

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RB BRF Lycksaligheten  
Org nr: 716419-4644





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Styrelsens ord  
Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Lycksaligheten  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 5%. Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 79% till 69%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 880 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 230 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 216 m<sup>2</sup>, 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 Franzéngatan 44-48, Harry Martinssons Gata 10-16 och Hornbergs Strand 63-67 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garageplatser	46
Antal lokaler	4

Total tomtarea	1 110 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 072 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	211 m <sup>2</sup>



Årets taxeringsvärde	307 835 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	307 835 000 kr
Årets taxeringsvärde gemensamhetsanläggning	12 420 000 kr
Föregående års taxeringsvärde gemensamhetsanläggning	12 420 000 kr

Föreningen har en föreningslokal som kan nyttjas av medlemmarna.

Intäkter från externa lokalyror utgör ca 14,35 % 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 274 tkr där de största posterna har varit hissarna, ventilation och bokningstavlor. Utöver det har föreningen utfört planerat underhåll för 394 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021-04-12 och visar på ett underhållsbehov på 6 792 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 248 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
Stamspolning	2019	79 tkr
Målning trapphus	2022	30 tkr
Ombyggnad styrsystem	2022	371 tkr

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

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp (kr)
Nytt kök till lokal	128 750
Stamspolning	73 750
Byte till LED-belysning	93 829
Anslutningsdosor till tvättmaskiner	97 900



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lars-Olof Pettersson	Ordförande	2023
Johan Petersson	Sekreterare	2023
Annika Fällman	Vice ordförande	2024
Lars Engström	Ledamot	2023
Sara Rylander	Ledamot	2024
Ulf Magnusson	Ledamot	2024
Malwina Ryman	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johanna Vilhelmsson	Suppleant	2023
Jörgen Jernström	Suppleant	2023
Åke Holgersson	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Engzell	Extern revisor	2023
Kristina Rudin	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ulrika Ekstam	

<b>Valberedning</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Per Olof Hanses	Sammanställande	2023
Angela Elisabet Siegbahn		2023

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från det normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 527 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 076	3 761	3 767	3 595	3 737
Årets resultat	-1 650	-1 524	-517	-1 231	-895
Resultat exklusive avskrivningar	230	346	1 312	598	935
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	236	236	236	124	126
Balansomslutning	279 704	281 987	283 424	284 150	285 907
Soliditet %	89	89	89	89	89
Likviditet %*	69	79	98	82	74
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	527	502	502	502	502
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	114	102	109	110	114
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 342	5 452	5 457	5 537	5 636

*\*Föreningen har valt att redovisa nyckeltalet likviditet exkl. de lån som ska sättas om kommande räkenskapsår för att bättre kunna jämföra med tidigare års nyckeltal.*

**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 i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	257 890 000	4 231 940	-8 912 406	-1 524 071
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 524 071	1 524 071
Reservering underhållsfond		1 248 000	-1 248 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-394 229	394 229	
Årets resultat				-1 652 723
<b>Vid årets slut</b>	<b>257 890 000</b>	<b>5 085 711</b>	<b>-11 290 248</b>	<b>-1 652 723</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 436 477
Årets resultat	-1 652 723
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 248 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	394 229
<b>Summa</b>	<b>-12 942 970</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 12 942 970**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 076 087	3 761 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 204	187 565
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 160 291</b>	<b>3 948 920</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 439 510	-2 281 896
Övriga externa kostnader	Not 5	-708 020	-616 873
Personalkostnader	Not 6	-190 052	-174 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 879 614	-1 869 959
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 217 196</b>	<b>-4 943 473</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 056 905</b>	<b>-994 553</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		1 890	9 072
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 761	88
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 469	-538 678
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-595 818</b>	<b>-529 518</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 652 573</b>	<b>-1 524 071</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 652 573</b>	<b>-1 524 071</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	277 236 943	279 055 235
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 213 912	1 275 235
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>278 450 855</b>	<b>280 330 469</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	94 500	94 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 500</b>	<b>94 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>278 545 355</b>	<b>280 424 969</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 648	5 484
Övriga fordringar		2 173	1 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	286 495	290 253
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>290 316</b>	<b>297 231</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	867 830	1 265 004
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>867 830</b>	<b>1 265 004</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 158 147</b>	<b>1 562 235</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>279 703 502</b>	<b>281 987 204</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		257 890 000	257 890 000
Fond för yttre underhåll		5 085 711	4 231 940
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>262 975 711</b>	<b>262 121 940</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-11 290 248	-8 912 406
Årets resultat		-1 652 723	-1 524 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 942 970</b>	<b>-10 436 477</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>250 032 740</b>	<b>251 685 463</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 000 000	13 988 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 000 000</b>	<b>13 988 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	23 224 243	14 815 374
Leverantörsskulder		54 527	278 805
Skatteskulder		580 904	477 056
Övriga skulder	Not 14	106 147	113 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	704 942	628 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 670 762</b>	<b>16 313 242</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>279 703 502</b>	<b>281 987 204</b>



