
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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
2018-07-01 till 2019-06-30

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 935 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 adresser är Franzégatan 44–48, Harry Martinssons Gata 10–16 och Hornbergs Strand 63–67 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. Medlemmarna svarar för hemförsäkring medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21 st
3 rum och kök	19 st
4 rum och kök	19 st
5 rum och kök	4 st

Dessutom tillkommer:

Garage	46 st
Lokaler	4 st

Total tomtarea	1 110 m ²
Total bostadsarea	5 072 m ²
Total lokalarea	211 m ²

Årets taxeringsvärde	228 977 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	194 977 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 13,21 % 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. Föreningens andel uppgår till 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 264 tkr och planerat underhåll för 180 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	Belopp
Passersystem	2017	228 tkr
OVK	2017	148 tkr
Pump	2017	40 tkr
Grindar*	2016-2017	366 tkr
Gård*	2017	128 tkr

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning	79 tkr
Värme	21 tkr
Åtgärder OVK	30 tkr
Markiser	50 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Olof Pettersson	Ordförande	2019
Johan Petersson	Sekreterare	2019
Annika Fällman	Vice ordförande	2020
Ulf Magnusson	Ledamot	2020
Anela Coso	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Engström	Suppleant	2019
Åke Holgersson	Suppleant	2020
Jörgen Jernström	Suppleant	2019
Sara Rylander	Suppleant	2020
Linus Olsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Engzell	Auktoriserad revisor	2019
Birgitta Hallberg	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Rudin	2019

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peo Hanses	Sammanställande	2019
Angela Ljungström		2019

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 29 november 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

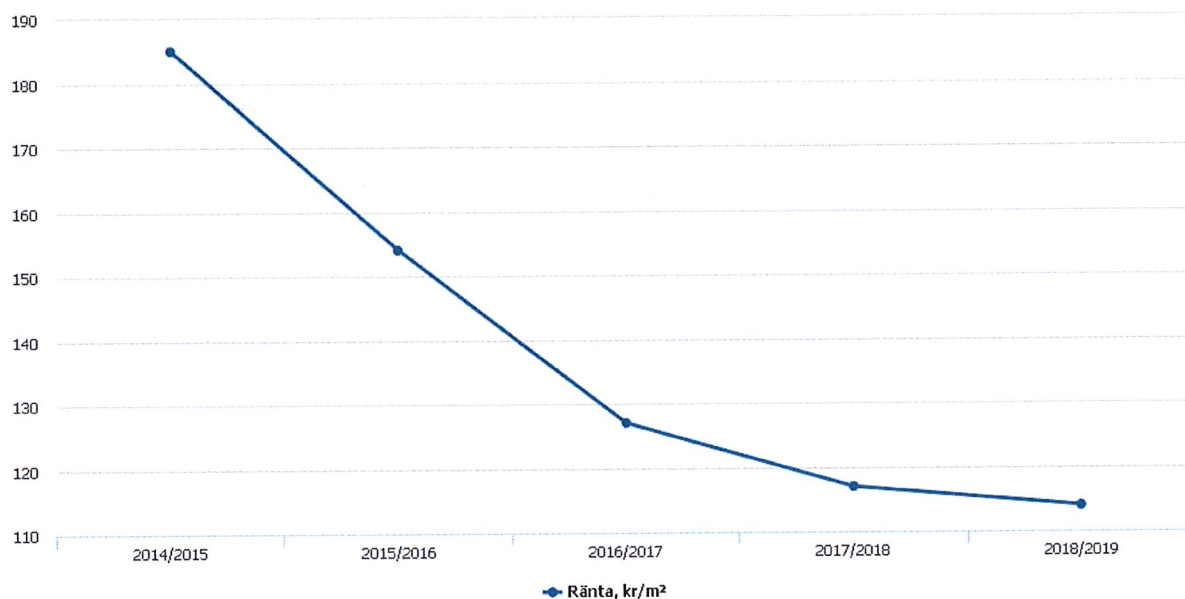
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den sänktes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 502 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	3 737	4 005	3 908	3 856	3 856
Årets resultat	-895	-702	-1 223	-1 028	-753
Resultat exklusive avskrivningar	935	1 128	596	798	1 086
Avsättning till underhållsfond kr/m²	126	113	113	62	46
Balansomslutning	285 907	289 289	290 446	291 711	293 174
Soliditet %	89	88	88	88	88
Likviditet %	74	87	196	142	113
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	502	557	557	557	557
Ränta, kr/m²	114	117	127	154	185
Lån, kr/m²	5 636	6 112	6 205	6 214	6 292
Skuldkvot %	7,50	7,25	8,11	8,22	8,53

