
Årsredovisning

RB BRF
ÄNGLATRUMPETEN
1/7 2012 - 30/6 2013
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 överlätas 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 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
ÄNGLATRUMPETEN får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Roger Thunqvist, ordförande
Rolf Andersson, vice ordförande
Johan Lindholm, t o m 14 maj 2013
Robert Belving, fr o m 14 maj 2013
Leif Nysmed
Marianne Johansson, sekreterare

Utsedd av

Stiftarna
Stiftarna
Stämman
Stämman
Stämman
Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Jan-Erik Wigren, t o m 14 maj 2013
Tony Öberg, fr o m 14 maj 2013
Roger Johansson
Aini Tovnell

Stämman
Stämman
Stiftarna
Riksbyggen

Ordinarie revisorer

Matts Forslund
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell, auktoriserad revisor

Stämman
Stämman

Revisorssuppleanter

Pär Lindelöf
Engzells Revisionsbyrå AB

Stämman
Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen planerar att uppföra 178 lägenheter uppdelat i tre etapper med pågående produktion.
Inflyttning sk i två etapper under tiden 2013-10-03--2014-09-30.

En föreningslokal och två kommersiella lokaler uppförs också.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea: 12 296 kvm

Total lokalarea: 103 kvm

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning

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

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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 12 december 2012 (samt en extra stämma den 14 maj 2013). Styrelsen har hållit 6 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 ett avräkningsbokslut.

Överskott tillfaller Riksbyggen och underskott betalas av Riksbyggen.



Byggande styrelsen har även tecknat ett sk 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, enligt föreningsens stadgar är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Årsavgifter

Känslighetsanalysen i ekonomisk plan pekar på en årlig höjning av årsavgifterna med 2% per år.

Övrigt

Den 27 maj 2013 förvärvade föreningen fastigheterna Tältlägret 8 och 9 för 100 000 000 kronor.

Vid räkenskapsårets utgång var 40 lägenheter osålda.

Styrelsen har fortlöpande fått information om projektet.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Der finns inget resultat att disponera.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		0	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		0	0

14

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		100 000 000	0
Pågående byggnation och förskott		117 881 785	0
		<u>217 881 785</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		217 881 785	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 270 000	750 000
		<u>3 270 000</u>	<u>750 000</u>
Summa omsättningstillgångar		3 270 000	750 000
SUMMA TILLGÅNGAR		221 151 785	750 000

19

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 780 000	750 000
Summa eget kapital		3 780 000	750 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		217 371 785	0
Summa skulder		217 371 785	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 151 785	750 000
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		115 246 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Stockholm 2013- 08-27



Roger Thunqvist



Robert Belving



Marianne Johansson



Rolf Andersson



Leif Nysmed

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2013- 11-18

Engzells Revisionsfirma AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Matts Forslund

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 2012-07-01—2013-06-30.

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 2013-06-30 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 2012-07-01—2013-06-30.

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 beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Inget resultat finns att disponera.

Stockholm den 18 november 2013



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Matts Forslund
Revisor

RB BRF ÄNGLATRUMPE TEN

*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