
Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Änglatrumpeten
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 2 825 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 590 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 fullvärdeförsäkrade 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

Årets taxeringsvärde	372 418 000 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
Fastighetsservice	Riksbyggen
Trädgård/Grönytor	Riksbyggen
Hisservice	Kone
Garageport	Crawford
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit

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 347 tkr och planerat underhåll för 159 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1523 tkr per år för de närmaste 30 åren.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Markytor (slipning, oljning, staket, dörravskärmare)	159

17

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Fryklin	Ordförande	2020
Fredrik Röing	Sekreterare	2019
Gabi Georgis	Ledamot	2019
Percy Widén	Ledamot	2020
Mikael Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stephen Parker	Suppleant	2019
Ilia Gergi	Suppleant	2019
Ewa Sundman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor
Hjalmar Sköldström	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Louise Ahlberg	Förtroendevald revisor

Valberedning	Uppdrag
Öysan Kulbay	Sammanställande
Gustav Palmqvist	

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 5 december 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 272 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 268 personer.

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 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 26 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 130	9 073	8 916	8 894	7 306
Resultat efter finansiella poster	-475	-220	-2 119	-703	-1 660
Årets resultat	-475	-220	-2 119	-703	-1 660
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 370	3 081	-97	1 581	624
Balansomslutning	485 731	486 483	490 650	494 446	498 782
Soliditet %	77	77	77	77	76
Likviditet %	306	187	238	275	146
Ränta, kr/m ²	131	128	129	145	107
Underhållsfond, kr/m ²	340	235	123	165	103
Lån, kr/m ²	8 721	8 753	9 060	9 199	9 292

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	380 980 000	2 917 507	-7 137 892	-219 604
Disposition enl. årsstämmobeslut			-219 604	219 604
Reservering underhållsfond		1 455 000	-1 455 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 125	159 125	
Årets resultat				-475 053
Vid årets slut	380 980 000	4 213 382	-8 653 371	-475 053

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-7 357 496
Årets resultat	-475 053
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 455 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	159 125
Summa	-9 128 425

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-9 128 425
-----------------------------------	-------------------

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

B

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 129 715	9 072 744
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 947	129 009
Summa rörelseintäkter		9 309 662	9 201 752
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 393 358	-3 126 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 316 182	-1 269 154
Personalkostnader	Not 6	-187 900	-174 163
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 300 170	-3 300 170
Summa rörelsekostnader		-8 197 610	-7 870 037
Rörelseresultat		1 112 052	1 331 716
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	25 632	25 632
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 827	9 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 619 565	-1 586 133
Summa finansiella poster		-1 587 106	-1 551 319
Resultat efter finansiella poster		-475 053	-219 604
Årets resultat		-475 053	-219 604

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	479 519 650	482 819 820
Summa materiella anläggningstillgångar		479 519 650	482 819 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	267 000	267 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		267 000	267 000
Summa anläggningstillgångar		479 786 650	483 086 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45 281	4 639
Övriga fordringar	Not 12	69 662	4 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	188 606	122 123
Summa kortfristiga fordringar		303 549	130 864
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 640 347	3 265 329
Summa kassa och bank		5 640 347	3 265 329
Summa omsättningstillgångar		5 943 896	3 396 193
Summa tillgångar		485 730 546	486 483 013

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	380 980 000	380 980 000	
Fond för yttre underhåll	4 213 382	2 917 507	
Summa bundet eget kapital	385 193 382	383 897 507	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 653 371	-7 137 892	
Årets resultat	-475 053	-219 604	
Summa fritt eget kapital	-9 128 425	-7 357 496	
Summa eget kapital	376 064 957	376 540 011	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	107 724 365	108 126 316
Summa långfristiga skulder		107 724 365	108 126 316
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	401 950	397 930
Leverantörsskulder		213 203	145 369
Skatteskulder		62 690	57 020
Övriga skulder	Not 16	85 764	87 167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 177 616	1 129 200
Summa kortfristiga skulder		1 941 223	1 816 686
Summa eget kapital och skulder		485 730 546	486 483 013

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 249 260	7 178 250
Hyror, lokaler	100 572	98 916
Hyror, garage	348 600	352 000
Hyror, p-platser	388 525	381 655
Vattenavgifter	275 425	284 558
Elavgifter	767 333	777 365
Summa nettoomsättning	9 129 715	9 072 744

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	56 870	60 302
Fakturerade kostnader	6 350	1 080
Övriga rörelseintäkter	71 952	67 627
Försäkringsersättningar	44 775	0
Summa övriga rörelseintäkter	179 947	129 009