# 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
Solceller	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	2 671 608	2 544 324
Hyror, lokaler	585 038	481 066
Hyror, garage	747 213	683 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-348	-1 440
Elavgifter	4 200	3 600
Debiterad fastighetsskatt-	68 376	50 705
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 076 087</b>	<b>3 761 355</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Övriga lokalintäkter	59 350	31 200
Övriga ersättningar	19 978	8 099
Övriga rörelseintäkter	4 876	148 266
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>84 204</b>	<b>187 565</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Underhåll	-394 229	-401 639
Reparationer	-273 747	-396 326
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-292 657	-288 247
Försäkringspremier	-178 635	-175 182
Kabel- och digital-TV	-46 905	-46 929
Återbäring från Riksbyggen	5 600	5 300
Serviceavtal	-1 286	-2 969
Obligatoriska besiktningar	-58 898	-18 915
Förbrukningsinventarier	-9 915	-8 203
Vatten	-144 304	-136 742
Fastighetsel	-365 155	-156 055
Uppvärmning	-400 943	-365 754
Sophantering och återvinning	-57 340	-60 754
Förvaltningsarvode drift	-221 095	-229 480
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 439 510</b>	<b>-2 281 896</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-481 772	-451 911
IT-kostnader	-60 304	-59 521
Arvode, yrkesrevisorer	-23 000	-21 875
Övriga försäljningskostnader	-1 425	-825
Övriga förvaltningskostnader	-36 884	-24 981
Felaktigt beräknad skatt 2021	-45 958	0
Kreditupplysningar	-2 970	-985
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 737	-11 753
Telefon och porto	-7 314	-7 880
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-141	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Konsultarvoden	0	-12 000
Bankkostnader	-2 540	-2 660
Övriga externa kostnader	-25 825	-19 333
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-708 020</b>	<b>-616 873</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Styrelsearvoden	-137 455	-124 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 372	-11 823
Övriga kostnadsersättningar	0	-7 100
Övriga personalkostnader	0	-250
Sociala kostnader	-40 225	-31 322
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-190 052</b>	<b>-174 745</b>

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

	<b>2022-07-01</b>	<b>2021-07-01</b>
	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 818 292	-1 818 292
Avskrivning Installationer	-61 322	-51 667
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 879 614</b>	<b>-1 869 959</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	216 225 200	216 225 200
Mark	79 052 000	79 052 000
	<b>295 277 200</b>	<b>295 277 200</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>295 277 200</b>	<b>295 277 200</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-16 221 965	-14 403 674
	<b>-16 221 965</b>	<b>-14 403 674</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 818 292	-1 818 292
	<b>-1 818 292</b>	<b>-1 818 292</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-18 040 257</b>	<b>-16 221 966</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>277 236 942</b>	<b>279 055 234</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	198 184 942	200 003 234
Mark	79 052 000	79 052 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	301 000 000	301 000 000
Lokaler	19 255 000	19 255 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>320 255 000</b>	<b>320 255 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>164 916 000</i>	<i>164 916 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>155 339 000</i>	<i>155 339 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Möbler och teknikutrustning	64 480	64 480
Tvättmaskiner	38 824	38 824
Installation laddstolpar	353 416	113 806
Solceller	1 019 010	0
	<b>1 475 730</b>	<b>217 110</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Solceller	0	1 019 010
Installation laddstolpar	0	239 610
	<b>0</b>	<b>1 258 620</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 475 730</b>	<b>1 475 730</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Installation laddstolpar	-68 885	-45 523
Solceller	-28 306	0
	<b>-200 495</b>	<b>-148 827</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Tvättmaskin	0	0
Solceller	-33 967	-28 306
Installation laddstolpar	-27 355	-23 362
	<b>-61 322</b>	<b>-51 668</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Möbler och teknikutrustning	-64 480	-64 480
Tvättmaskin	-38 824	-38 824
Solceller	-62 273	-28 306
Installation laddstolpar	-96 240	-68 885
	<b>-261 817</b>	<b>-200 495</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 213 912</b>	<b>1 275 235</b>
<b>Varav</b>		
Möbler och teknikutrustning	0	0
Tvättmaskin	0	0
Solceller	956 737	990 704
Installation laddstolpar	257 175	284 531





