

---

# Årsredovisning

---

**RB Brf Änglatrumpeten**  
**1/7 2013 - 30/6 2014**  
**Org nr 716420-1357**

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



---

## Att bo i bostadsrätt

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

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

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

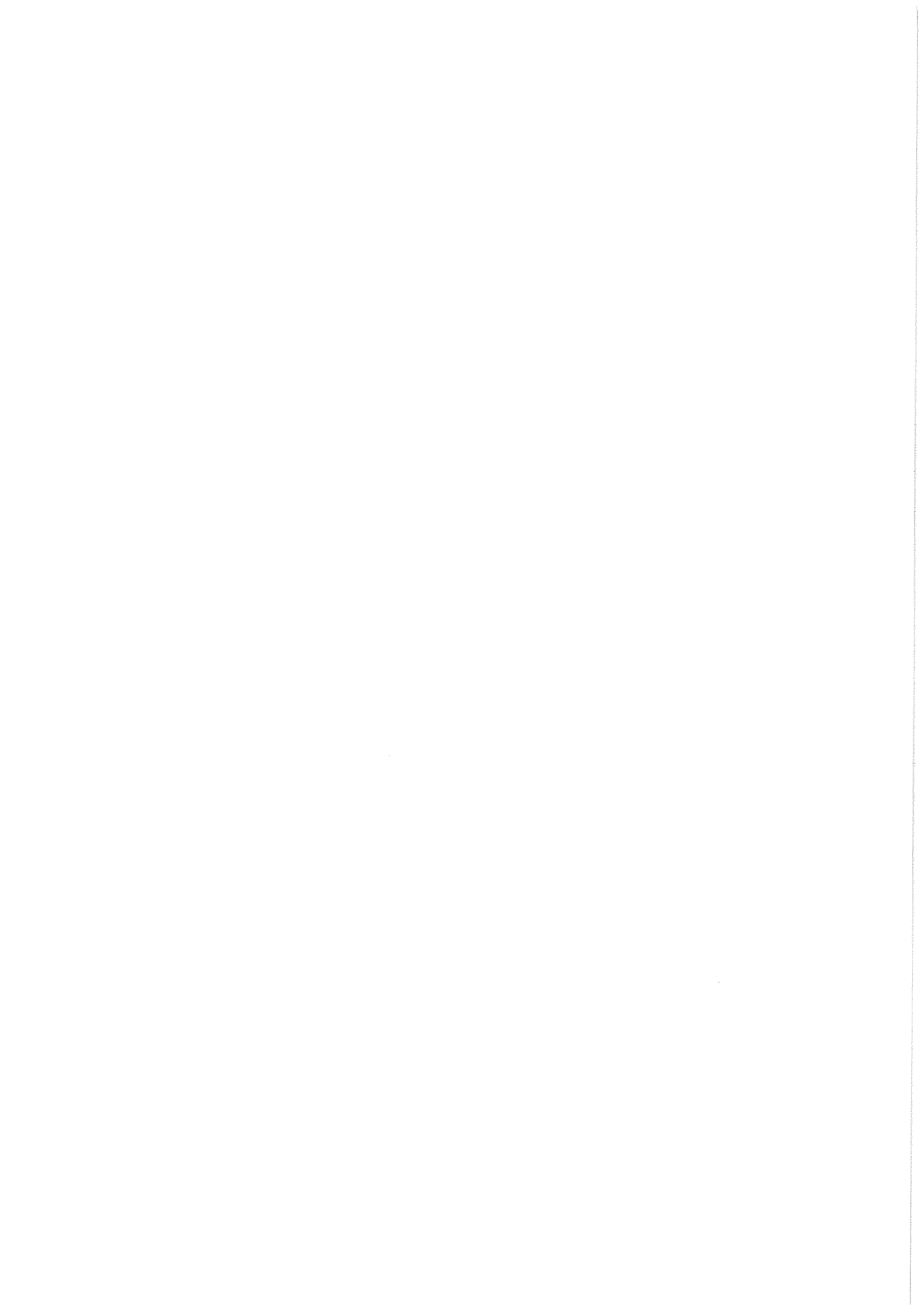
### Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Änglatrumpeten får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2013-07-01 - 2014-06-30

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse från och med extra stämma 2014-06-11:

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Roger Thunqvist	Ordförande	Stämman
Rolf Andersson	Vice ordförande	Stämman
Sara Sandberg	Ledamot	Stämman
Janet Englund	Ledamot	Stämman
Mikael Johansson	Ledamot	Riksbyggen

### Styrelsesuppleanter

Karin Hökervall		Stämman
Roger Lundin		Stämman
Angelina Heineman		Stämman
Johanna Lennartson		Stämman
Jonas Hammarstedt		Riksbyggen

