
Årsredovisning

RB Brf Änglatrumpeten
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 716420-1357

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



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämmoordförande
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		380 980 000	267 053 000
Fond för yttre underhåll		1 278 000	262 000
Summa bundet eget kapital		382 258 000	267 315 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 016 000	- 262 000
Årets resultat		-1 660 321	262 000
Summa fritt eget kapital		-2 676 321	—
Summa eget kapital		379 581 679	267 315 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	115 122 904	196 318 541
Summa långfristiga skulder		115 122 904	196 318 541
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	84 112	—
Leverantörsskulder		2 708 439	142 455
Skatteskulder		59 150	—
Övriga skulder	17	76 097	4 456 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 149 538	711 194
Summa kortfristiga skulder		4 077 336	5 310 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		498 781 918	468 943 753
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		115 246 000	115 246 000
Summa ställda säkerheter		115 246 000	115 246 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

8 175
sy 00



Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Föregående års resultaträkning med noter har omarbetats för att få jämförbarhet med den omarbetade uppställningen vid övergången till K2. Resultatet överensstämmer med föregående års årsredovisning.

Skatter och avgifter

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

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

8
Jy
OV



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	120	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 635 249	2 284 014
Hyrer, lokaler	82 401	51 958
Hyrer, garage	354 240	206 640
Hyrer, p-platser	308 000	3 733
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 5 618	—
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 17 880	—
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 50 640	- 93 803
	7 305 752	2 452 543

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	213 462	48 446
Elavgifter	628 359	144 342
Inkassointäkter	2 100	—
Övriga rörelseintäkter, övernattningsrum	3 772	—
	847 694	192 788

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	220 393	25 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 150	—
Försäkringspremier	127 594	88 407
Kabel- och digital-TV	107 720	—
Fastighetsskötsel	193 962	48 612
Trädgårdsskötsel	—	12 873
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	—
Städning gemensamma utrymmen	185 144	58 111
Obligatoriska besiktningar	13 236	—
Snö- och halkbekämpning	—	5 925
Förbrukningsmateriel	35 726	13 492
Vatten	174 976	106 422
El	1 143 146	471 926
Uppvärmning	885 711	—
Sophantering och återvinning	124 699	44 517
	3 266 757	875 325

JS MS
Jey N

2015-06-30 2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	1 296 730	1 141 942
Arvode förvaltning	232 924	72 025
IT-kostnader	194 850	224 563
Juridiska kostnader	6 138	—
Arvode, yrkesrevisorer	21 000	20 000
Möteskostnader	32 885	—
Övriga förvaltningskostnader	23 325	4 734
Konstaterade förluster hyror/avgifter	857	—
Medlems- och föreningsavgifter	8 900	8 900
Köpta tjänster, årsavgift hemsida	11 400	—
Bankkostnader	437	—
Övriga externa kostnader, certifiering miljöbyggnad	11 475	—
	<u>1 840 920</u>	<u>1 472 164</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	75 750	37 350
Arvode till valberedningen	1 440	—
Bilersättning	1 302	—
Föreningsvald revisor	1 440	—
Utbildning, förtroendevalda	3 200	—
Summa	<u>83 132</u>	<u>37 350</u>
Sociala kostnader	<u>24 211</u>	<u>11 580</u>
	<u>107 343</u>	<u>48 930</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	542	249
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 648	3 585
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 383	—
Övriga ränteintäkter, skattekonto	<u>2 419</u>	<u>1 066</u>
	<u>18 992</u>	<u>4 900</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	<u>1 325 757</u>	—
	<u>1 325 757</u>	—

