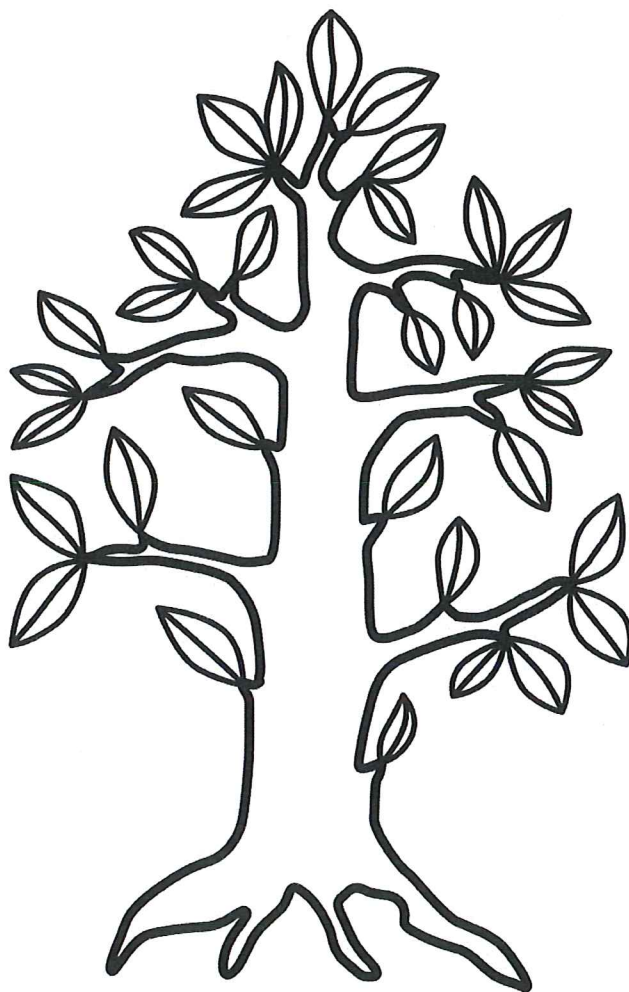


---

# Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

RB BRF Slottsberget 2  
Org nr: 769622-0636



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförande val av protokollsförare
- E. Val av en person som har att jämte stämмоordföranden 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 åt 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..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

Bilaga (utgör ej föremål för revision)  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slottsberget 2 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-  
07-01 till 2017-06-30

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 742 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Järnbrott 203:3 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns 4 flerbostadshus i tre våningar, 5 flerbostadshus i två våningar och 4 småhus i två våningar med totalt 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014 och 2015. Fastigheternas adress är Trombongatan 3-22 i Västra Frölunda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

## Lägenhetsfördelning

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | > 5rok | Summa                      |
|-------|-------|-------|-------|-------|--------|----------------------------|
| 0     | 4     | 30    | 6     | 0     | 0      | 40                         |
|       |       |       |       |       |        | <b>Antal P-platser: 50</b> |

Total bostadsarea: 3 344 m<sup>2</sup>  
Årets taxeringsvärde: 59 600 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. 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.

| Avtal                             | Leverantör |
|-----------------------------------|------------|
| Ekonomisk och teknisk Förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice                 | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling              | Riksbyggen |



Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggning (Göteborg Järnbrott GA:50) som har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av in- och utfartsväg, parkeringsyta, dagvattenledningar inklusive branddamm, lektyta samt miljö/teknikhus inklusive belysningsstruktur samt husets eget elförsörjning. Miljö/teknikhuset disponeras i dagsläget så att ett kombinerat styrelserum/övernattningsrum med wc inryms. I gemensamhetsanläggningen Göteborg Järnbrott GA:50 ingår 2 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheter.

Anläggningen förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen beräknas svara för ca 50,6 % av driftskostnaderna.