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 890 000	1 025 631	-2 360 859	-701 917
Disposition enl. årsstämmobeslut			-701 917	701 917
Reservering underhållsfond		637 000	-637 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-180 052	180 052	
Årets resultat				-894 609
Vid årets slut	257 890 000	1 482 579	-3 519 724	-894 609

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-3 062 775
Årets resultat	-894 609
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-637 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	180 052
Summa	-4 424 732

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 4 424 732

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 736 751	4 000 175
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 650	171 293
Summa rörelseintäkter		3 970 401	4 171 468
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 720 920	-1 729 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-613 270	-597 755
Personalkostnader	Not 6	-105 444	-105 682
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 829 594	-1 830 088
Summa rörelsekostnader		-4 269 228	-4 262 662
Rörelseresultat		-298 827	-91 194
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		9 072	8 694
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-604 872	-619 604
Summa finansiella poster		-595 782	-610 723
Resultat efter finansiella poster		-894 609	-701 917
Årets resultat		-894 609	-701 917

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	284 510 110	286 328 323
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	91 044	102 425
Summa materiella anläggningstillgångar		284 601 154	286 430 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		284 695 654	286 525 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 400	0
Övriga fordringar		12	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	75 127	169 399
Summa kortfristiga fordringar		77 539	169 399
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 134 600	2 595 046
Summa kassa och bank		1 134 600	2 595 046
Summa omsättningstillgångar		1 212 139	2 764 445
Summa tillgångar		285 907 793	289 289 693

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	257 890 000	257 890 000	
Fond för yttre underhåll	1 482 579	1 025 631	
Summa bundet eget kapital	259 372 579	258 915 631	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 519 723	-2 360 859	
Årets resultat	-894 609	-701 917	
Summa fritt eget kapital	-4 414 332	-3 062 775	
Summa eget kapital	254 958 247	255 852 856	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	29 274 523	30 274 527
Summa långfristiga skulder		29 274 523	30 274 527
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	2 018 640
Leverantörsskulder		38 955	175 245
Skatteskulder		346 312	319 479
Övriga skulder	Not 14	113 137	106 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	676 618	542 709
Summa kortfristiga skulder		1 675 022	3 162 310
Summa eget kapital och skulder		285 907 793	289 289 693

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 544 324	2 826 996
Hyror, lokaler	493 450	504 433
Hyror, garage	662 050	668 121
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-490	-28 794
Rabatter	-1 599	-9 597
Debiterad fastighetsskatt	39 016	39 016
Summa nettoomsättning	3 736 751	4 000 175

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	0	500
Övriga ersättningar – <i>Gästlägenhet, Pantförskrivning- & överlåtelseavgifter</i>	91 684	44 142
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	141 786	82 039
Försäkringsersättningar	0	44 254
Summa övriga rörelseintäkter	233 650	171 293

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-180 052	-327 901
Reparationer	-264 483	-182 106
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-186 226	-160 086
Gemensamhetsanläggning garage	-82 415	-93 000
Gemensamhetsanläggning gård	-147 267	-133 158
Försäkringspremier	-51 273	-48 636
Kabel- och digital-TV	-54 412	-50 890
Återbäring från Riksbyggen	5 300	5 250
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 539	0
Serviceavtal	-4 590	0
Obligatoriska besiktningar	-42 263	-25 483
Statuskontroll	-11 362	0
Förbrukningsinventarier	-70 924	-17 220
Vatten	-89 930	-97 102
Fastighetsel	-142 875	-150 898
Uppvärmning	-341 901	-351 541
Sophantering och återvinning	-53 478	-50 969
Förvaltningsarvode drift	-1 229	-45 398
Summa driftkostnader	-1 720 920	-1 729 137