8 P15
sy ov

2015-06-30 2014-06-30

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	396 226 000	—
Mark	100 000 000	100 000 000
	<u>496 226 000</u>	<u>100 000 000</u>
Återbetalning av 50% av produktionsmoms för lokaler	- 205 500	—
	<u>- 205 500</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>496 020 500</u>	<u>100 000 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	—	—
Årets avskrivning byggnader	-3 300 170	—
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 300 170</u>	<u>—</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>492 720 330</u>	<u>100 000 000</u>
Varav		
Byggnader	392 720 330	—
Mark	100 000 000	100 000 000
Taxeringsvärden		
bostäder	233 000 000	—
lokaler	<u>5 915 000</u>	<u>—</u>
Totalt taxeringsvärde	<u>238 915 000</u>	<u>—</u>
varav byggnader	<u>176 071 000</u>	<u>—</u>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående nybyggnad	—	359 826 041
	<u>—</u>	<u>359 826 041</u>

Not 10 Aktier och andelar i intresseföretag

Andelar i Riksbyggen 178 st à 500 kronor	89 000	89 000
	<u>89 000</u>	<u>89 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	3 485	3 462 809
Andra kortfristiga fordringar	—	3 340 000
	<u>3 485</u>	<u>6 802 809</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	403	1 411
Förutbetalda försäkringspremier	74 394	102 796
Förutbetalda kabel-tv-avgift	10 203	64 716
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	<u>66 270</u>	<u>—</u>
	<u>151 270</u>	<u>168 923</u>

88 1015 14 00



2015-06-30 2014-06-30

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					2 350 000	1 250 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	50 000	0,20	2015-08-17		
	30 dagar	2 300 000	0,45	2015-07-17		
					2 350 000	1 250 000

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	3 133	—
Förvaltningskonto i Swedbank	3 464 184	764 406
	3 467 317	764 406

Not 15 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			267 053 000	262 000	- 262 000	262 000
Disposition enl. årsstämmbeslut					262 000	- 262 000
Reservering underhållsfond				1 016 000	-1 016 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter			113 927 000			
Årets resultat						-1 660 321
Vid årets slut			380 980 000	1 278 000	-1 016 000	-1 660 321

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	—	196 318 541
Fastighetslån	115 207 016	—
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 84 112	—
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	115 122 904	196 318 541

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	1,54%	2015-11-06		38 416 000	12 996	38 403 004
SWEDBANK HYPOTEK	1,72%	2017-11-07		38 415 000	12 994	38 402 006
SWEDBANK HYPOTEK	2,05%	2019-11-07		38 415 000	12 994	38 402 006
				115 246 000	38 984	115 207 016

Not 17 Övriga skulder

Depositionsavgifter	46 767	25 017
Skuld för moms	29 330	28 862
Skuld Riksbyggen, produktionsmoms garage och lokaler (del av)	—	3 256 243
Skuld till Riksbyggen enligt Riksbyggen-avtal	—	1 146 441
	76 097	4 456 563

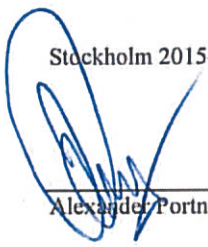
8 p
14 00

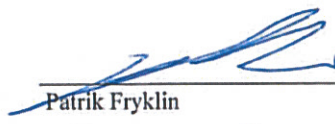
2015-06-30 2014-06-30

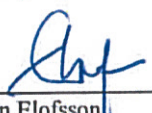
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

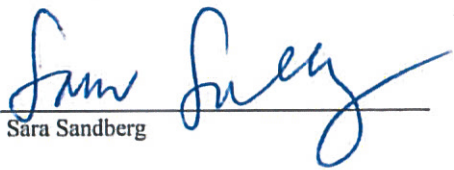
Upplupna sociala avgifter	27 273	—
Upplupna räntekostnader	186 924	—
Upplupna elkostnader	68 524	53 672
Upplupna vattenavgifter	—	2 820
Upplupna värmekostnader	49 750	—
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	86 800	48 930
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 700	93 643
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	670 567	492 129
	<u>1 149 538</u>	<u>711 194</u>

