
Årsredovisning

RB BRF
LYCKSALIGHETEN
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 716419-4644

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



Dagordning¹ ordinarie föreningsstämma 2016-12-12

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordförande ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden(motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

¹ Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 9 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 10 |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
LYCKSALIGHETEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Äganderätt innebär att föreningen inte behöver betala någon tomträttsavgäld.

Lägenhetsfördelning:

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 21 | 19 | 19 | 4 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 4 | 46 | – |

Föreningen har en lokal för eget bruk och 3 lokaler som hyrs ut.

| | |
|--------------------|----------------------|
| Total tomtarea: | 1 110 m ² |
| Total bostadsarea: | 5 072 m ² |
| Total lokalarea: | 211 m ² |

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde | 194 977 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 163 957 000 kr |

M

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, däremot ingår bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring.

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

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

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

| | |
|---------------------------|------------------------------------|
| Riksbyggen | Ekonomisk och Teknisk förvaltning |
| Riksbyggen | Fastighetskötsel och yttre skötsel |
| Riksbyggen | Städning |
| Fortum | Fjärrvärme och elnät |
| Luleå Energi | Elhandel |
| Stockholm Vatten | Vatten |
| ComHem | Kabel-TV/Bredband |
| Ownit | Bredband |
| Renhållningsförvaltningen | Hushållssopor |
| RagnSells | Återvinning |

Gemensamhetsanläggningar, Stockholm Lycksaligheten GA:1 och GA:2 har inrättats för att tillgodose fastighetens gemensamma behov av garage och och gård. Föreningen beräknas svara för 30% av driftskostnader för gård och 23% av driftkostnader för garage. Förlikningsavtal har träffats angående åtgärder med anledning av de brister som påpekats vid 5-årsbesiktningen av garaget.

JM har tillsänt Brf Lycksaligheten en faktura för kostnader för de båda anläggningarna avseende åren 2010-2011. Den uppgår till 162 tkr. De har emellertid inte kunnat redovisa eventuella överenskommelser och fördelning av kostnader för detta, varför fakturan inte är reglerad och styrelsen har vid upprepade tillfällen begärt underlag från JM. Under hösten har en förlikning med JM skett till en kostnad på 39 692 kr.

M

Efter den senaste stämman 2015-12-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppgift | Utsedd av |
|----------------------------|-----------------|------------------|
| Lars-Olof Pettersson | Ordförande | Stämman |
| Ulrika Ekstam | Vice ordförande | Stämman |
| Johan Petersson | Sekreterare | Stämman |
| Ulf Magnusson | Ledamot | Stämman |
| Christoffer Svensson | Ledamot | Riksbyggen |

Styrelsesuppleanter

| | | |
|-----------------|--|------------|
| Sigrid Hellberg | | Stämman |
| Anna Nyberg | | Stämman |
| Hanna Myrling | | Stämman |
| Cristina Olsson | | Stämman |
| Diana Milic | | Riksbyggen |

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

| | | |
|---------------------------|----------------------|---------|
| Alexander Josefsson | Revisor | Stämman |
| Engzells Revisionsbyrå AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

Revisorssuppleanter

| | | |
|---------------------------|--|---------|
| Birgitta Hallberg | | Stämman |
| Engzells Revisionsbyrå AB | | Stämman |

Valberedning

| | | |
|--------------------|--|---------|
| Adelie Örnhall | | Stämman |
| Klamra Wlodzimierz | | Stämman |
| Edvard Alm | | Stämman |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 558 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 273 tkr och planerat underhåll för 408 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2015-09-01 och visar på ett underhållsbehov på 1 300 000 kr de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 130 000 kr (25 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 62 kr/m². Vid avsättning har en sammavägning av underhållsplan på både 10 års och 30 års sikt gjorts.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

| Årets utförda underhåll | Belopp tkr |
|--------------------------------|-------------------|
| Passersystem | 161 |
| Markytor utemiljö | 247 |

| Planerat underhåll | År |
|---------------------------|-----------|
| Passersystem | 2016/2017 |
| Invändig renovering | 2020 |
| Målning trapphus | 2022 |

Föreningens likviditet har under året förändrats från 113% till 142%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 826 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 798 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

