

Årsredovisning

RB BRF Lycksaligheten
Org nr: 716419-4644

2019-07-01 – 2020-06-30





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lycksaligheten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen 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 598 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 82%.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

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 Franzénsgatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-67 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar. Bostadsrättsinnehavarna 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

Användning	Antal
Antal garage	46 st
Antal lokaler	4 st

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

Årets taxeringsvärde	242 775 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	242 775 000 kr
Årets taxeringsvärde gemensamhetsanläggning	8 510 000 kr
Föregående års taxeringsvärde gemensamhetsanläggning	8 510 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,17 % 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 593 tkr och har inte haft något planerat underhåll.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020-05-06 och den visar på ett underhållsbehov på 4 189 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 655 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 & åtgärder efter OVK	2017-2018	148 tkr
Pump	2017	40 tkr
Grindar*	2016-2017	366 tkr
Gård*	2017	128 tkr
Stamspolning	2019	79 tkr

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

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	2021
Johan Petersson	Sekreterare	2021
Annika Fällman	Vice ordförande	2020
Ulf Magnusson	Ledamot	2020
Emil Skogqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Engström	Suppleant	2021
Åke Holgersson	Suppleant	2020
Jörgen Jernström	Suppleant	2021
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	2020
Birgitta Hallberg	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Rudin	2020

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peo Hanses	Sammanställande	2020
Angela Ljungström Siegbahn		2020

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 27 november 2019.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

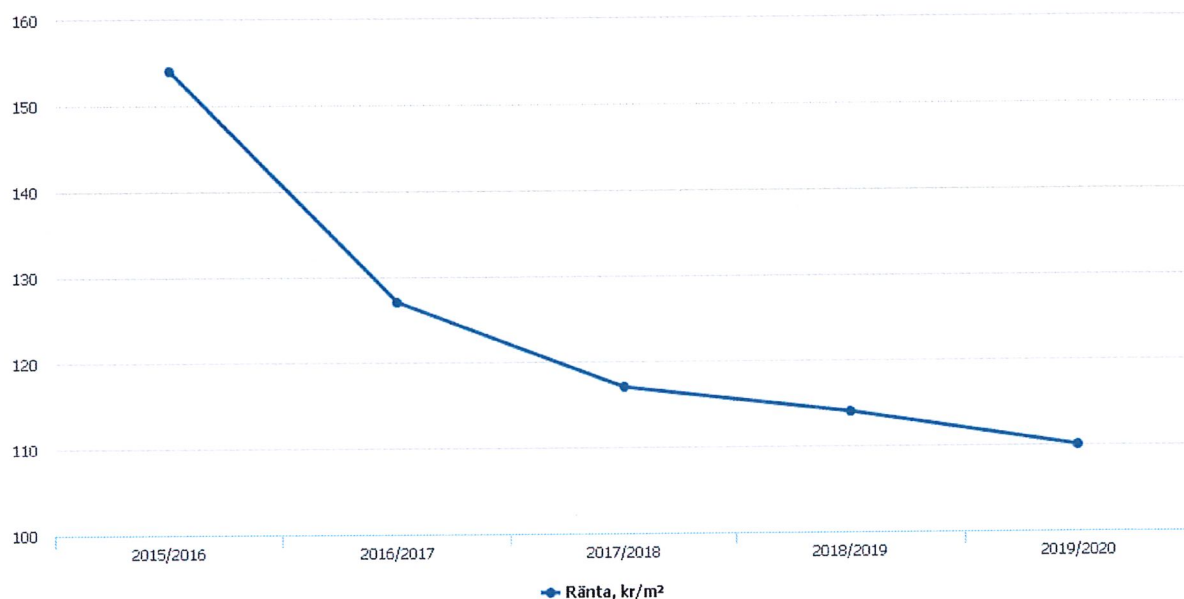
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.).