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-450 915	-437 103
IT-kostnader	-58 846	-78 644
Arvode, yrkesrevisor	-20 855	-21 125
Övriga förvaltningskostnader	-43 355	-23 201
Kreditupplysningar	-895	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 281	-23 369
Telefon och porto	-5 746	-5 410
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2 382
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Bankkostnader	-4 227	-3 371
Summa övriga externa kostnader	-613 270	-597 755

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-70 000	-70 000
Sammanträdesarvoden	0	-1 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-1 500
Övriga kostnadsättningar	-6 786	-8 000
Övriga personalkostnader	-2 085	0
Sociala kostnader	-23 573	-24 682
Summa personalkostnader	-105 444	-105 682

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 818 213	-1 818 707
Avskrivning Installationer	-11 381	-11 381
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 829 594	-1 830 088

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 225 200	217 411 000
Återbetalning av produktionsmoms	0	-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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-8 948 877	-7 130 170
-----------	------------	------------

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 818 213	-1 818 707
-----------------------------	------------	------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 10 767 090	- 8 948 877
---------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

284 510 110	286 328 323
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	205 458 110	207 276 323
Mark	79 052 000	79 052 000

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde

228 977 000	194 977 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>144 358 000</i>	<i>110 358 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>84 619 000</i>	<i>84 619 000</i>
-------------------	-------------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	64 480	64 480
Tvättmaskiner	38 824	38 824
Installation laddstolpar	113 806	0
	217 110	103 304
Årets anskaffningar		
Installation laddstolpar	0	113 806
	217 110	217 110
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-11 381	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-11 381	-11 381
	- 11 381	- 11 381
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-22 762	-11 381
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 22 762	- 11 381
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 044	102 425
Varav		
Installationer	91 044	102 425

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	42 345	37 157
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 182	9 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 600	123 060
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 127	169 399

Not 12 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	3 428	5 000
Transaktionskonto	1 131 171	2 590 046
Summa kassa och bank	1 134 600	2 595 046

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	29 774 523	32 293 167
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-500 000	-2 018 640
Långfristig skuld vid årets slut	29 274 523	30 274 527

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,15%	2019-05-28	9 488 500	-8 988 500	- 500 000	0
SEB	0,97%	2019-09-28	2 500 000	0	-2 000 000	500 000
SEB	0,97%	2019-09-28	3 402 000	0	0	3 402 000
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-06-01	0	8 988 500	0	8 988 500
SEB	1,52%	2021-05-28	5 000 000	0	0	5 000 000
SWEDBANK	3,23%	2023-02-27	11 902 667	0	-18 644	11 884 023
Summa			32 293 167	0	-2 518 644	29 774 523

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 500 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Övriga skulder	975	0
Mottagna depositioner	83 700	84 300
Skuld för moms	28 402	20 797
Avräkning hyror och avgifter	60	1 140
Summa övriga skulder	113 137	106 237

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	24 508	0
Upplupna räntekostnader	70 768	63 041
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	165 775	0
Upplupna elkostnader	8 055	11 706
Upplupna vattenavgifter	14 595	0
Upplupna värmekostnader	18 656	16 771
Upplupna kostnader för renhållning	8 639	0
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	78 000	102 859
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 434	64 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	245 689	262 082
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	676 618	542 709

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	38 573 000	38 573 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



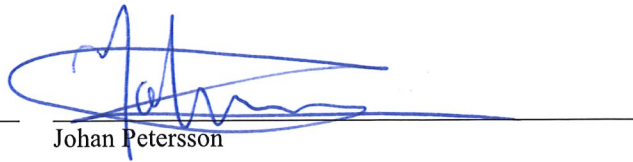
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 2019-10-28

Ort och datum



Lars-Olof Petersson



Johan Petersson



Ulf Magnusson



Annika Fällman



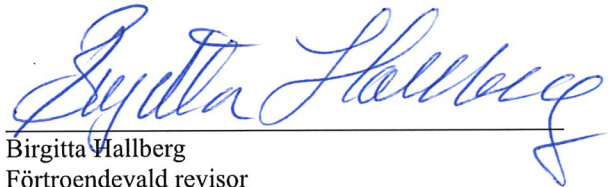
Anela Coso

Vår revisionsberättelse har lämnats den: 2019-10-30

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Hallberg
Förtroendevald 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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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. 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 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 misstag.