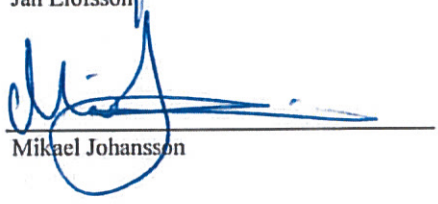
Stockholm 2015- 09-04


Alexander Portnoff


Patrik Fryklin


Jan Elofsson


Sara Sandberg


Mikael Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-11-09

Engzells Revisionsbyrå AB


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Öysan Kulbay
Föreningsvald revisor

8 115
4 05

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 2014-07-01—2015-06-30.

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 2015-06-30 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 2014-07-01—2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 9 november 2015

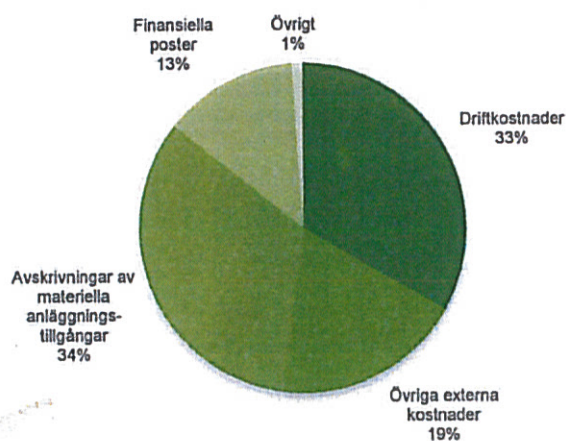

Per Engzell
Auktoriserad revisor


Öysan Kulbay
Revisor

Nyckeltal

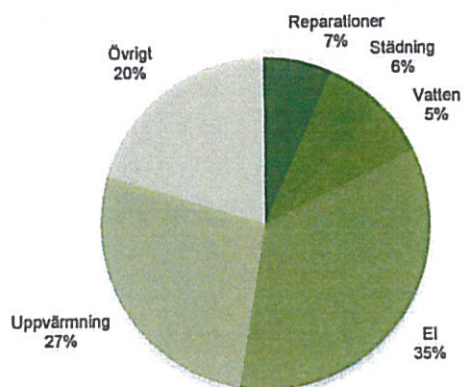
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	3 266 757	875 325
Övriga externa kostnader	1 840 920	1 472 164
Personalkostnader	107 343	48 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3 300 170	0
Finansiella poster	1 298 577	0
Summa kostnader	9 813 767	2 396 419



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	220 393	25 040
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	59 150	0
Försäkringspremier	127 594	88 407
Kabel- och digital-TV	107 720	0
Fastighetsskötsel	193 962	48 612
Trädgårdsskötsel	0	12 873
Återbäring från Riksbyggen	- 4 700	0
Städning gemensamma utrymmen	185 144	58 111
Obligatoriska besiktningar	13 236	0
Snö- och halkbekämpning	0	5 925
Förbrukningsmateriel	35 726	13 492
Vatten	174 976	106 422
El	1 143 146	471 926
Uppvärmning	885 711	0
Sophantering och återvinning	124 699	44 517
Summa driftkostnader	3 266 757	875 325



Innehållsförteckning

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

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	12296	12296
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	18	2
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	5	0
Försäkringspremier	10	7
Kabel- och digital-TV	9	0
Fastighetsskötsel	16	4
Trädgårdsskötsel	0	1
Återbäring från Riksbyggen	0	0
Städning gemensamma utrymmen	15	5
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snö- och halkbekämpning	0	0
Förbrukningsmateriel	3	1
Vatten	14	9
El	93	38
Uppvärmning	72	0
Sophantering och återvinning	10	4
Summa driftkostnader	266	71

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.



