
Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RB BRF Lycksaligheten
Org nr: 716419-4644



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Styrelsens ord

Ordlista

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lycksaligheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-11.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 819 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 596 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 211 m², vilket motsvarar 3,99 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lycksaligheten 2 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 63 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaden är uppförd 2008-2009. Fastighetens adresser är Franzéngatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-67 i Stockholm.

Äganderätt innebär att föreningen inte betalar någon tomträttsavgäld.

Fastigheten är från och med 2017-04-01 fullvärdesförsäkrade i Protector försäkringar. Tidigare har avtalet gällande fastighetsförsäkringen hanterats av Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	21	19	19	4	0	63
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:4		Antal garageplatser:46		Antal P-platser:0

Total tomtareal: 1 110 m²
Total bostadsareal: 5 072 m²
Total lokalareal: 211 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Intäkter från lokalhyror utgör ca 12 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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.

Gemensamhetsanläggningarna Stockholm Lycksaligheten GA:1 och GA:2 tillgodoser fastighetens gemensamma behov av garage och gård. Föreningen svarar för 30% av driftskostnader för gård och 23% av driftskostnader för garage.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 491 tkr och planerat underhåll för 419 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2017-03-29 och visar på ett underhållsbehov på 3 240 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 597 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	År	Kommentar
Passersystem	2017	228 tkr
OVK	2017	148 tkr
Pump	2017	40 tkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Invändig renovering av trapphuset	2020	

Styrelsen har under året haft följande sammansättning
Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Olof Pettersson	Ordförande	Utsedd av stämman	2017
Ulrika Ekstam	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Hanna Myrling	Ledamot	Utsedd av stämman	2018
Johan Petersson	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Christoffer Svensson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sten Arve	Utsedd av stämman	2017
Lars Engström	Utsedd av stämman	2017
Annika Fällman	Utsedd av stämman	2017
Ulf Magnusson	Utsedd av stämman	2018
Josefin Wannerheim	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Alexander Josefsson	Föreningsvald revisor
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Kommentar
Birgitta Hallberg	Föreningsvald revisor

Valberedning	Kommentar
Jacob Lindell	Sammanställande
Andreas Jonsson	

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

13

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 12 december 2016 samt en extrastämma den 1 juni 2017. Under extrastämman röstade föreningen igenom nya stadgar första omgången.

Under året genomfördes även en utbildning i de nya hjärtstartarna.

Föreningen har successivt lyckats sänka förvaltningskostnaderna genom de förhandlingar som förts med Riksbyggen. Under år 2014 uppgick förvaltningskostnaderna till 507 tkr. Året efter hade vi förhandlat dem till 460 tkr och året därpå till 422 tkr. Under hösten 2016 genomförde föreningen en större upphandling av förvaltningstjänster som innebar att vi tecknade ett femårigt avtal med Riksbyggen. I samband med denna upphandling la vi in ett större åtagande när det gällde städning i förvaltningsavtalet som tidigare låg separat.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Riksbyggen Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Riksbyggen Fastighetsskötsel och yttre skötsel
Riksbyggen Städning
Fortum värme Fjärrvärme
Stockholm vatten Vatten
Com Hem Kabel-TV
Ownit Bredband

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13).

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 557 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 908	3 856	3 856	3 776	3 722
Årets resultat	-1 223	-1 028	-753	191	139
Resultat exklusive avskrivningar	596	798	1 086	756	594
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	113	62	46	27	14
Balansomslutning	290 446	291 711	293 174	295 345	298 421
Soliditet	88 %	88 %	88 %	88 %	87 %
Likviditet	196 %	142 %	113 %	155 %	322 %
Årsavgifter för lägenheter, kr/m ²	557	557	557	547	536
Ränta, kr/m ²	127	154	185	245	297
Lån, kr/m ²	6 205	6 214	6 292	6 579	7 149
Skuldkvot	8,11 %	8,22 %	8,53 %	9,11 %	10,00 %

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 890 000	538 200	377 504	-1 028 038
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 028 038	1 028 038
Reservering underhållsfond		597 000	-597 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-418 668	418 668	
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-1 222 894
Vid årets slut	257 890 000	716 532	-828 866	-1 222 894

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-650 534
Årets resultat	-1 222 894
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-597 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	418 668
Summa	-2 051 759
Att balansera i ny räkning	-2 051 759