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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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

A

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 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 2018-07-01—2019-06-30 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 *Revisorns 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 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 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 2019- 10-30



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Birgitta Hallberg
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, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

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 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 planliga 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

Brf Lycksaligheten går in på sitt tionde år sedan vi övertog fastigheten från byggherren. Det innebär också att fastigheten blir allt äldre, behovet av underhåll kommer att göra sig påmind. Lyckligtvis visar den genomgång av alla utrymmen i fastigheten, som görs varje år i samband med att underhållsplanen revideras, att vår byggnad är i ett mycket gott skick. Det gör att vi kan skjuta en del underhållsåtgärder framåt i tiden - helt enkelt därför att behovet saknas!

Genom att vi är aktsamma, inte bara med vår egen bostadsrätt utan också med de gemensamma utrymmena går det att spara avsevärda belopp för föreningen och bevara det faktiska värdet på vår fastighet. Det betyder också mycket för värderingen av våra respektive bostadsrätter.

Vi har ett likviditetsmässigt överskott varje år i föreningens verksamhet. Vår revisor menar att en avsättning på minst 200 kronor per kvadratmeter är rimligt för vår förening. Även det senaste året överträffade vi det målet.

Trots att vi vid räkenskapsårets början sänkte årsavgiften för lägenheterna med 10% har vi sedan förra räkenskapsårets slut amorterat 3 miljoner kronor, inklusive en amortering om en halv miljon kronor under hösten 2019. Skulden per lägenhet uppgått till 5 770 kronor per kvadratmeter, vilket är synnerligen bra med tanke på fastighetens byggår. Sammanlagt har vi amorterat ca. 9 miljoner kronor sedan 2011.

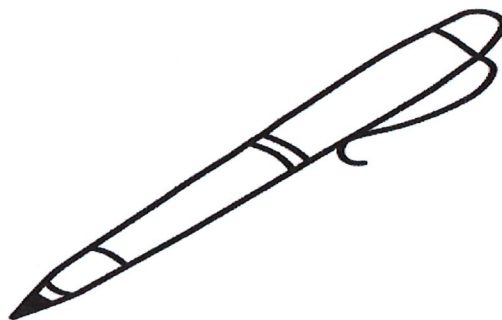
Detta har vi lyckats åstadkomma trots att vi genomfört en rad investeringar i föreningen; nytt passersystem, grindar till gården, ny tvättmaskin och torktumlare i den gemensamma tvättstugan, upprustning av innergården samt laddstolpar i garaget.

Styrelsen ser för närvarande inget behov att justera avgifterna och därför har vi beslutat om en oförändrad årsavgift.

Samtidigt vill vi peka på att det långsiktiga underhållsbehovet finns, vi kommer att göra en del investeringar under det kommande året och se över de behov som finns för att föreningen ska fungera än bättre.

Vi har under året dessutom haft inte mindre än tre vattenskador, två lägenheter och en lokal. Det är naturligtvis inte rimligt och vi kommer att göra vårt bästa för att klara ut ansvarsfrågor gentemot byggherre och försäkringsbolag - ännu är dock inte detta löst under hösten.

Sammanfattningsvis ser styrelsen emellertid fram mot kommande år och en fortsatt väl fungerande bostadsrättsförening. Det är vår uppfattning att vi bor i ett av de finaste områdena i Stockholm. Vi vill att området även fortsättningsvis ska uppskattas för sitt unika läge, fina strandpark och rika serviceutbud. Problem är till för att ta tag i, men utan att bortse från helheten; Brf Lycksaligheten utgör ett mycket attraktivt boende!



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

