
	-1 674 049	-1 130 521
Årets avskrivning byggnader	-1 818 707	- 543 528
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 492 756	-1 674 049
Restvärde enligt plan vid årets slut	291 840 694	293 659 401
Varav		
Byggnader	212 732 444	214 607 401
Mark	79 108 250	79 052 000
Taxeringsvärden		

	2015-06-30	2014-06-30
bostäder	160 000 000	160 000 000
lokaler	3 957 000	3 957 000
Totalt taxeringsvärde	163 957 000	163 957 000
<i>varav byggnader</i>	105 439 000	105 439 000

Not 10 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	- 23 295	- 15 530
Möbler och teknikutrustning	- 51 584	- 38 688
Inventarier och verktyg	-	-
	- 74 878	- 54 218
Årets avskrivningar		
Möbler och teknikutrustning	- 12 896	- 12 896
Tvättmaskin	- 7 765	- 7 765
	- 20 661	- 20 661
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 95 539	- 74 879
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 765	28 425
Varav		
Tvättmaskin	7 765	15 529
Möbler och teknikutrustning	-	12 896

Not 11 Andelar i koncernföretag

Andelar i Riksbyggen 63 stycken á 500 kronor	31 500	31 500
	31 500	31 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	252	1 862
Förutbetalda försäkringspremier	33 737	43 245
Förutbetalda kabel-tv-avgift	-	13 131
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	25 664	12 350
Förutbetalda samfällighetsavgift	16 250	-
Förutbetalda hisskötsel	11 100	-
	87 003	70 588

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	700 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	250 000	0,20	2015-08-07

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					600 000	700 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	250 000	0,20	2015-08-07		
	30 dagar	250 000	0,20	2015-08-07		
	30 dagar	100 000	0,20	2015-08-10		
					600 000	700 000

Not 14 Kassa och bank

Handkassa		5 000	5 000
Förvaltningskonto i Swedbank		602 243	614 777
		607 243	619 777

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Upplåtelseavgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	–	–	257 890 000	373 950	1 103 616	191 465
Disposition enl. årsstämmobeslut					191 465	- 191 465
Reservering underhållsfond				245 000	- 245 000	
Årets resultat						- 753 327
Vid årets slut	–	–	257 890 000	618 950	1 050 081	- 753 327

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -753 327 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -998 327 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

2015-06-30 2014-06-30

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	33 239 049	34 751 509
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 13 779	- 12 457
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	33 225 270	34 739 052

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	1,15%	2019-05-28	10 988 500		1 500 000	9 488 500
SEB BOLÅN AB	1,83%	2016-05-28	8 802 000			8 802 000
SWEDBANK	3,23%	2023-02-27	11 961 009		12 460	11 948 549
			34 751 509		1 512 460	33 239 049

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 13 779 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 55 116 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 33 170 154 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

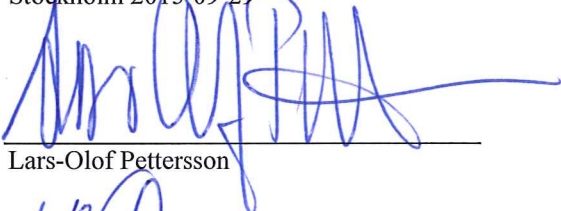
Not 17 Övriga skulder

Depositionsavgifter	80 700	100 500
Skuld för moms	12 016	12 591
Övriga kortfristiga låneskulder	145 565	145 565
	238 281	258 656

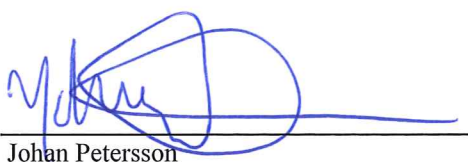
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	62 608	63 974
Upplupna elkostnader	7 326	8 281
Upplupna vattenavgifter	–	4 092
Upplupna värmekostnader	11 411	11 329
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	64 779	64 963
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	334 760	255 352
	<u>501 884</u>	<u>428 991</u>