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 2019 uppgick i genomsnitt till 502 kr/m²/år.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 595	3 737	4 005	3 908	3 856
Årets resultat	-1 231	-895	-702	-1 223	-1 028
Resultat exklusive avskrivningar	598	935	1 128	596	798
Avsättning till underhållsfond kr/m²	124	126	113	113	62
Balansomslutning	284 150	285 907	289 289	290 446	291 711
Soliditet %	89	89	88	88	88
Likviditet %	82	74	87	196	142
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	502	502	557	557	557
Ränta, kr/m²	110	114	117	127	154
Lån, kr/m²	5 537	5 636	6 112	6 205	6 214

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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

R

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 890 000	1 482 579	-3 519 723	-894 609
Disposition enl. årsstämmobeslut			-894 609	894 609
Reservering underhållsfond		655 000	-655 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-1 231 370
Vid årets slut	257 890 000	2 137 579	-5 069 332	-1 231 370

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 414 332
Årets resultat	-1 231 370
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-655 000
Summa	-6 300 702

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 300 702

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 595 384	3 736 751
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 417	233 650
Summa rörelseintäkter		3 661 801	3 970 401
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 815 425	-1 720 920
Övriga externa kostnader	Not 5	-522 934	-613 270
Personalkostnader	Not 6	-152 586	-105 444
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 829 672	-1 829 594
Summa rörelsekostnader		-4 320 617	-4 269 228
Rörelseresultat		-658 816	-298 827
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		9 072	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		671	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-582 297	-604 872
Summa finansiella poster		-572 554	-595 782
Resultat efter finansiella poster		-1 231 370	-894 609
Årets resultat		-1 231 370	-894 609

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	282 691 818	284 510 110
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	79 663	91 044
Summa materiella anläggningstillgångar		282 771 481	284 601 154
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	94 500	94 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		94 500	94 500
Summa anläggningstillgångar		282 865 981	284 695 654
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 400
Övriga fordringar		1 121	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	224 971	75 127
Summa kortfristiga fordringar		226 092	77 539
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 058 459	1 134 600
Summa kassa och bank		1 058 459	1 134 600
Summa omsättningstillgångar		1 284 551	1 212 139
Summa tillgångar		284 150 533	285 907 793

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	257 890 000	257 890 000	
Fond för yttre underhåll	2 137 579	1 482 579	
Summa bundet eget kapital	260 027 579	259 372 579	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 069 332	-3 519 723	
Årets resultat	-1 231 370	-894 609	
Summa fritt eget kapital	-6 300 702	-4 414 332	
Summa eget kapital	253 726 877	254 958 247	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	28 851 903	29 274 523
Summa långfristiga skulder		28 851 903	29 274 523
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	402 000	500 000
Leverantörsskulder		77 192	38 955
Skatteskulder		374 090	346 312
Övriga skulder	Not 14	116 727	113 137
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	601 744	676 618
Summa kortfristiga skulder		1 571 753	1 675 022
Summa eget kapital och skulder		284 150 533	285 907 793

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. Räkna 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 544 324	2 544 324
Hyrer, lokaler	504 458	493 450
Hyrer, garage	655 800	662 050
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler*	-102 774	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 690	-490
Rabatter**	-35 354	-1 599
Debiterad fastighetsskatt	58 620	39 016
Summa nettoomsättning	3 595 384	3 736 751

*Bortfallet för lokaler avser 7 månaders hyra då hyresgästen inte kunde nyttja sin lokal p.g.a. fördröjd hantering av en vattenskada.

**Rabatten avser en tillfällig hyresrabatt till lokalhyresgäster under april-juni 2020 p.g.a. Covid-19.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar - Gästlägenhet, pantförskrivning- & överlåtelseavgifter	59 219	91 684
Fakturerade kostnader	1 080	180
Övriga rörelseintäkter	6 118	141 786
Summa övriga rörelseintäkter	66 417	233 650

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-180 052
Reparationer*	-593 141	-264 483
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-187 864	-186 226
Gemensamhetsanläggning garage	-93 950	-82 415
Gemensamhetsanläggning gård	-113 000	-147 267
Försäkringspremier	-71 306	-51 273
Kabel- och digital-TV	-55 542	-54 412
Återbäring från Riksbyggen	0	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 539
Serviceavtal	-2 969	-4 590
Obligatoriska besiktningar	-52 141	-42 263
Statuskontroll	-14 001	-11 362
Förbrukningsinventarier	-979	-70 924
Vatten	-100 194	-89 930
Fastighetsel	-125 897	-142 875
Uppvärmning	-335 718	-341 901
Sophantering och återvinning	-61 421	-53 478
Förvaltningsarvode drift	-7 303	-1 229
Summa driftkostnader	-1 815 425	-1 720 920