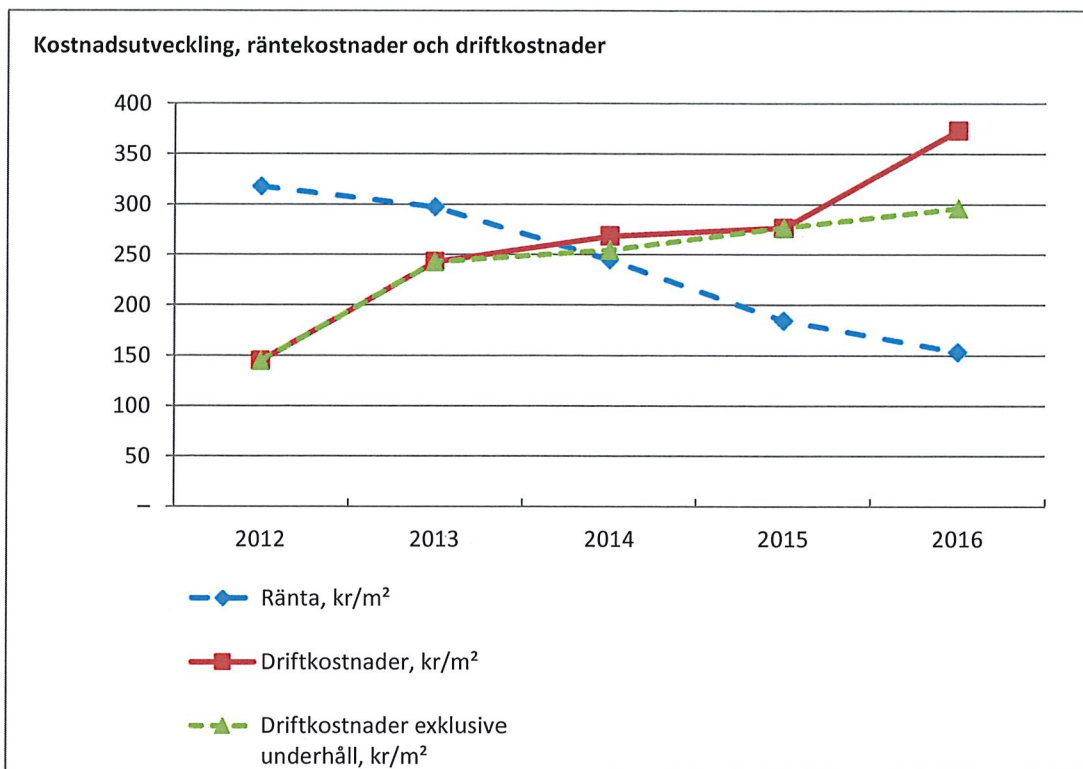
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr) | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 | 2012 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning* | 3 856 | 3 856 | 3 776 | 3 722 | 3 620 |
| Årets resultat | - 1 028 | - 753 | 191 | 139 | 582 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 798 | 1 086 | 756 | 594 | 972 |
| Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden | 471 | 841 | 616 | 519 | 897 |
| Avsättning till underhållsfond kr/m² | 62 | 46 | 27 | 14 | 14 |
| Balansomslutning | 291 711 | 293 174 | 295 345 | 298 421 | 297 901 |
| Soliditet | 88% | 88% | 88% | 87% | 87% |
| Likviditet | 142% | 113% | 155% | 322% | 354% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 557 | 557 | 547 | 536 | 525 |
| Driftkostnader, kr/m² | 373 | 277 | 269 | 243 | 145 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m² | 296 | 277 | 255 | 243 | 145 |
| Ränta, kr/m² | 154 | 185 | 245 | 297 | 318 |
| Underhållsfond, kr/m² | 102 | 117 | 71 | 58 | 44 |
| Lån, kr/m² | 6 214 | 6 292 | 6 579 | 7 149 | 7 151 |
| Skuldkvot | 8,22 | 8,53 | 9,11 | 10,00 | 10,32 |

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

M

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 296 754 |
| Årets resultat före fondförändring | -1 028 038 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -327 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>407 750</u> |
| Summa underskott | -650 534 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Extra avsättning till underhållsfond | <u>0</u> |
|--------------------------------------|----------|

| | |
|----------------------------|----------|
| Att balansera i ny räkning | -650 534 |
|----------------------------|----------|



Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2015-07-01 2016-06-30 | 2014-07-01 2015-06-30 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 1 | 3 855 691 | 3 855 794 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 136 665 | 40 180 |
| Summa rörelseintäkter, m.m. | | 3 992 356 | 3 895 974 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 3 | -1 971 721 | -1 461 998 |
| Övriga externa kostnader | 4 | - 340 836 | - 313 933 |
| Personalkostnader | 5 | - 74 705 | - 71 278 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6 | -1 826 471 | -1 839 368 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 213 733 | -3 686 576 |
| Rörelseresultat | | - 221 377 | 209 398 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 7 | 2 898 | 2 898 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 1 367 | 9 575 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | - 810 926 | - 975 197 |
| Summa finansiella poster | | - 806 661 | - 962 724 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 028 038 | - 753 327 |
| Årets resultat | 15 | -1 028 038 | - 753 327 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 290 021 987 | 291 840 694 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | — | 7 765 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 290 021 987 | 291 848 459 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar i intresseföretag | | — | — |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 11 | 94 500 | 31 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 94 500 | 31 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 290 116 487 | 291 879 959 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 1 800 | 1 |
| Övriga fordringar | | 151 354 | 100 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 46 220 | 87 003 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 199 374 | 87 104 |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 13 | 500 000 | 600 000 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 14 | 895 106 | 607 243 |
| Summa kassa och bank | | 895 106 | 607 243 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 594 480 | 1 294 347 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 291 710 967 | 293 174 305 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2016-06-30 | 2015-06-30 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 15 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 257 890 000 | 257 890 000 |
| Underhållsfond | | 538 200 | 618 950 |
| Summa bundet eget kapital | | <u>258 428 200</u> | <u>258 508 950</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 377 504 | 1 050 081 |
| Årets resultat | | -1 028 038 | - 753 327 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>- 650 534</u> | <u>296 754</u> |
| Summa eget kapital | | <u>257 777 666</u> | <u>258 805 704</u> |
| | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 32 810 025 | 33 225 270 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>32 810 025</u> | <u>33 225 270</u> |
| | | | |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 16 | 15 242 | 13 779 |
| Leverantörskulder | | 252 258 | 163 407 |
| Skatteskulder | | 268 722 | 225 980 |
| Övriga skulder | 17 | 99 846 | 238 281 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 487 208 | 501 884 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>1 123 276</u> | <u>1 143 331</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>291 710 967</u> | <u>293 174 305</u> |
| | | | |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar | | | |
| Fastighetsinteckning | | 38 573 000 | 38 573 000 |
| Summa ställda säkerheter | | <u>38 573 000</u> | <u>38 573 000</u> |
| | | | |
| Ansvarförbindelser | | | |
| Övriga ansvarförbindelser | | Inga | Inga |

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

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

19

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år |
|----------------------------------|------------------|----------|
| Byggnader | Linjär | 120 |
| Inventarier | Linjär | 5 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

| | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 827 104 | 2 826 989 |
| Hyror, lokaler | 367 467 | 367 525 |
| Hyror, garage | 662 400 | 662 400 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 1 280 | - 1 120 |
| | <u>3 855 691</u> | <u>3 855 794</u> |

Not 2 Övriga rörelseintäkter

| | | |
|--|----------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 2 000 | – |
| Intäkt mobilmast | 37 500 | – |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - 119 | – |
| Inkassointäkter | 900 | 180 |
| Övriga rörelseintäkter | 48 500 | 40 000 |
| Försäkringsersättningar | 47 884 | – |
| | <u>136 665</u> | <u>40 180</u> |

Not 3 Driftkostnader

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Reparationer | 272 848 | 95 564 |
| Underhåll | 407 750 | – |
| Fastighetskatt och fastighetsavgift | 157 912 | 112 810 |
| Gemensamhetsanläggning, garage | 169 800 | 122 412 |
| Gemensamhetsanläggning, garantikostnader garage | 12 500 | 152 500 |
| Gemensamhetsanläggning, innergård | 100 750 | 72 890 |
| Försäkringspremier | 44 983 | 54 490 |
| Kabel- och digital-TV | 52 372 | 52 251 |
| Fastighetskötsel | 74 302 | 139 314 |
| Återbäring från Riksbyggen | - 6 000 | - 7 900 |
| Städning gemensamma utrymmen | 143 379 | 112 203 |
| Obligatoriska besiktningar | 29 549 | 20 776 |
| Statuskontroll | 6 000 | – |
| Förbrukningsmateriel | 10 406 | 27 205 |
| Vatten | 86 050 | 81 120 |
| El | 101 394 | 108 633 |
| Uppvärmning | 259 945 | 260 588 |
| Sophantering och återvinning | 47 782 | 57 142 |
| | <u>1 971 721</u> | <u>1 461 998</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Arvode för ekonomisk och teknisk förvaltning | 187 452 | 168 754 |
| IT-kostnader | 90 739 | 78 686 |
| Juridiska kostnader | 12 900 | 226 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 20 000 | 20 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | 16 541 | 39 793 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 3 150 | 3 150 |
| Konsultarvoden | 9 474 | 2 644 |
| Bankkostnader | 580 | 680 |
| | <u>340 836</u> | <u>313 933</u> |

