

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Änglatrumpeten
Org nr: 716420-1357



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- 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 stämмоordföranden 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 skall 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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Änglatrumpeten
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23.

Ekonomi

I resultatet ingår avskrivningar med 3 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 081 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 584 kr/m²/år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tältlägret 8 & 9 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 178 lägenheter uppförda. En föreningslokal och två kommersiella lokaler har också uppförts. Byggnaderna är uppförda 2013-2014. Fastigheternas adresser är Barbro Alvings gata 2-6, 3-5, 17-29, Emilia Fogelklous gata 1-27 samt Vantörsvägen 273-287 i Fruängen.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector försäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser	P-platser	MC-platser i garage	MC-platser ute
3	41	78	3	3

Total tomtarea 12 627 m²

Total bostadsarea 12 296 m²

Total lokalarea 103 m²

13 ECA

Årets taxeringsvärde	251 851 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	251 851 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit
Hisservice	Kone
Garageport	Crawford

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 220 tkr och planerat underhåll för 65 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3045 tkr för de närmaste 10 åren.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installation kameraövervakning soprum	65

Handwritten signature

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Fryklin	Ordförande	Stämman	2018
Fredrik Röing	Vice ordförande	Stämman	2019
Caroline Bojic	Sekreterare	Stämman	2018
Gabi Georgis	Ledamot	Stämman	2019
Mikael Johansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ilia Gergi	Stämman	2019
Stephen Parker	Stämman	2019
Ewa Sundman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	
Eila Hellman	Föreningsvald revisor	
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Uppdrag	
Cecilia Mårtenson	Föreningsvald revisor	

Valberedning	Kommentar	
Öysan Kulbay Gustav Palmqvist	Sammanställande	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 december 2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 270 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 272 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgift senast den 1 januari 2018 då avgiften höjdes med 2%.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	9 073	8 916	8 894	7 306	2 453
Resultat efter finansiella poster	-220	-2 119	-703	-1 660	262
Årets resultat	-220	-2 119	-703	-1 660	262
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 081	-97	1 581	624	0
Balansomslutning	486 483	490 650	494 446	498 782	468 944
Soliditet %	77	77	77	76	57
Likviditet %	187	238	275	146	170
Ränta, kr/m ²	128	129	145	107	0
Underhållsfond, kr/m ²	235	123	165	103	21
Lån, kr/m ²	8 753	9 060	9 199	9 292	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	380 980 000	1 527 480	-3 628 500	-2 119 365
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 119 365	2 119 365
Reservering underhållsfond		1 455 000	-1 455 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-64 973	64 973	
Årets resultat				-219 604
Vid årets slut	380 980 000	2 917 507	-7 137 892	-219 604

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 747 865
Årets resultat	-219 604
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 455 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 973
Summa	-7 357 496

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 7 357 496

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 072 744	8 915 739
Övriga rörelseintäkter	Not 3	129 009	83 984
Summa rörelseintäkter		9 201 752	8 999 723
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 126 550	-5 246 465
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 269 154	-717 704
Personalkostnader	Not 6	-174 163	-290 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 300 170	-3 300 170
Summa rörelsekostnader		-7 870 037	-9 554 867
Rörelseresultat		1 331 716	-555 144
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 7	25 632	24 564
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 182	7 511
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-1 586 133	-1 596 296
Summa finansiella poster		-1 551 319	-1 564 221
Resultat efter finansiella poster		-219 604	-2 119 365
Årets resultat		-219 604	-2 119 365

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	482 819 820	486 119 990
Summa materiella anläggningstillgångar		482 819 820	486 119 990
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	267 000	267 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		267 000	267 000
Summa anläggningstillgångar		483 086 820	486 386 990
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	4 639	16 032
Övriga fordringar	Not 13	4 103	32 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	122 123	333 501
Summa kortfristiga fordringar		130 864	382 361
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 265 329	3 880 868
Summa kassa och bank		3 265 329	3 880 868
Summa omsättningstillgångar		3 396 193	4 263 229
Summa Tillgångar		486 483 013	490 650 219

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	380 980 000	380 980 000	
Fond för yttre underhåll	2 917 507	1 527 480	
Summa bundet eget kapital	383 897 507	382 507 480	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 137 892	-3 628 500	
Årets resultat	-219 604	-2 119 365	
Summa fritt eget kapital	-7 357 496	-5 747 865	
Summa eget kapital	376 540 011	376 759 615	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	108 126 316	112 099 398
Summa långfristiga skulder		108 126 316	112 099 398
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	397 930	235 860
Leverantörsskulder		145 369	366 965
Skatteskulder		57 020	57 020
Övriga skulder	Not 17	87 167	144 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 129 200	987 273
Summa kortfristiga skulder		1 816 686	1 791 206
Summa Eget kapital och Skulder		486 483 013	490 650 219

Handwritten signature

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 178 250	7 106 997
Hyror, lokaler	98 916	89 029
Hyror, garage	352 000	342 881
Hyror, p-platser	381 655	382 399
Vattenavgifter	284 558	267 669
Elavgifter	777 365	726 764
Summa nettoomsättning	9 072 744	8 915 739

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	60 302	14 802
Fakturerade kostnader	1 080	1 260
Övriga rörelseintäkter	67 627	67 922
Summa övriga rörelseintäkter	129 009	83 984