* Reparationskostnaderna för verksamhetsåret är högre än normalt. Detta beror på att föreningen har två kostnadsposter inom reparationer som sticker ut. De kostnadsposterna är vattenskador inkl spolning och pumpning källargång kostnad, 240 480 kr; och droppljud / oljud i ledningar, 140 454 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-343 820	-450 915
IT-kostnader	-62 218	-58 846
Arvode, yrkesrevisorer	-21 375	-20 855
Övriga försäljningskostnader	-1 275	0
Övriga förvaltningskostnader	-30 889	-43 355
Kreditupplysningar	-7 686	-895
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 802	-25 281
Telefon och porto	-5 951	-5 746
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Bankkostnader	-4 368	-4 227
Övriga externa kostnader	-21 400	0
Summa övriga externa kostnader	-522 934	-613 270

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-101 600	-70 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 100	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-6 400	-6 786
Övriga personalkostnader	-1 000	-2 085
Sociala kostnader	-32 486	-23 573
Summa personalkostnader	-152 586	-105 444

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 818 292	-1 818 213
Avskrivning Installationer	-11 381	-11 381
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 829 672	-1 829 594

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	216 225 200	216 225 200
Mark	79 052 000	79 052 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	295 277 200	295 277 200

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 767 090	-8 948 877
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 818 292	-1 818 213
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 585 382	-10 767 090
Restvärde enligt plan vid årets slut	282 691 818	284 510 110

Varav

Byggnader	203 639 818	205 458 110
Mark	79 052 000	79 052 000

Taxeringsvärden inkl gemensamhetsanläggning

Bostäder	237 000 000	237 000 000
Lokaler	14 285 000	14 285 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>134 502 000</i>	<i>134 502 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>116 783 000</i>	<i>116 783 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	64 480	64 480
Tvättmaskiner	38 824	38 824
Installationer laddstolpar	113 806	113 806
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 110	217 110
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Installationer laddstolpar	-22 762	-11 381
	-126 066	-114 685
Årets avskrivningar		
Installationer laddstolpar	-11 381	-11 381
Akkumulerade avskrivningar		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Installationer laddstolpar	-34 143	-22 762
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-137 447	-126 066
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 663	91 044
Varav		
Möbler och teknikutrustning	0	0
Tvättmaskin	0	0
Installationer	79 663	91 044

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
Summa andra långfristiga fordringar	94 500	94 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	86 882	42 345
Förutbetalt förvaltningsarvode	109 588	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 055	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 246	9 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 200	23 600
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	224 971	75 127

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	5 000	3 428
Transaktionskonto	1 053 459	1 131 171
Summa kassa och bank	1 058 459	1 134 600

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	29 253 903	29 774 523
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-402 000	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	28 851 903	29 274 523

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkors- ändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,52%	2019-09-28	3 402 000	-3 402 000	0	0
SEB	1,04%	2019-09-28	500 000	0	500 000	0
STADSHYPOTEK	1,04%	2024-06-01	8 988 500	0	0	8 988 500
SWEDBANK	0,69%	2020-09-25	0	3 402 000	0	3 402 000
SEB	1,52%	2021-05-28	5 000 000	0	0	5 000 000
SWEDBANK	3,23%	2023-02-27	11 884 023	0	20 620	11 863 403
Summa			29 774 523	0	520 620	29 253 903

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 402 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga skulder	19 846	975
Mottagna depositioner	83 700	83 700
Skuld för moms	13 181	28 402
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	116 727	113 137

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	38 014	24 508
Upplupna räntekostnader	69 078	70 768
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 166	165 775
Upplupna elkostnader	10 626	8 055
Upplupna vattenavgifter	25 664	14 595
Upplupna värmekostnader	18 736	18 656
Upplupna kostnader för renhållning	9 479	8 639
Upplupna revisionsarvoden	21 500	21 500
Upplupna styrelsearvoden	120 988	78 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	540	20 434
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 954	245 689
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	601 744	676 618