I tur att avgå är ledamöterna Rolf Andersson och Roger Thunqvist,

### Ordinarie revisorer

Stephen Parker	Revisor	Stämman
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Eila Hellman		Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB		Stämman

### Valberedning

Dimitra Pascalido, Sara Askelund och Hanna Rådal		Stämman
--	--	---------

Styrelse före extra stämma 2014-06-11 (byggande styrelse):

### Ordinarie ledamöter

Roger Thunqvist	Ordförande	Stiftarna
Rolf Andersson	Vice ordförande	Stiftarna
Robert Belving	Ledamot	Stämman
Leif Nysmed	Ledamot	Stämman
Marianne Johansson	Ledamot	Riksbyggen

### Styrelsesuppleanter

Tony Öberg		Stämman
Roger Johansson		Stiftarna
Elin Fjelde		Riksbyggen



## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tältlägret 8 & 9 i Stockholms kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 178 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-14. Adresser är Barbro Alvings gata 2-6, 3-5, 17-29 och Emilia Fogelklous gata 1-27, samt Vantörsvägen 273-287 i Fruängen.

En föreningslokal och två kommersiella lokaler har också uppförts.

Den 30 juni var 135 lägenheter inflyttade, inflyttning av återstoden, 43 st sker under tiden 2014-08-01--2014-10-16.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Total
32	63	19	59	5	178

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
2	41	78	varav 20 med motorvärmare

Total tomtarea:	12 627 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	12 296 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	103 m <sup>2</sup>

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

## Reparationer

### Årets reparationer

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

A

# Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

## Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras.

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 december 2013, samt en extra stämma den 11 juni 2014. Styrelsen har haft 8 protokollförda sammanträden

## Ekonomi

Styrelsen har tecknat ett s k Riksbyggenavtal (RB-avtal) inför uppförandet av byggnaderna. Avtalet avser att reglera Riksbyggens åtagande gentemot föreningen avseende att slutföra uppförandet av byggnaderna och därmed sammanhängande frågor. Detta innebär bl. a att Riksbyggen betalar ränte- och kreditivkostnader samt kostnader för drift och underhåll av fastigheten, för tiden från godkänd slutbesiktning fram till s k avräkningsdag. Denna infaller 5 månader efter godkänd slutbesiktning. Vid denna tidpunkt upprättas en avräkning.

Överskott tillfaller Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen.

Byggande styrelsen har även tecknat ett s k hyresgarantiavtal (blockuthyrningsavtal) med Riksbyggen. Föreningen garanterar 100% uthyrningsgrad och Riksbyggen hyr garaget och betalar hyrorna till föreningen, uppstår vakanser betalas det av föreningen. Riksbyggen kan som extern hyresgäst dra av produktionsmomsen för garagen och det kommer föreningen till del genom en lägre totalkostnad för fastigheterna.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Löptider på lokalhyreskontrakt

Verksamhet	Yta
Cafe	56 m <sup>2</sup>
Kontor	47 m <sup>2</sup>

## Årsavgifter

Enligt ekonomisk plan uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 578 kr per kvadratmeter och år. Känslighetanalysen i ekonomisk plan pekar på en årlig höjning av årsavgifterna med 2% per år.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	262 000
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-262 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	0

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	0

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

4



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 546 345	–
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 93 803	–
Övriga avgifter	3	192 788	–
		<u>2 645 330</u>	–
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 25 040	–
Driftkostnader	5	-1 171 607	–
Övriga kostnader	6	-1 150 842	–
Personalkostnader	7	- 48 930	–
		<u>-2 396 419</u>	–
<b>Rörelseresultat</b>		<b>248 911</b>	–
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		8 188	–
Ränteintäkter och liknande poster	8	4 900	–
		<u>13 088</u>	–
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>262 000</b>	–
<b>Årets resultat</b>		<b>262 000</b>	–
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 262 000	–
Ianspråktagande av underhållsfond		–	–
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 0</b>	–

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Mark	9	100 000 000	100 000 000
Pågående byggnation och förskott		359 826 041	117 881 785
		<u>459 826 041</u>	<u>217 881 785</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	89 000	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>459 915 041</b>	<b>217 881 785</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 574	–
Kundfordran		–	–
Skattekonto		3 462 809	–
Övriga fordringar		3 340 000	3 270 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	168 923	–
		<u>7 014 306</u>	<u>3 270 000</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	12	1 250 000	–
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		764 406	–
		<u>764 406</u>	<u>–</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 028 712</b>	<b>3 270 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>468 943 753</b>	<b>221 151 785</b>