**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar	94 500	94 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>94 500</b>	<b>94 500</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	91 244	87 392
Förutbetalda driftkostnader	37 593	33 441
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 129	132 808
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 380	10 033
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	10 074
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 149	16 505
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>286 495</b>	<b>290 253</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	5 300	5 000
Transaktionskonto	862 530	1 260 004
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>867 830</b>	<b>1 265 004</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	28 224 243	28 803 874
Kortfristig del av långfristig skuld	-22 988 347	-14 287 488
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-235 896	-527 886
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 000 000</b>	<b>13 988 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,82%	2022-09-23	3 000 000,00	-2 500 000,00	500 000,00	0,00
SWEDBANK	3,23%	2023-02-27	11 815 374,00	-11 794 717,00	20 657,00	0,00
SWEDBANK	4,066%	2023-08-28	0,00	11 794 717,00	58 974,00	11 735 743,00
SWEDBANK	4,565%	2023-09-28	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
STADSHYPOTEK	0,72%	2026-06-01	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,040%	2024-06-01	8 988 500,00	0,00	0,00	8 988 500,00
<b>Summa</b>			<b>28 803 874,00</b>	<b>0,00</b>	<b>579 631,00</b>	<b>28 224 243,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 235 896 kr och har tre lån som ska villkorsändras under kommande räkenskapsår varför dom delarna av skulden redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har som ambition att sätta om de tre lån som har villkorsändringsdag kommande räkenskapsår.



## Not 14 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	83 700	83 700
Skuld för moms	22 447	20 515
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 913
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>106 147</b>	<b>113 128</b>

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	47 075	35 485
Upplupna räntekostnader	55 165	71 421
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 249	0
Upplupna elkostnader	7 328	6 437
Upplupna vattenavgifter	38 843	31 068
Upplupna värmekostnader	19 489	18 462
Upplupna kostnader för renhållning	10 196	8 468
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	717	0
Upplupna revisionsarvoden	21 875	21 500
Upplupna styrelsearvoden	137 455	112 939
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 839	3 983
Beräknat förvaltningsarvode	525	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	357 187	319 116
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>704 942</b>	<b>628 879</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	38 573 000	38 573 000
I eget förvar	3 000 000	3 000 000

## Not Eventualförpliktelser

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång kommit överens med Riksbyggen om ett förlikningsavtal, där föreningen drabbats av en vattenskada på grund av att larmfunktion till pump inte fungerat. Föreningen har med anledning av detta bland annat bekostats självriskan i föreningens fastighetsförsäkring, som i sin tur ska ersättas av Riksbyggen.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Lars-Olof Pettersson

---

Johan Petersson

---

Annika Fällman

---

Sara Rylander

---

Lars Engström

---

Ulf Magnusson

---

Malwina Ryman

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB

---

Per Engzell  
Extern revisor

---

Kristina Rudin  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557504319850

## Dokument

Årsredovisning 2022-2023 RB Brf Lycksaligheten  
Huvuddokument  
25 sidor  
Startades 2023-11-08 12:51:52 CET (+0100) av Simon  
Olsson (SO)  
Färdigställt 2023-11-14 19:20:58 CET (+0100)