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-159 125	-64 973
Reparationer	-346 579	-219 856
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 180	-28 510
Samfällighetsavgifter	-86 055	-97 919
Försäkringspremier	-116 280	-109 729
Kabel- och digital-TV*	0	-51 992
Återbäring från Riksbyggen	11 100	12 250
Obligatoriska besiktningar	-66 948	-45 380
Snö- och halkbekämpning	-73 976	-68 464
Förbrukningsinventarier	-10 955	-21 992
Vatten	-220 293	-200 011
Fastighetsel	-1 303 905	-1 232 691
Uppvärmning	-817 157	-845 743
Sophantering och återvinning	-169 004	-151 540
Summa driftkostnader	-3 393 358	-3 126 550

*Kabel- och digital-TV kostnad är flyttad till IT-kostnader.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode total	-867 087	-847 018
IT-kostnader	-303 290	-266 263
Arvode, yrkesrevisorer	-28 349	-28 375
Övriga förvaltningskostnader	-33 534	-30 343
Kreditupplysningar och inkassokostnader	-14 956	-6 075
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 489	-54 677
Porttelefon	-5 590	-4 506
Medlems- och föreningsavgifter	-8 900	-8 900
Köpta tjänster	-7 649	-7 639
Konsultarvoden	-4 000	-3 000
Bankkostnader	-2 340	-3 107
Advokat och rättegångskostnader	0	-9 250
Summa övriga externa kostnader	-1 316 182	-1 269 154

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-93 000	-91 000
Sammanträdesarvoden	-45 530	-31 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 300	-10 708
Utbildning	-500	0
Sociala kostnader	-43 570	-41 055
Summa personalkostnader	-187 900	-174 163

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	25 632	25 632
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	25 632	25 632

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6 683	9 136
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	144	46
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 827	9 182

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 619 320	-1 585 918
Övriga räntekostnader	-245	-215
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 619 565	-1 586 133

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

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

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-3 300 170	-3 300 170
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 16 500 850	- 13 200 680

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	379 519 650	382 819 820
Mark	100 000 000	100 000 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
534 st Garantikapital à 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	267 000	267 000
Summa andra långfristiga fordringar	267 000	267 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	61 153	4 103
Övriga kortfristiga fordringar	8 509	0
Summa övriga fordringar	69 662	4 103

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	95 658	82 120
Förutbetalda driftkostnader	29 020	14 371
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	63 928	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	25 632
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	188 606	122 123

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel SBAB	1 725 822	1 719 139
Bankmedel företagskonto Swedbank	261 268	197 158
Transaktionskonto Swedbank	3 653 257	1 349 033
Summa kassa och bank	5 640 347	3 265 329

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	108 126 315	108 524 246
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-401 950	-397 930
Långfristig skuld vid årets slut	107 724 365	108 126 316

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,89%	Rörlig 3 mån	32 989 338	0	160 000	32 829 338
SWEDBANK	2,05%	2019-11-07	38 308 664	0	37 931	38 270 733
SWEDBANK	1,65%	2022-10-25	37 226 244	0	200 000	37 026 244
Summa			108 524 246	0	397 931	108 126 315

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 401 950 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Mottagna depositioner	65 317	64 317
Skuld för moms	20 448	17 151
Avräkning hyror och avgifter	0	5 700
Summa övriga skulder	85 764	87 167

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	29 221	28 592
Upplupna räntekostnader	178 822	160 818
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	47 257	37 893
Upplupna elkostnader	68 841	78 252
Upplupna vattenavgifter	36 702	0
Upplupna värmekostnader	43 264	49 682
Upplupna kostnader för renhållning	28 000	0
Upplupna revisionsarvoden	24 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	93 000	91 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 552	21 420
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	606 957	638 543
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 177 616	1 129 200

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	115 246 000	115 246 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

En extra amortering på föreningens lån har skett om 1,5 miljoner kr per 2019-07-28.

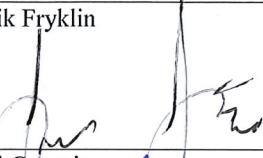
Styrelsens underskrifter

Högersten 2019-10-01

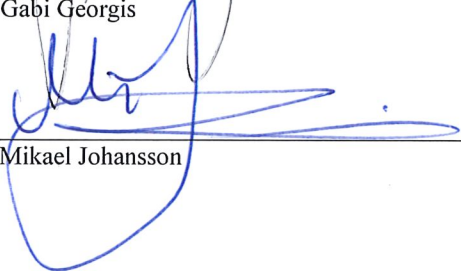
Ort och datum


Patrik Fryklin


Fredrik Röing



Gabi Georgis



Percy Widen


Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-22

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Hjalmar Sköldström
Förtroendevald 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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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

MS

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 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 Änglatrumpeten för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2019-10-25



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Hjalmar Sköldström
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.

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.

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.

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 planerliga 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