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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

RB Brf Änglatrumpeten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB Brf Änglatrumpeten i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB Brf Änglatrumpeten får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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

En föreningslokal och två kommersiella lokaler har också uppförts.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

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

Total tomtarea:	12 627 m ²
Total bostadsarea:	12 296 m ²
Total lokalarea:	103 m ²

Årets taxeringsvärde	238 915 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	- kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Riksbyggens kontor i Stockholm 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.

FS
Sey
PF
RU

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Ownit	Kabel-TV
Ownit	Bredband
UE Viktor Hansson	Grönytor

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Alexander Portnoff	Ordförande	Stämman
Patrik Fryklin	Vice ordförande	Stämman
Sara Sandberg	Sekreterare	Stämman
Jan Elofsson	Ledamot	Stämman
Mikael Johansson	Ledamot	Riksbyggen

Styrelsesuppleanter

Håkan Landin, avgått. Ersatt av Fredrik Röing 2015-05-10	Stämman
Johanna Lennartson	Stämman
Karin Hökervall, avgått. Ersatt av Amir Jalilian 2015-05-10	Stämman
Angelina Heineman	Stämman
Jonas Hammarstedt	Riksbyggen

I tur att avgå är ledamoten Jan Elofsson samt suppleanterna Fredrik Röing och Amir Jalilian.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Öysan Kulbay	Föreningsvald revisor	Stämman
Per Engzell, Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Eila Hellman	Stämman
--------------	---------

Valberedning

Lars Lindström (sammankallande)	Stämman
Felicia Hellman	Stämman
Sara Askerlund	Stämman

Firmateckning

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



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har för uppförande av fastigheten tecknat ett Riksbyggenavtal. Enligt detta avtal upprättas en avräkning mellan Riksbyggen och föreningen fem månader efter godkänd slutbesiktning. Avräkningen färdigställdes per 2015-03-31 och från och med den tidpunkten bär föreningen sina egna kostnader.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 540 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 220 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 640 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3). RB Brf Änglatrumpeten har valt att tillämpa K2-regelverket.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 3 december 2014 samt en extrastämma den 10 maj 2015.

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014
Nettoomsättning	7 306	2 453
Resultat efter finansiella poster	- 1 660	262
Årets resultat	- 1 660	262
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	624	0
Balansomslutning	498 782	468 944
Soliditet	76%	57%
Likviditet	146%	170%
Ränta, kr/m ²	107	—
Underhållsfond, kr/m ²	103	21
Lån, kr/m ²	9 292	—

Ränta kr/m², underhållsfond och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	0
Årets resultat före fondförändring	-1 660 321
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 016 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-2 676 321

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-2 676 321

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 305 752	2 452 543
Övriga rörelseintäkter	2	847 694	192 788
Summa rörelseintäkter, m.m.		8 153 446	2 645 330
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	3	-3 266 757	- 875 325
Övriga externa kostnader	4	-1 840 920	-1 472 164
Personalkostnader	5	- 107 343	- 48 930
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 300 170	—
Summa rörelsekostnader		-8 515 190	-2 396 419
Rörelseresultat		- 361 744	248 912
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 188	8 188
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	18 992	4 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 325 757	—
Summa finansiella poster		-1 298 577	13 088
Resultat efter finansiella poster		-1 660 321	262 000
Årets resultat	15	-1 660 321	262 000






Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	492 720 330	100 000 000
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	9	—	359 826 041
Summa materiella anläggningstillgångar		492 720 330	459 826 041
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	10	89 000	89 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 000	89 000
Summa anläggningstillgångar		492 809 330	459 915 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		516	42 574
Övriga fordringar	11	3 485	6 802 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	151 270	168 923
Summa kortfristiga fordringar		155 271	7 014 306
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 350 000	1 250 000
Summa kortfristiga placeringar		2 350 000	1 250 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 467 317	764 406
Summa kassa och bank		3 467 317	764 406
Summa omsättningstillgångar		5 972 588	9 028 712
SUMMA TILLGÅNGAR		498 781 918	468 943 753

11

SS
Jey
SV