## Initierare

Simon Olsson (SO)  
Riksbyggen  
simon.x.olsson@riksbyggen.se

## Signerare

Lars-Olof Pettersson (LP)  
lars-olof@radhusgruppen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS OLOF PETTERSSON"  
Signerade 2023-11-08 13:20:18 CET (+0100)

Annika Fällman (AF)  
annikafallman@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANNIKA FÄLLMAN"  
Signerade 2023-11-08 18:37:20 CET (+0100)

Johan Petersson (JP)  
johan.r.petersson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Johan Rune Petersson"  
Signerade 2023-11-08 12:55:59 CET (+0100)

Lars Engström (LE)  
lasse.engstromswag@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS ENGSTRÖM"  
Signerade 2023-11-12 09:01:42 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557504319850

Sara Rylander (SR)  
sarahelena.rylander@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SARA HELENA RYLANDER"  
Signerade 2023-11-08 18:38:02 CET (+0100)

Ulf Magnusson (UM)  
ulf.magnusson@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Lorens Magnusson"  
Signerade 2023-11-10 14:01:08 CET (+0100)

Malwina Ryman (MR)  
Malwina.Ryman@riksbyggen.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Malwina Emilia Ryman"  
Signerade 2023-11-08 13:04:49 CET (+0100)

Kristina Rudin (KR)  
kristina.rudin@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Gunnel Kristina Rudin"  
Signerade 2023-11-13 14:47:41 CET (+0100)

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2023-11-14 19:20:58 CET (+0100)



# 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 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 externa revisorns ansvar

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

eller 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

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### **Förtroendevald revisors ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lycksaligheten för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den externa 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 externa 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 datum enligt digital signatur

Per Engzell  
Extern revisor  
Engzells Revisionsbyrå AB

Kristina Rudin  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557504604891

## Dokument

Rev.ber. Brf, medrevisor-extern  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2023-11-14 07:36:18 CET (+0100) av Simon Olsson (SO)*  
*Färdigställt 2023-11-14 19:21:47 CET (+0100)*

## Initierare

Simon Olsson (SO)  
Riksbyggen  
*simon.x.olsson@riksbyggen.se*

## Signerare

Kristina Rudin (KR)  
*kristina.rudin@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"Gunnel Kristina Rudin"*  
*Signerade 2023-11-14 12:49:18 CET (+0100)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var *"Per Engzell"*  
*Signerade 2023-11-14 19:21:47 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Verifikat

Transaktion 09222115557504319850

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Styrelsens ord

Det gångna året har varit händelserikt. Inflationen har tagit fart, elkostnaderna steg dramatiskt under vintern och räntan har blivit markant mycket högre.

Lycksalighetens ekonomi har varit mycket stabil. Vi har kunnat hålla avgiften oförändrad och ändå haft möjlighet att amortera våra lån. Sammantaget har vi amorterat 27 procent av lånen under våra första tio år. Vi har med andra ord värnat både medlemmarnas ekonomi och de långsiktiga åtagandena.

Under året som gått har vi emellertid konstaterat att räntor och andra kostnader ökat så mycket att vi behövde höja årsavgiften med 10 procent. Vår ambition var då att det skulle vara tillräckligt under flera år.

Den här hösten har vi emellertid på nytt tvingats höja avgiften med ytterligare 10 procent från årsskiftet.

Efter den höjningen kommer årsavgiften i genomsnitt vara lite drygt 600 kronor per kvadratmeter. Det är fortfarande en mycket konkurrenskraftig avgift.

Det är lätt att ekonomin kommer i fokus. Men styrelsen har även arbetat med en rad andra frågeställningar. Det gäller inte minst energifrågor, där investeringen i solceller kom i precis rätt tid. Vi fortsätter undersöka våra möjligheter att ytterligare sänka kostnaderna, men det gäller att väga investeringskostnader mot den nytta de kan ge.

Under alla omständigheter har Lycksaligheten fortfarande en god situation. Vår byggnad är i gott skick. Vår ambition är att fortsätta på den inslagna vägen. En väl underhållen fastighet är den bästa långsiktiga investering vi kan göra.

**Stockholm november 2023**

**Styrelsen**

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för till exempel 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 (till exempel el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

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

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande



fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

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

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# 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](http://www.riksbyggen.se)