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	38 573 000	38 573 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har 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 2020-10-25

Ort och datum



Lars-Olof Pettersson



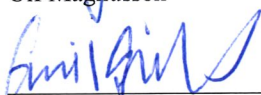
Johan Petersson



Ulf Magnusson



Annika Fällman



Emil Skogqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-07

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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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. Risker 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

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 revisionsred 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 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 2020-11-03

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 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 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 motsvaras 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 om 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

Det gångna året har för RB Brf Lycksaligheten, liksom för samhället i övrigt, präglats av den pandemi som svept över världen.

Möten har ställts in, många arbetar hemifrån och social distansering blivit ett begrepp vi tvingats vänja oss vid. Tvätta händerna, håll avstånd och stanna hemma när du känner dig det minsta sjuk var det mantra vi fick leva med. Under 2020 var det tio år sedan de boende i Lycksaligheten tog över föreningen från Riksbyggen. Styrelsen hade storstilade planer på att fira vårt tioårsjubileum för alla medlemmar under sommaren. Av det blev intet och vi har tvingats skjuta på firandet – men en sak är säker: vi ska fira våra första tio år som förening om oavsett hur länge vi måste vänta.

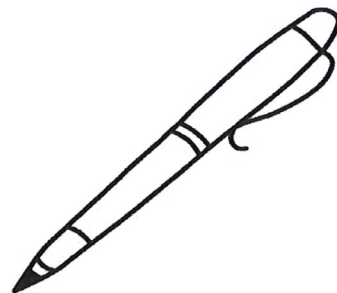
Att vi fyllt tio år som förening innebär också att Riksbyggen numera inte har några garantiförpliktelser gentemot föreningen. Styrelsen aktualiserade i god tid, redan hösten 2019, ett antal frågor som vi ansåg kunde kategoriseras som byggfel. Garantireglerna är sådana att inom fem år är det byggherren som har bevisbördan om vems felet är medan det mellan fem och tio år är den som hävdar att byggfel uppstått som måste bevisa byggentreprenörens fel. Styrelsen aktualiserade ett antal sådana händelser som vi ansåg borde vara att anse som byggfel. I skrivande stund har detta ännu inte avgjorts.

Föreningen har drabbats av ett antal vattenskador. Det har varit ett par lägenheter, ett allmänt utrymme och en uthyrd lokal. Styrelsen har drivit hårt för att åstadkomma en större säkerhet både för medlemmar och förening. Detsamma gäller de incidenter som inträffat med tvättmaskiner i några lägenheter. Dialogen även om detta går vidare. Vår förening har fortfarande en god ekonomi, trots sänkta avgifter och ovanligt stora kostnader för reparationer har vi kunnat amortera på föreningens skulder.

Vi uppdaterar föreningens underhållsplan varje år. Och vid varje tillfälle kan vi konstatera att föreningens fastighet är välskött, att vi kan skjuta på många åtgärder på framtiden – inte för att vi behöver spara pengar för att få ekonomin att gå ihop, utan för att behovet inte finns. Om vi fortsätter att vara aktsamma om vår fastighet kan vi minska avsevärda kostnader varje år. Det är en uppmaning till oss alla att vara varsamma, se till att vår gemensamma egendom håller längre än vad någon kunnat förutse.

Men hållbarhet är något som går längre än till fastighetens ytor. Det handlar om allas vårt ansvar att vara varsamma med ändliga resurser. Styrelsen fick mandat att gå vidare med att investera i solceller för att ersätta den el vi använder i hissar och för belysning med elektricitet som vi producerar i våra egna solceller. Under hösten har styrelsen beslutat att anta en offert för att genomföra investeringen. Det innebär inte bara ett bidrag, om än aldrig så litet, till ett hållbart klimat, det blir dessutom lönsamt för föreningen. Inom 12-14 år kommer anläggningen att ha betalat sig och då återstår mer än halva livslängden för anläggningen.

Med dessa ord vill styrelsen överlämna till medlemmarna att besluta om den framtida inriktningen för föreningen.



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