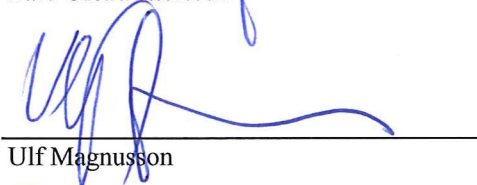
Stockholm 2015-09-29



Lars-Olof Pettersson



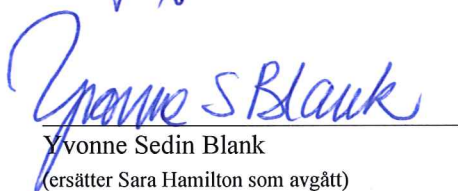
Johan Petersson



Ulf Magnusson



Ulrika Ekstam



Yvonne Sedin Blank

(ersätter Sara Hamilton som avgått)

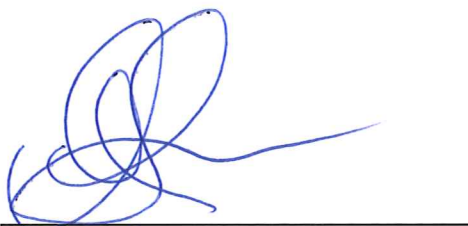
Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-10-26

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Alexander Josefsson

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 2014-07-01—2015-06-30.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2015-06-30 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 2014-07-01—2015-06-30.

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

Stockholm den 26 oktober 2015



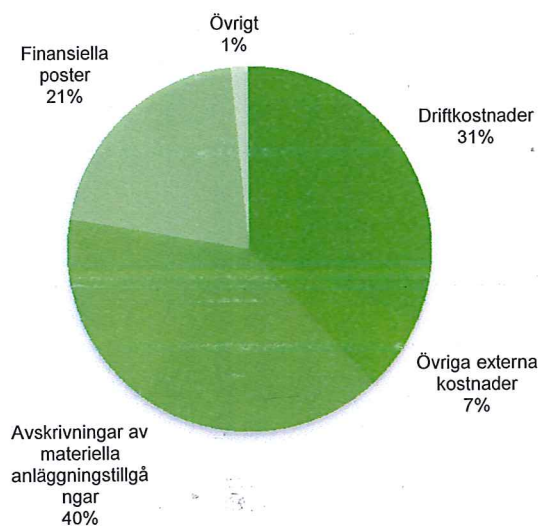
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Alexander Josefsson
Revisor

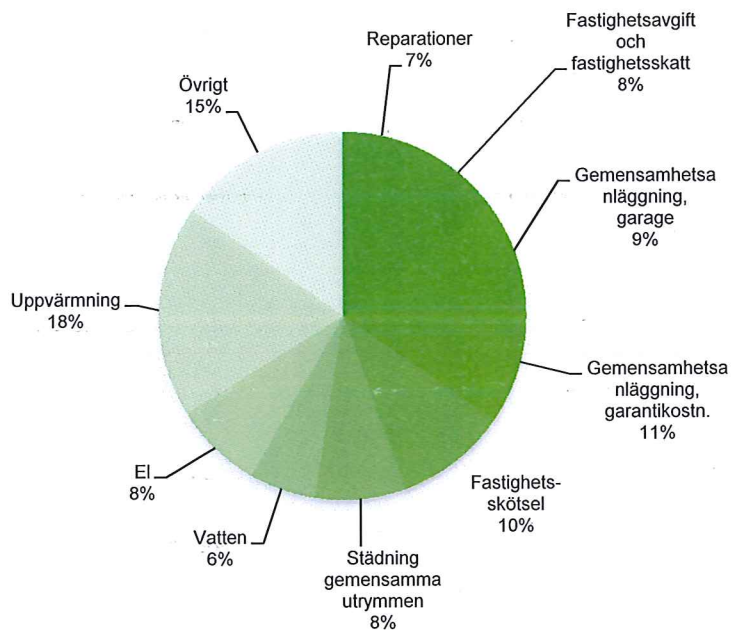
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	1 461 998	1 418 538
Övriga externa kostnader	313 933	334 856
Personalkostnader	71 278	71 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 839 368	564 189
Finansiella poster	962 724	1 235 991
Summa kostnader	4 649 300	3 625 018