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2017	2016
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 908 524	3 893 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	137 593	99 165
Summa rörelseintäkter		4 046 117	3 992 356
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 104 731	-1 971 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-583 761	-340 836
Personalkostnader	Not 6	-97 427	-74 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 818 707	-1 826 471
Summa rörelsekostnader		-4 604 625	-4 213 733
RÖRELSERESULTAT		-558 509	-221 377
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	8 694	2 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	421	1 367
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-673 500	-810 926
Summa finansiella poster		-664 385	-806 661
Resultat efter finansiella poster		-1 222 894	-1 028 038
Resultat före skatt		-1 222 894	-1 028 038
Årets resultat		-1 222 894	-1 028 038

Balansräkning

Belopp i SEK		2017	2016
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	288 147 030	290 021 987
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	51 076	0
Summa materiella anläggningstillgångar		288 198 106	290 021 987
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		288 292 606	290 116 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	1 800
Övriga fordringar	Not 16	281 024	651 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	198 294	46 220
Summa kortfristiga fordringar		479 318	699 374
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	1 674 071	895 106
Summa kassa och bank		1 674 071	895 106
Summa omsättningstillgångar		2 153 389	1 594 480
SUMMA TILLGÅNGAR		290 445 995	291 710 967

Balansräkning

Belopp i SEK	2017	2016	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	257 890 000	257 890 000	
Fond för yttre underhåll	716 532	538 200	
Summa bundet eget kapital	258 606 532	258 428 200	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-828 866	377 504	
Årets resultat	-1 222 894	-1 028 038	
Summa fritt eget kapital	-2 051 759	-650 534	
Summa eget kapital	256 554 773	257 777 666	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	32 793 170	32 810 025
Summa långfristiga skulder		32 793 170	32 810 025
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 20	173 170	252 258
Skatteskulder	Not 21	314 945	268 722
Övriga skulder	Not 22	93 119	99 846
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 23	16 855	15 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	499 964	487 208
Summa kortfristiga skulder		1 098 053	1 123 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	290 445 995	291 710 967	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	2 827 095	2 827 104
Hyor, lokaler	486 262	367 467
Hyor, garage	660 165	662 400
Hyor, övriga	0	37 500
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	-31 960	-1 280
Rabatter	-36 046	0
Debiterad fastighetskatt-	3 008	0
Summa nettoomsättning	3 908 524	3 893 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga ersättningar	1 120	0
Fakturerade kostnader	540	2 900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-109	-119
Övriga rörelseintäkter	48 100	48 500
Försäkringsersättningar	87 942	47 884
Summa övriga rörelseintäkter	137 593	99 165

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
--	------	------

Underhåll	-418 668	-407 750
Reparationer	-490 739	-272 848
Självrisk	-44 300	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-159 393	-157 912
Gemensamhetsanläggning, garage	-87 934	-169 800
Gemensamhetsanläggning, garantikostnad garage	0	-12 500
Gemensamhetsanläggning, innergård	-107 897	-100 750
Försäkringspremier	-45 821	-44 983
Kabel- och digital-TV	-39 659	-52 372
Återbäring från Riksbyggen	7 600	6 000
Obligatoriska besiktningar	-20 248	-29 549
Snö- och halkbekämpning	-4 944	0
Statuskontroll	-17 370	-6 000
Förbrukningsinventarier och materiel	-113 386	-10 406
Vatten	-101 298	-86 050
Fastighetsel	-135 495	-101 394
Uppvärmning	-275 542	-259 945
Sophantering och återvinning	-46 146	-47 782
Förvaltningsarvode drift	-3 491	-217 681
Summa driftkostnader	-2 104 731	-1 971 721

*Föreningen har under året haft en vattenskada i en lokal, vilket gör att reparationskostnaden stigit mot tidigare år, försäkringsersättningen redovisas under Not 3

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode administration	-413 696	-183 346
IT-kostnader	-77 316	-90 739
Arvode, yrkesrevisorer	-20 250	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-39 776	-20 647
Kreditupplysningar	-2 025	-12 900
Telefon och porto	-4 240	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 801	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Konsultarvoden	-8 700	-9 474
Bankkostnader	-1 190	-580
Övriga externa kostnader	-11 617	0
Summa övriga externa kostnader	-583 761	-340 836

*Riksbyggens löpande avtal syns fr.o.m. 2017 under posten Förvaltningsarvode administration. Under 2016 uppgick samma poster till 401 027 kr

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	-64 754	-53 440
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 970	-800
Övriga kostnadsersättningar	-4 000	-2 466
Summa personalkostnader	-74 724	-56 706
Sociala kostnader	-22 703	-17 999
	-97 427	-74 705

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning Byggnader	-1 818 707	-1 818 707
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 764
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 818 707	-1 826 471