Not 5 Personalkostnader

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Fast styrelsearvode | 53 440 | 52 100 |
| Arvode till valberedningen | 1 000 | – |
| Övriga ersättningar | 2 466 | – |
| Föreningsvald revisor (korrigerig av fg år) | - 200 | 3 200 |
| Summa | <u>56 706</u> | <u>55 300</u> |
| Sociala kostnader | <u>17 999</u> | <u>15 978</u> |
| | 74 705 | 71 278 |

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | | |
|-------------|------------------|------------------|
| Byggnader | 1 818 707 | 1 818 707 |
| Inventarier | 7 764 | 20 661 |
| | <u>1 826 471</u> | <u>1 839 368</u> |

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Utdelning på aktier och andelar i Riksbyggen | 2 898 | 2 898 |
| | <u>2 898</u> | <u>2 898</u> |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank | – | 261 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 310 | 8 975 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 57 | 81 |
| Övriga ränteintäkter | – | 258 |
| | <u>1 367</u> | <u>9 575</u> |

B

2016-06-30 2015-06-30

Not 9 Byggnader och mark

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 217 411 000 | 217 411 000 |
| Återbetalning av produktionsmoms för lokaler | -1 185 800 | -1 185 800 |
| Mark | 79 052 000 | 79 052 000 |
| Utsmyckning i entreér | 56 250 | 56 250 |
| Summa anskaffningsvärden | 295 333 450 | 295 333 450 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -3 492 756 | -1 674 049 |
| | -3 492 756 | -1 674 049 |
| Årets avskrivning byggnader | -1 818 707 | -1 818 707 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -5 311 463 | -3 492 756 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 290 021 987 | 291 840 694 |
| Taxeringsvärden | | |
| bostäder | 191 000 000 | 160 000 000 |
| lokaler | 3 977 000 | 3 957 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 194 977 000 | 163 957 000 |
| varav byggnader | 110 358 000 | 105 439 000 |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|--|-----------|----------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Möbler och teknikutrustning | 64 480 | 64 480 |
| Tvättmaskin | 38 824 | 38 824 |
| Summa anskaffningsvärden | 103 304 | 103 304 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Tvättmaskin | - 31 060 | - 23 295 |
| Möbler och teknikutrustning | - 64 480 | - 51 584 |
| | - 95 540 | - 74 878 |
| Årets avskrivningar | | |
| Möbler och teknikutrustning | - | - 12 896 |
| Tvättmaskin | - 7 764 | - 7 765 |
| | - 7 764 | - 20 661 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 103 304 | - 95 539 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | - | 7 765 |

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|--------|--------|
| 189 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen | 94 500 | 31 500 |
| | 94 500 | 31 500 |

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter | – | 252 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 33 737 | 33 737 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 12 483 | 25 664 |
| Förutbetald samfällighetsavgift | – | 16 250 |
| Övrigt | – | 11 100 |
| | <u>46 220</u> | <u>87 003</u> |

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

| | | | |
|-------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | | 500 000 | 600 000 |
| | Typ | Saldo | Ränta |
| | 90 dagar | 500 000 | 0,25 |
| | | | Slutdatum |
| | | | 2016-07-08 |
| | | <u>500 000</u> | <u>600 000</u> |

Not 14 Kassa och bank

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Handkassa | 5 000 | 5 000 |
| Förvaltningskonto i Swedbank | 890 106 | 602 243 |
| | <u>895 106</u> | <u>607 243</u> |

Not 15 Eget kapital

| | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------|----------------|
| | Medlems- insatser | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 257 890 000 | 618 950 | 1 050 081 | - 753 327 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | - 753 327 | 753 327 |
| Reservering underhållsfond | | 327 000 | - 327 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | - 407 750 | 407 750 | |
| Årets resultat | | | | -1 028 038 |
| Vid årets slut | 257 890 000 | 538 200 | 377 504 | -1 028 038 |

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -1 028 038 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -947 288 kr.