17

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		267 053 000	3 780 000
Underhållsfond		262 000	–
		<u>267 315 000</u>	<u>3 780 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		262 000	–
Avsättning till underhållsfond		- 262 000	–
		<u>–</u>	<u>–</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>267 315 000</b>	<b>3 780 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		196 318 541	217 371 785
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		142 455	–
Övriga kortfristiga skulder	14	4 456 563	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	711 194	–
		<u>5 310 212</u>	<u>–</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>201 628 753</b>	<b>217 371 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>468 943 753</b>	<b>221 151 785</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		115 246 000	115 246 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

## 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

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

## 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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar  
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 284 014	—
Hyror, garage	206 640	—
Hyror, p-platser	3 733	—
	<u>2 546 345</u>	—

#### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 93 803	—
	<u>- 93 803</u>	—

#### Not 3 Övriga avgifter

Vattenavgifter	48 446	—
Elavgifter	144 342	—
	<u>192 788</u>	—

#### Not 4 Reparationer

Vatten/Avlopp	2 095	—
Värme	2 095	—
Ventilation	2 961	—
Elinstallationer	10 970	—
Låssystem	1 119	—
Garage och parkeringsplatser	5 800	—
	<u>25 040</u>	—

#### Not 5 Driftkostnader

Försäkringspremier	88 407	—
Förvaltningsarvode	72 025	—
IT-kostnader	224 563	—
Arvode, yrkesrevisorer	20 000	—
Övriga förvaltningskostnader	4 734	—
Fastighetsskötsel	48 612	—
Trädgårdsskötsel	12 873	—
Städning gemensamma utrymmen	58 111	—
Snö- och halkbekämpning	5 925	—
Förbrukningsmateriel	13 492	—
Vatten	106 422	—
El	471 926	—
Sophantering och återvinning	44 517	—
	<u>1 171 607</u>	—

#### Not 6 Övriga kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl RB-avtal	1 141 942	—
Medlems- och föreningsavgifter	8 900	—
	<u>1 150 842</u>	—



**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	37 350	—
Summa	37 350	—
Sociala kostnader	11 580	—
	48 930	—

**Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	249	—
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	3 585	—
Övriga ränteintäkter	1 066	—
	4 900	—

**Not 9 Mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Mark	100 000 000	—
	100 000 000	—
Årets anskaffningar		
Mark	— 100 000 000	
	— 100 000 000	
Summa anskaffningsvärden	100 000 000	100 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	100 000 000	100 000 000
Varav		
Mark	100 000 000	100 000 000

**Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen 178 st á 500 kronor	89 000	—
	89 000	—

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 411	—
Förutbetalda försäkringspremier	102 796	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	64 716	—
	168 923	—

**Not 12 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 250 000	–
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	50 000	0,95	2014-12-31
30 dagar	500 000	0,95	2014-07-28
30 dagar	700 000	0,95	2014-08-13

**Not 13 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	–	3 780 000	–	–	–
Avsättning till underhållsfond			262 000	- 262 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	–	263 273 000			
Årets resultat					262 000
Vid årets slut	–	267 053 000	262 000	- 262 000	262 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Depositioner	25 017	–
Redovisningskonto för moms	28 862	–
Skuld Riksbyggen, produktionsmoms garage och lokaler (del av)	3 256 243	–
Skuld till Riksbyggen enligt Riksbyggen avtal (avräkning sker senare)	1 146 441	–
	<u>4 456 563</u>	–

2014-06-30 2013-06-30

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

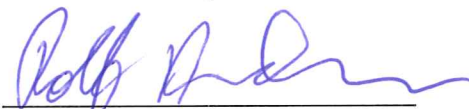
Upplupna elkostnader	53 672	—
Upplupna vattenavgifter	2 820	—
Upplupna revisionsarvoden	20 000	—
Upplupna styrelsearvoden	48 930	—
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	93 643	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	492 129	—
	<u>711 194</u>	—

Stockholm 2014-09-23



---

Roger Thunqvist



---

Rolf Andersson



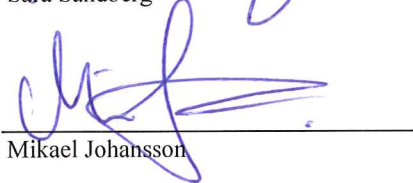
---

Sara Sandberg



---

Janet Englund



---

Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014- 11-19

Engzells Revisionsbyrå AB



---

Per Engzell

Auktoriserad revisor



---

Stephen Parker

Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Änglatrumpeten,  
org.nr 716420-1357

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Änglatrumpeten för räkenskapsåret 2013-07-01—2014-06-30.

### 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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2014-06-30 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 2013-07-01—2014-06-30.

### 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 19 november 2014



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

Stephen Parker  
Revisor



---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rätts-havaren 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.

## **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.



### **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.

### **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.

---

# RB Brf Änglatrumpeten

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Änglatrumpeten 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.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)