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017	2016
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	8 694	2 898
Summa resultat från andelar i koncernföretag	8 694	2 898

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017	2016
Ränteintäkter från likviditetsplacering	316	1 310
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	105	57
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	421	1 367

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017	2016
Övriga räntekostnader	-673 500	-810 926
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-673 500	-810 926

19

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017	2016
Vid årets början		
Byggnader	217 411 000	217 411 000
Återbetalning av produktionsmoms	-1 185 800	-1 185 800
Mark	79 052 000	79 052 000
Utsmyckning entréer	0	56 250
Summa	295 277 200	295 333 450

Årets anskaffningar

Summa anskaffningsvärden	295 277 200	295 333 450
--------------------------	-------------	-------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 311 463	-3 492 756
Summa	- 5 311 463	- 3 492 756
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 818 707	-1 818 707
Summa	- 1 818 707	- 1 818 707
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 7 130 170	- 5 311 463

Restvärde enligt plan vid årets slut	288 147 030	290 021 487
Varav		
Byggnader	209 095 030	210 969 487
Taxeringsvärden	194 977 000	194 977 000
Byggnader	110 358 000	110 358 000
Mark	84 619 000	84 619 000
Totalt taxeringsvärde	194 977 000	194 977 000

19

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017	2016
Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	64 480	64 480
Tvättmaskiner	38 824	38 824
Summa	103 304	103 304
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärden	103 304	103 304

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-31 060
Summa	- 103 304	- 95 540
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Årets avskrivningar		
Tvättmaskin		-7 764
Summa	0	- 7 764
Akkumulerade avskrivningar		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 103 304	- 103 304
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017	2016
Pågående om- och tillbyggnader	-51 076	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	-51 076	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2017	2016
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017	2016
Kundfordringar	0	1 800
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1 800

Not 16 Övriga fordringar

	2017	2016
Skattekonto	153 155	113 854
Andra kortfristiga fordringar	8 694	37 500
Kortfristiga lånefordringar	0	500 000
Övriga kortfristiga fordringar	119 175	0
Summa övriga fordringar	281 024	651 354

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017	2016
Förutbetalda försäkringspremier	36 250	33 737
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 264	12 483
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 405	0
Förutbetald samfällighetsavgift	32 375	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198 294	46 220

Not 18 Kassa och bank

	2017	2016
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	1 669 071	0
Förvaltningskonto i Swedbank (avslutat)	0	890 106
Summa kassa och bank	1 674 071	895 106

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Inteckningslån	32 810 025	32 825 267
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 855	-15 242
Långfristig skuld vid årets slut	32 793 170	32 810 025

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SEB	1,15%	2019-05-28	9 488 500,00	0,00	0,00	9 488 500,00
SEB	1,52%	2021-05-28	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SEB	0,42%	2018-05-28	3 402 000,00	0,00	0,00	3 402 000,00
RIKSBYGGEN	4,00%	2040-12-30	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	3,23%	2023-02-27	11 934 767,00	0,00	15 242,00	11 919 525,00
Summa			32 825 267,00	0,00	15 242,00	32 810 025,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 16 855 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 20 Leverantörsskulder

	2017	2016
Leverantörsskulder	173 170	252 258
Summa leverantörsskulder	173 170	252 258

Not 21 Skatteskulder

	2017	2016
Skatteskulder	314 945	268 722
Summa skatteskulder	314 945	268 722

Not 22 Övriga skulder

	2017	2016
Mottagna depositioner	83 600,00	82 700,00
Skuld för moms	8 799	17 146
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Summa övriga skulder	93 119	99 846

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017	2016
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	16 855	15 242
Summa övriga skulder till kreditinstitut	16 855	15 242

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	62 500	69 997
Upplupna elkostnader	10 260	8 587
Upplupna värmekostnader	11 558	10 085
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	91 994	67 426
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 652	310 113
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	499 964	487 208

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 38 573 000 38 573 000

Eventualförpliktelser

Företagsinteckning Inga Inga


Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har lånet hos Riksbyggen Finans flyttats till SEB med en ny lägre ränta.

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2017-10-10

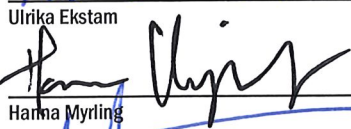
Ort och datum



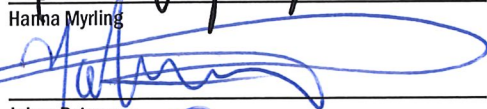
Lars Olof Pettersson



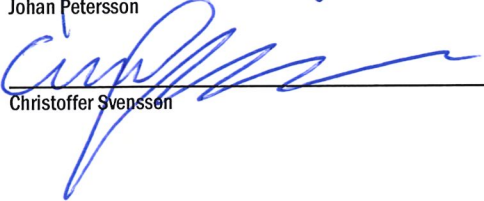
Ulrika Ekstam



Hanna Myrting



Johan Petersson

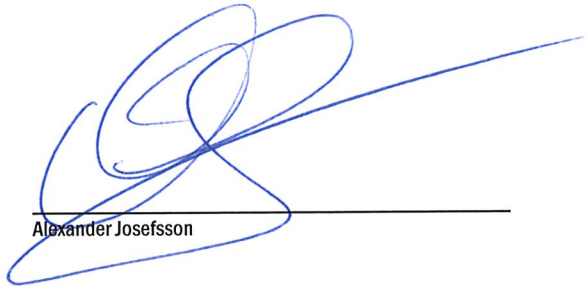


Christoffer Svensson



Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisör



Alexander Josefsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Lycksaligheten, org.nr 716419-4644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Lycksaligheten för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Lycksaligheten för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

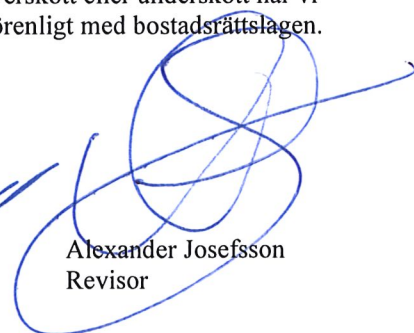
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-10-10



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Alexander Josefsson
Revisor

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, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Styrelsens ord

Året som varit

Som vanligt har året som gått varit intensivt i RB Brf Lycksaligheten, mycket har hänt och en del är på gång. Den stora renoveringen av garaget, en senkommen garantiåtgärd, genomfördes utan stora problem i början av verksamhetsåret.

Under sommaren 2016 bytte vi låssystem till ytterdörrarna och till garaget. Vi ersatte kodlås och nycklar med taggar och porttelefon. Åtgärden genomfördes för att förstärka skalskyddet i fastigheten. Med det nya systemet kunde vi även införa ett modernt bokningssystem för tvättstugan.

Under hösten enades vi med Brf Poeten om att uppföra grindar till portikerna till vår gemensamma innergård. Sweco fick i november 2016 i uppdrag att ta fram en konstruktion och en kalkyl. Under våren upphandlades arbetet och förhoppningen var att grindarna skulle vara på plats innan skolavslutningen i juni. Arbetet försenades dock.

Till föreningens årsstämma i december 2016 förelåg två motioner. En motion om inköp av hjärtstartare fick ett enhälligt stöd, medan vi även fortsättningsvis får avstå från att grilla med kol och gasol på balkongerna enligt stämmobeslut.

Under hösten 2016 pågick förhandlingar om ett nytt förvaltningsavtal. Vi hade då haft Riksbyggen som förvaltare i 5+1+1 år. Styrelsen genomförde en upphandling och gav fyra olika förvaltare möjlighet att komma med anbud på förvaltningen. I december kunde vi komma överens med Riksbyggen om ett nytt femårigt förvaltningsavtal. Det innebar att vi fick en förbättrad service till lägre kostnad.

En av förbättringarna i förvaltningsavtalet var att ytterligare städinsatser ingår i avtalet. Oaktat detta genomförde vi under året en storstädning i alla trapphus, där väggar och golv gjordes rent. Syftet är att förlänga tiden innan en betydande insats behöver göras i form av målning av trapphusen i enlighet med underhållsplanen.

Våren 2017 hade föreningen en extra föreningsstämma. Vi tog ett första beslut till nya stadgar. Dessutom genomfördes en utbildning i användningen av de inköpta hjärtstartarna.

När sommaren kom fick vi ett glädjande besked från kommunen då man beslutat göra Hornsbergs Strand till en sommargågata. Det har visat sig bli en stor succé genom att det blivit betydligt lugnare i området, restaurangerna har kunnat utvidga sin verksamhet med fler uteplatser. I kombination med att sommaren inte erbjöd särskilt många varma kvällar har det varit en avsevärt lugnare sommar i vårt område.

Sammantaget har det återigen varit en positiv utveckling för Lycksaligheten – ekonomin är god, fastigheten i gott skick, gård och garage är uppfräschade.

Vi ser med tillförsikt fram emot det kommande verksamhetsåret!

September 2017

Styrelsen

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 förutbetalad 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.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

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 förutbetalad 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. 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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Att bo i BRF

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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av et 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö. Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.