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

2016-06-30 2015-06-30

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 32 825 267 | 33 239 049 |
| Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld) | - 15 242 | - 13 779 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | <u>32 810 025</u> | <u>33 225 270</u> |

| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån | Årets amort. | Utg. skuld |
|-------------------|-------|-------------|-------------------|------------|----------------|-------------------|
| RIKSBYGGEN FINANS | 4,00% | 2040-12-30 | 3 000 000 | | | 3 000 000 |
| SEB BOLÅN AB | 0,68% | 2016-09-21 | | 3 802 000 | 400 000 | 3 402 000 |
| SEB BOLÅN AB | 1,15% | 2019-05-28 | 9 488 500 | | | 9 488 500 |
| SEB BOLÅN AB | 1,52% | 2021-05-28 | | 5 000 000 | | 5 000 000 |
| SEB BOLÅN AB | 1,83% | 2016-05-28 | 8 802 000 | -8 802 000 | | |
| SWEDBANK AB | 3,23% | 2023-02-27 | 11 948 549 | | 13 782 | 11 934 767 |
| | | | 33 239 049 | | 413 782 | 32 825 267 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 15 242 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 60 968 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 32 749 057 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

| | | |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Depositionsavgifter | 82 700 | 80 700 |
| Skuld för moms | 17 146 | 12 016 |
| Övriga kortfristiga låneskulder | - | 145 565 |
| | <u>99 846</u> | <u>238 281</u> |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

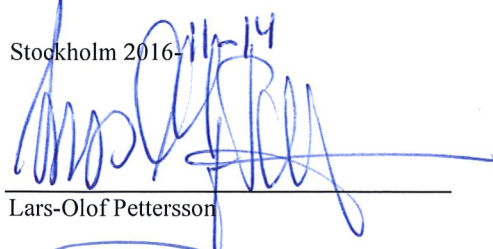
| | | |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 69 997 | 62 608 |
| Upplupna elkostnader | 8 587 | 7 326 |
| Upplupna värmekostnader | 10 085 | 11 411 |
| Upplupna revisionsarvoden | 21 000 | 21 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 67 426 | 64 779 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 310 113 | 334 760 |
| | <u>487 208</u> | <u>501 884</u> |

M

2016-06-30

2015-06-30

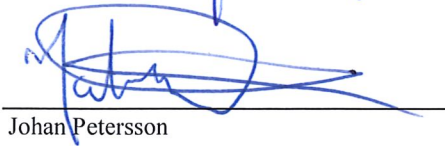
Stockholm 2016-11-14



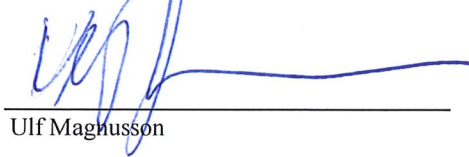
Lars-Olof Pettersson



Ulrika Ekstam



Johan Pettersson



Ulf Magnusson



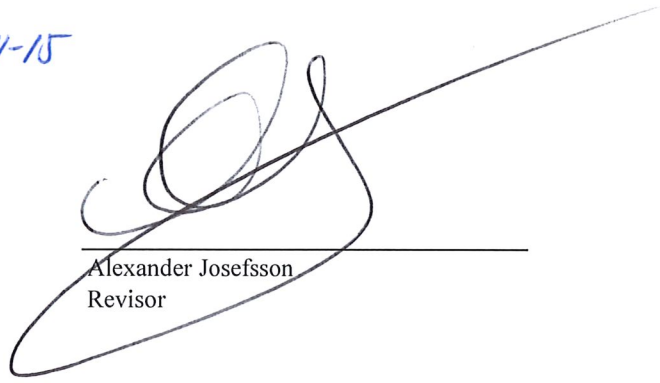
Christoffer Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-15

Engzells revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Alexander Josefsson
Revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2015-07-01—2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2015-07-01—2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