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	95 564	92 532
Underhåll	0	73 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	112 810	113 782
Gemensamhetsanläggning, garage	122 412	114 502
Gemensamhetsanläggning, garantikostnader	152 500	31 451
Försäkringspremier	54 490	48 539
Kabel- och digital-TV	52 251	52 050
Fastighetsskötsel	139 314	150 250
Återbäring från Riksbyggen	- 7 900	- 6 000
Städning gemensamma utrymmen	112 203	99 254
Obligatoriska besiktningar	20 776	22 825
Förbrukningsmateriel	27 205	50 230
Vatten	81 120	82 065
El	108 633	107 934
Uppvärmning	260 588	255 196
Sophantering och återvinning	57 142	48 146
Summa driftkostnader	1 389 108	1 336 506



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

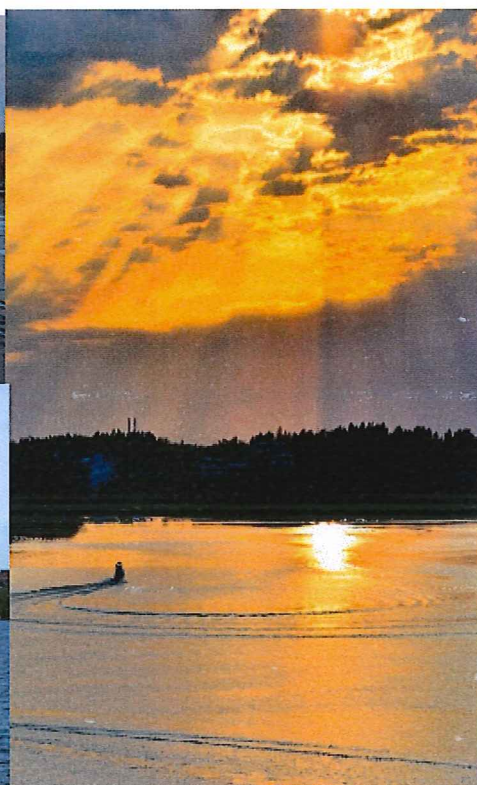
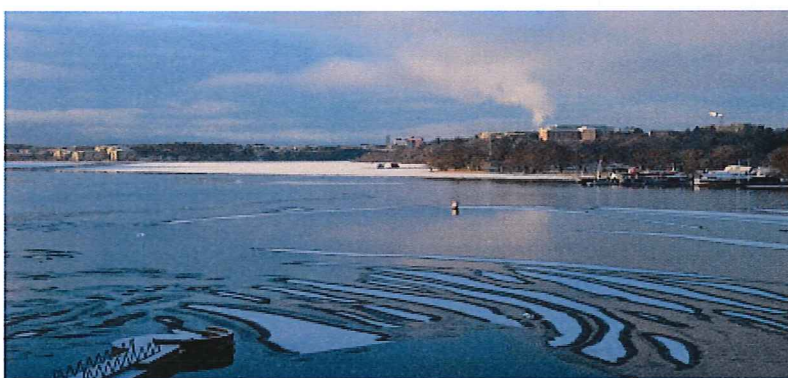
	2015	2014
BOA (kvm):	5072	5072
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	19	18
Underhåll	0	15
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	22	22
Gemensamhetsanläggning, garage	24	23
Gemensamhetsanläggning, garantikostnader	30	6
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	10	10
Fastighetsskötsel	27	30
Återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städning gemensamma utrymmen	22	20
Obligatoriska besiktningar	4	5
Förbrukningsmateriel	5	10
Vatten	16	16
El	21	21
Uppvärmning	51	50
Sophantering och återvinning	11	9
Summa driftkostnader	274	264

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

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet