
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Lycksaligheten
Org nr: 716419-4644



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lycksaligheten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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 2018-02-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 830 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 128 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 216 m², vilket motsvarar 4 % 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 adress är Franzéngatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-67 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
21	19	19	4	63

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
4	46

Total tomtarea 1 110 m²

Total bostadsarea 5 072 m²

Total lokalarea 211 m²

Årets taxeringsvärde 194 977 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 194 977 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 13 % 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 har inrättats för att tillgodose fastighetens gemensamma behov av garage och gård. Föreningen beräknas svara för 30% av driftskostnader för gård och 23% av driftskostnader för garage.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 182 tkr och planerat underhåll för 328 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2018-08-20 och visar på ett underhållsbehov på 3 775 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 637 tkr enligt underhållsplanens rekommenderade avsättning på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kostnad
Grindar*	2016	228 tkr
OVK	2016	148 tkr
Pump	2016	40 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	62
Grindar*	138
Gård	128

Planerat underhåll	År
Invändig renovering	2020

*Detta avser RB Brf Lycksalighetens andel av kostnaderna för grindprojektet.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Lars Olof Pettersson	Ordförande	Stämman
Ulrika Ekstam	Ledamot	Stämman
Johan Petersson	Ledamot	Stämman
Christoffer Svensson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Sten Arve	Stämman
Lars Engström	Stämman
Annika Fällman	Stämman
Ulf Magnusson	Stämman
Eva Forssell	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
Peo Hanses	Sammanställande
Angela Ljungström Siegbahn	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 28 november 2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

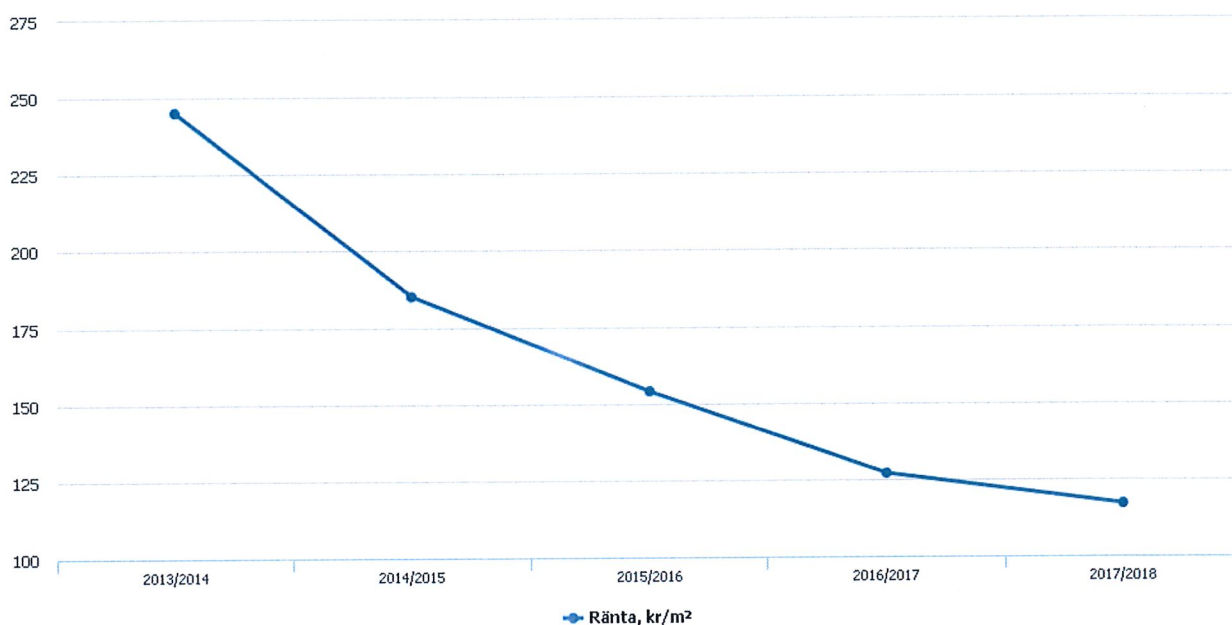
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14).

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 sänka årsavgiften med 10,0 % från och med 2018-07-01.

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	4 005	3 908	3 856	3 856	3 776
Årets resultat	-701	-1 223	-1 028	-753	191
Resultat exklusive avskrivningar	1 128	596	798	1 086	756
Avsättning till underhållsfond kr/m²	113	113	62	46	27
Balansomslutning	289 289	290 446	291 711	293 174	295 345
Soliditet %	88	88	88	88	88
Likviditet %	87	196	142	113	155
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	557	557	557	557	547
Ränta, kr/m²	117	127	154	185	245
Lån, kr/m²	6 112	6 205	6 214	6 292	6 579
Skuldkvot %	7,25	8,11	8,22	8,53	9,11

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Skuldkvot: beräknas som långfristiga skulder genom omsättning (summa intäkter).

13

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 890 000	716 532	-828 866	-1 222 894
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 222 894	1 222 894
Reservering underhållsfond		637 000	-637 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-327 901	327 901	
Årets resultat				-701 917
Vid årets slut	257 890 000	1 025 631	-2 360 859	-701 917

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 051 759
Årets resultat	-701 917
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-637 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	327 901
Summa	-3 062 775

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 3 062 775**

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

19

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 000 175	3 908 524
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 293	137 593
Summa rörelseintäkter		4 171 468	4 046 117
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 729 137	-2 104 731
Övriga externa kostnader	Not 5	-597 755	-583 761
Personalkostnader	Not 6	-105 682	-97 427
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 830 088	-1 818 707
Summa rörelsekostnader		-4 262 662	-4 604 625
Rörelseresultat		-91 194	-558 509
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	8 694	8 694
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	187	421
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-619 604	-673 500
Summa finansiella poster		-610 723	-664 385
Resultat efter finansiella poster		-701 917	-1 222 894
Årets resultat		-701 917	-1 222 894

3

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	286 328 323	288 147 030
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	102 425	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	51 076
Summa materiella anläggningstillgångar		286 430 748	288 198 106
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		286 525 248	288 292 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	281 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 399	198 294
Summa kortfristiga fordringar		169 399	479 318
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 595 046	1 674 071
Summa kassa och bank		2 595 046	1 674 071
Summa omsättningstillgångar		2 764 445	2 153 389
Summa Tillgångar		289 289 693	290 445 995

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	257 890 000	257 890 000	
Fond för yttre underhåll	1 025 631	716 532	
Summa bundet eget kapital	258 915 631	258 606 532	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 360 859	-828 866	
Årets resultat	-701 917	-1 222 894	
Summa fritt eget kapital	-3 062 775	-2 051 759	
Summa eget kapital	255 852 856	256 554 773	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	30 274 527	32 793 170
Summa långfristiga skulder		30 274 527	32 793 170
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 018 640	16 855
Leverantörsskulder	Not 18	175 245	173 170
Skatteskulder	Not 19	319 479	314 945
Övriga skulder	Not 20	106 237	93 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	542 709	499 964
Summa kortfristiga skulder		3 162 310	1 098 053
Summa Eget kapital och Skulder		289 289 693	290 445 995

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	5
Installation laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

M

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 826 996	2 827 095
Hyror, lokaler	504 433	486 262
Hyror, garage	668 121	660 165
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-28 794	-31 960
Rabatter lokaler	-9 597	-36 046
Debiterad fastighetsskatt	39 016	3 008
Summa nettoomsättning	4 000 175	3 908 524

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Övernattningslokal	26 400	48 100
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	17 742	1 120
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-109
Övriga rörelseintäkter	82 039	0
Försäkringsersättningar	44 254	87 942
Summa övriga rörelseintäkter	171 293	137 593

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Underhåll	-327 901	-418 668
Reparationer	-182 106	-490 739
Självrisk	0	-44 300
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 086	-159 393
Gemensamhetsanläggning garage	-93 000	-87 934
Gemensamhetsanläggning gård	-133 158	-107 897
Försäkringspremier	-48 636	-45 821
Kabel- och digital-TV	-50 890	-39 659
Återbäring från Riksbyggen	5 250	7 600
Obligatoriska besiktningar	-25 483	-37 168
Snö- och halkbekämpning	0	-4 944
Förbrukningsinventarier	-17 220	-113 386
Vatten	-97 102	-101 298
Fastighetsel	-150 898	-135 495
Uppvärmning	-351 541	-275 542
Sophantering och återvinning	-50 969	-46 146
Förvaltningsarvode drift	-45 398	-3 491
Summa driftkostnader	-1 729 137	-2 104 731

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-437 103	-413 696
IT-kostnader	-78 644	-77 316
Arvode, yrkesrevisorer	-21 125	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-23 201	-39 776
Kreditupplysningar	0	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 369	0
Telefon och porto	-5 410	-4 240
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2 382	-1 801
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Konsultarvoden	0	-8 700
Bankkostnader	-3 371	-1 190
Övriga externa kostnader	0	-11 617
Summa övriga externa kostnader	-597 755	-583 761

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-70 000	-64 754
Arvode internrevisor	-1 500	-1 500
Arvode valberedning	-1 500	-1 500
Administration garagekö	-5 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 000	-2 970
Sociala kostnader	-24 682	-22 703
Summa personalkostnader	-105 682	-97 427

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 818 707	-1 818 707
Avskrivning Installation laddstolpar	-11 381	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 830 088	-1 818 707

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	8 694	8 694
Summa resultat från andelar i koncernföretag	8 694	8 694

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	187	421
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	187	421

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-619 223	-673 500
Övriga räntekostnader	-381	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-619 604	-673 500

13

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
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
	295 277 200	295 277 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	295 277 200	295 277 200
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 130 170	-5 311 463
	- 7 130 170	- 5 311 463
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 818 707	-1 818 707
	- 1 818 707	- 1 818 707
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 948 877	- 7 130 170
Restvärde enligt plan vid årets slut	286 328 323	288 147 030
Varav		
Byggnader	207 276 323	209 095 030
Taxeringsvärden	2018	2017
Byggnader	110 358 000	110 358 000
Mark	84 619 000	84 619 000
Totalt taxeringsvärde	194 977 000	194 977 000

13

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Årets anskaffningar		
Installation laddstolpar	113 806	-
	113 806	-
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	113 806	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar		
Installation laddstolpar	-11 381	-
	- 11 381	-
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-11 381	-
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 11 381	-
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 425	-
Varav		
Installationer	102 425	-

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	37 157	36 250
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 182	12 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 060	117 405
Förutbetald samfällighetsavgift	0	32 375
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 399	198 294

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Transaktionskonto	2 590 046	1 669 071
Summa kassa och bank	2 595 046	1 674 071

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	32 293 167	32 810 025
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 018 640	-16 855
Långfristig skuld vid årets slut	30 274 527	32 793 170

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,66 %	3 mån	3 402 000,00	0,00	0,00	3 402 000,00
SEB	0,80 %	2018-09-19	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
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
SWEDBANK	3,23%	2023-02-27	11 919 525,00	0,00	16 858,00	11 902 667,00
RIKSBYGGEN	4,00%	2040-12-30	3 000 000,00	-3 000 000,00	0,00	0,00
Summa			32 810 025,00	-500 000,00	16 858,00	32 293 167,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 018 640 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	2 018 640	16 855
Summa övriga skulder till kreditinstitut	2 018 640	16 855

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	175 245	173 170
Summa leverantörsskulder	175 245	173 170

Not 19 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	319 479	314 945
Summa skatteskulder	319 479	314 945

Not 20 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Mottagna depositioner	84 300	83 600
Skuld för moms	20 797	8 799
Avräkning hyror och avgifter	1 140	720
Summa övriga skulder	106 237	93 119

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	63 041	62 500
Upplupna elkostnader	11 706	10 260
Upplupna värmekostnader	16 771	11 558
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 000
Upplupna styrelsearvoden	102 859	91 994
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	64 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	262 082	302 652
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 709	499 964

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	38 573 000	38 573 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

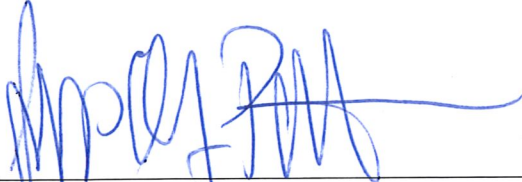
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2018-10-20

Ort och datum



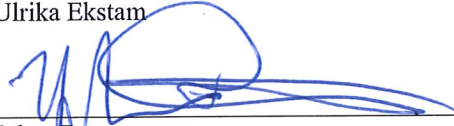
Lars Olof Pettersson



Ulrika Ekstam



Eva Forssell (ersätter Christoffer Svensson)

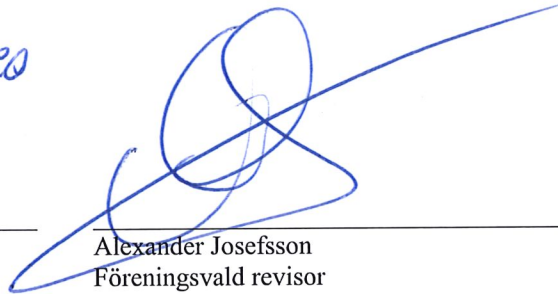


Johan Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-20



Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Auktoriserad revisor



Alexander Josefsson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 Lycksalighet för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggsamt sätt.

Revisorers 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisorers 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 2018-10-20



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Alexander Josefsson
Revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 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.

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 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

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 skuldtyngd 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 bostadsrättsföreningens 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.

Styrelsens ord

Styrelsens ord till årsredovisningen

Det gångna året har liksom tidigare innehållit en rad aktiviteter för RB Brf Lycksaligheten.

Under året kom grindarna på plats – det tog tid, men när de väl finns där har de positiva omdömena dominerat! Grindarna är viktiga i vårt säkerhetsarbete i föreningen. Vi arbetar även på andra sätt förebyggande. Vi har inlett en grannsamverkan och arbetar aktivt med polisen för att förebygga brott och öka säkerheten för oss som bor i föreningen.

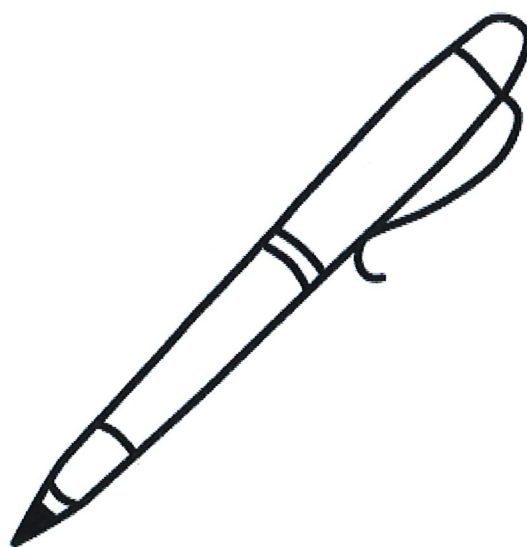
Vi har under året tagit över administrationen av köerna till och tilldelningen av garageplatser från Riksbyggen. Efter en längre tids missnöje med hur administrationen sköttes ansåg styrelsen att det var bättre att själv ta hand om garaget. I garaget har vi också installerat laddstolpar så att det går att få en plats för elbilar hos oss.

Ekonomi har fortsatt att visa goda resultat. Kassaflödet var sådant att likviditeten förbättrades avsevärt. Vi kunde under året amortera en halv miljon på våra lån. Vi konstaterade dessutom att det skulle gå att göra ytterligare en amortering på 2 miljoner kronor under hösten.

Därför valde styrelsen vid budgetsammanträdet under våren 2018 att använda en del av det goda utrymmet till sänka avgifterna från den 1 juli 2018 med 10 %. Vi har därmed en avgiftsnivå som är lägre än när vi som boende tog över föreningen! Vi har, med höstens amortering, skulder som är nio miljoner lägre än när vi 2011 tog över föreningen. Styrelsen räknar med att vi ska kunna behålla avgiftsnivån i minst 3-5 år.

Vi arbetar ständigt med att förbättra trivseln i föreningen. Alla ska känna sig välkomna och vi ska visa hänsyn till varandra i det dagliga umgänget.

Till trivseln hör också våra omgivningar. Vi upplever att det blivit betydligt bättre i samband med att kommunen gjort Hornsbergs Strand till en sommargåata. Fortfarande finns emellertid störningsmoment. Vi tänker fortsätta uppmärksamma berörda om de problemen.



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.

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