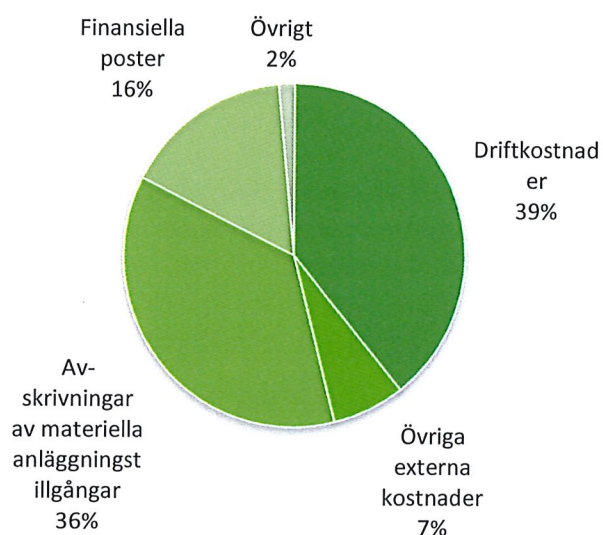
Stockholm den 15 november 2016

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Alexander Josefsson
Revisor

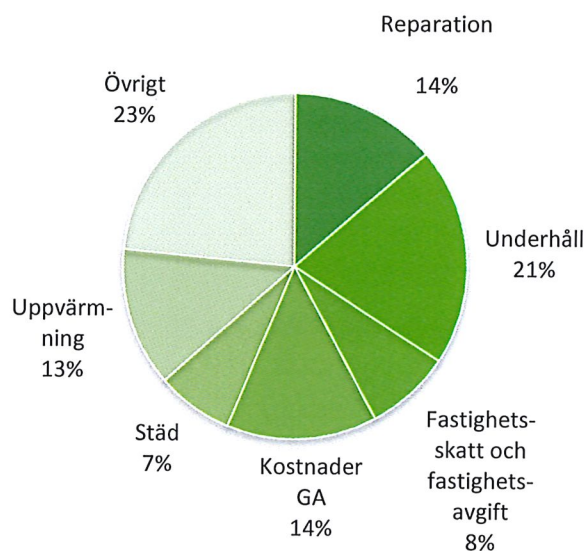
Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Driftkostnader | 1 971 721 | 1 461 998 |
| Övriga externa kostnader | 340 836 | 313 933 |
| Personalkostnader | 74 705 | 71 278 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 1 826 471 | 1 839 368 |
| Finansiella poster | 806 661 | 962 724 |
| Summa kostnader | 5 020 394 | 4 649 300 |



Driftkostnadsfördelning

| | 2016 | 2015 |
|---|------------------|------------------|
| Reparationer | 272 848 | 95 564 |
| Underhåll | 407 750 | 0 |
| Fastighetskatt och fastighetsavgift | 157 912 | 112 810 |
| Gemensamhetsanläggning, garage | 169 800 | 122 412 |
| Gemensamhetsanläggning, garantikostnader garage | 12 500 | 152 500 |
| Gemensamhetsanläggning, innergård | 100 750 | 72 890 |
| Försäkringspremier | 44 983 | 54 490 |
| Kabel- och digital-TV | 52 372 | 52 251 |
| Fastighetskötsel | 74 302 | 139 314 |
| Återbäring från Riksbyggen | - 6 000 | - 7 900 |
| Städning gemensamma utrymmen | 143 379 | 112 203 |
| Obligatoriska besiktningar | 29 549 | 20 776 |
| Statuskontroll | 6 000 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 10 406 | 27 205 |
| Vatten | 86 050 | 81 120 |
| El | 101 394 | 108 633 |
| Uppvärmning | 259 945 | 260 588 |
| Sophantering och återvinning | 47 782 | 57 142 |
| Summa driftkostnader | 1 971 721 | 1 461 998 |



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

| | 2016 | 2015 |
|---|-----------------|-----------------|
| BOA (kvm): | 5072 | 5072 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Reparationer | 54 | 19 |
| Underhåll | 80 | 0 |
| Fastighetskatt och fastighetsavgift | 31 | 22 |
| Gemensamhetsanläggning, garantikostnader garage | 2 | 30 |
| Gemensamhetsanläggning, innergård | 20 | 14 |
| Försäkringspremier | 9 | 11 |
| Kabel- och digital-TV | 10 | 10 |
| Fastighetsskötsel | 15 | 27 |
| Återbäring från Riksbyggen | -1 | -2 |
| Städning gemensamma utrymmen | 28 | 22 |
| Obligatoriska besiktningar | 6 | 4 |
| Statuskontroll | 1 | 0 |
| Förbrukningsmateriel | 2 | 5 |
| Vatten | 17 | 16 |
| El | 20 | 21 |
| Uppvärmning | 51 | 51 |
| Sophantering och återvinning | 9 | 11 |
| Summa driftkostnader | 389 | 288 |

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.



Riksbyggens Brf Lycksaligheten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
LYCKSALIGHETEN i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se