NTA

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-64 973	-1 799 998
Reparationer	-219 856	-197 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 510	-28 510
GA-kostnader	-97 919	-41 870
Försäkringspremier	-109 729	-103 314
Kabel- och digital-TV	-51 992	-42 257
Återbäring från Riksbyggen	12 250	13 300
Besiktningar och serviceavtal	-45 380	-49 889
Snö- och halkbekämpning	-68 464	-72 140
Förbrukningsinventarier	-21 992	-59 257
Vatten	-200 011	-190 339
Fastighetsel	-1 232 691	-1 159 029
Uppvärmning	-845 743	-822 025
Sophantering och återvinning	-151 540	-151 642
Förvaltningsarvode drift*	0	-541 587
Summa driftkostnader	-3 126 550	-5 246 465

*Det totala förvaltningsarvodet redovisas nu under en post under not 5, förvaltningsarvode total.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode total	-847 018	-315 946
IT-kostnader	-266 263	-270 382
Arvode, yrkesrevisorer	-28 375	-27 612
Övriga förvaltningskostnader	-30 343	-59 385
Kreditupplysningar	-6 075	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-54 677	0
Telefon	-4 506	-1 800
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-290
Medlems- och föreningsavgifter	-8 900	-8 900
Köpta tjänster	-7 639	-7 629
Konsultarvoden	-3 000	-2 971
Bankkostnader	-3 107	-790
Advokat och rättegångskostnader	-9 250	-18 175
Summa övriga externa kostnader	-1 269 154	-717 704

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-91 000	-89 600
Sammanträdesarvoden	-31 400	-43 960
Förlorad arbetsförtjänst	0	-30 313
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 708	-52 205
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 536
Utbildning	0	-600
Sociala kostnader	-41 055	-69 314
Summa personalkostnader	-174 163	-290 528

13 DA

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	25 632	24 564
Summa resultat från andelar i koncernföretag	25 632	24 564

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 136	7 439
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	46	72
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 182	7 511

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 585 918	-1 595 755
Övriga räntekostnader	-215	-541
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 586 133	-1 596 296



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	396 020 500	396 020 500
Mark	100 000 000	100 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	496 020 500	496 020 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 900 510	-6 600 340
	- 9 900 510	- 6 600 340

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-3 300 170	-3 300 170
--	------------	------------

	- 3 300 170	- 3 300 170
--	--------------------	--------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 13 200 680	- 9 900 510
--	---------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	482 819 820	486 119 990
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	382 819 820	386 119 990
Mark	100 000 000	100 000 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
--	------------	------------

534 andelar à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening

	267 000	267 000
--	---------	---------

Summa andra långfristiga fordringar

	267 000	267 000
--	----------------	----------------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
--	------------	------------

Avgifts- och hyresfordringar

	4 639	14 668
--	-------	--------

Kundfordringar

	0	1 364
--	---	-------

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

	4 639	16 032
--	--------------	---------------

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
--	------------	------------

Skattekonto

	4 103	32 828
--	-------	--------

Summa övriga fordringar

	4 103	32 828
--	--------------	---------------

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	82 120	80 116
Förutbetalda driftkostnader	14 371	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	209 574
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 632	43 811
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 123	333 501

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel SBAB	1 719 139	2 010 003
Bankmedel företagskonto Swedbank	197 158	129 781
Transaktionskonto Swedbank	1 349 033	1 741 084
Summa kassa och bank	3 265 329	3 880 868

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	108 524 246	112 335 258
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-397 930	-235 860
Långfristig skuld vid årets slut	108 126 316	112 099 398

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,56 %	Rörlig 3 mån	35 649 338	0	2 660 000	32 989 338
SWEDBANK	2,05 %	2019-11-07	38 342 960	0	34 296	38 308 664
SWEDBANK	1,65 %	2022-10-25	38 342 960	0	1 116 716	37 226 244
Summa			112 335 258	0	3 811 012	108 524 246

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 397 930 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Mottagna depositioner	64 317	64 317
Skuld för moms	17 151	10 625
Skuld sociala avgifter och skatter	0	66 746
Avräkning hyror och avgifter	5 700	2 400
Summa övriga skulder	87 167	144 088

NGA

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 592	0
Upplupna räntekostnader	160 818	161 267
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	37 893	40 103
Upplupna elkostnader	78 252	61 418
Upplupna värmekostnader	49 682	31 517
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	91 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 420	24 963
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	638 543	646 005
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 129 200	987 273

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	115 246 000	115 246 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.



Styrelsens underskrifter

Högersten 2018-09-18

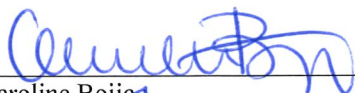
Ort och datum



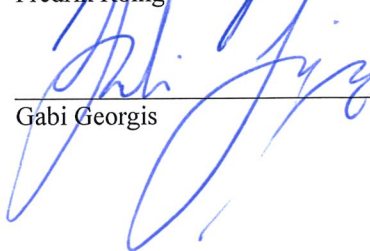
Patrik Fryklin



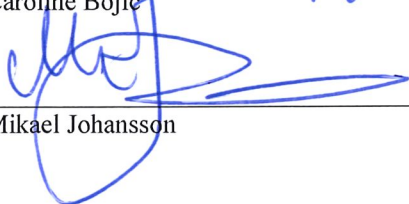
Fredrik Röing



Caroline Bojic



Gabi Georgis



Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-08

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Eila Hellman
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Änglatrumpeten för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Medrevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Änglatrumpeten för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-11-08



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Eila Hellman
Revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

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 yttre underhåll

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

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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.

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