#### Teknisk status

**Årets underhåll:** Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 41 tkr och planerat underhåll för 0 kr.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades 2017-06-13, men som vi tidigare nämnt kommer planerat underhåll att vara ringa då byggnaderna är nybyggda. Årlig avsättning kommer att göras till underhållsfonden för att täcka kommande underhållskostnader.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag         | Kommentar  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|------------|--------------------------------|
| Lutz Hanicke        | Ordförande      |            | 2018                           |
| Roland Jakobsson    | Sekreterare     |            | 2018                           |
| Per-Olov Wallner    | Vice ordförande |            | 2017                           |
| Helene Boustedt     | Ledamot         |            | 2017                           |
| Edit Eliasson       |                 | Riksbyggen |                                |

| Styrelsesuppleanter | Kommentar  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|------------|--------------------------------|
| Björn Frisk         |            | 2018                           |
| Bengt Peder Lundahl |            | 2017                           |
| Bengt Johansson     | Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer                | Uppdrag              | Kommentar |
|------------------------------------|----------------------|-----------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Auktoriserad revisor |           |
| Kjell Lindberg                     | Föreningsrevisor     |           |

| Revisorssuppleanter | Kommentar |
|---------------------|-----------|
| Margareta Andersson |           |

| Valberedning     | Kommentar      |
|------------------|----------------|
| Josef Forsman    | Sammankallande |
| Marika Lagervall |                |

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda styrelsemöten och 8 AU-möten.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Riksbyggen är ägare till en bostadsrätt (Trombongatan 14A) som utnyttjas som visningslägenhet inför försäljningen av den tredje etappen vid Slottsberget.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2017/2018 och med tanke på det förnyade lånet med högre ränteläge har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 4,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2017/2018 och med tanke på det förnyade lånet med högre ränteläge har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2017-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

Ett av våra tre hypotekslån skrevs i februari 2017 om till en ny löptid på 4 år och med en högre räntekostnad. I samband med omskrivningen valde styrelsen att amortera 240 000 kr.

2-årsbesiktning är genomförd med Riksbyggen och involverade entreprenörer. Besiktningens anmärkningar ska vara åtgärdade senast den 30 september 2017.

Inom ramen för gemensamhetsarbetet med Slottsberget 1 testar vi sedan oktober 2016 en så kallad Wisebox, för att försöka minska råttbeståndet kring miljöhuset. Utvärdering kommer att göras i november 2017.

Vårt försäkringsskydd är ändrat och uppdaterat med lägre självrisk vid eventuell skada på våra fastigheter och mark.

Under året har det tillkommit två nya parkeringsplatser som redan är uthyrda.

Vi har fortsatt arbetet med polis och grannföreningen och gått med i nätverket "Grannsamverkan Trygve", där man via app i telefon eller på ett enkelt sätt, både kan hålla sig uppdaterad och varna för vad som händer i vårt och närliggande områden.

Föreningen är ansluten till Föreningen Förvaltningsservice, som informerar bl.a. Räddningstjänsten och polisen om tilldelad kod för att de ska kunna komma in i trapphusen vid eventuellt behov av hjälp.

Alla boende med portlås har fått möjlighet att välja en personlig kod.

Vi har haft en städdag i april 2017 med avslutande vårfest tillsammans med vår grannförening Slottsberget 1. En mycket trevlig sammankomst tycker styrelsen förhoppningsvis alla som deltog. Vi saknar dock en del medlemmar. Alla kan inte delta i vårstädningen av olika skäl, men försök gärna vara med på festen efteråt, eftersom det skapar mycket gemenskap och glädje.

Vi har skickat ut 7 st. nyhetsbrev med information till våra medlemmar plus att trivselreglerna uppdaterats under 2016.

Vi arbetar med energioptimering ur både teknisk och ekonomisk aspekt för både kall- och varmvatten samt energi. Några av våra medlemmar har haft ovanligt höga eller låga debiteringar för el och vatten vilket föranleder styrelsen att gå vidare med en fördjupad undersökning.

En energideklARATION kommer att upprättas enligt de föreskrifter lagen kräver.

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                                                     | 2017    | 2016    |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Nettoomsättning                                                                  | 2 475   | 2 372   |
| Resultat efter finansiella poster                                                | - 389   | - 344   |
| Årets resultat                                                                   | - 389   | - 344   |
| Resultat exklusive avskrivningar                                                 | 742     | 788     |
| Resultat exklusive avskrivning men<br>inklusive avsättning till underhållsfonden | 486     | 532     |
| Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>                                 | 77      | 77      |
| Balansomslutning                                                                 | 146 150 | 146 830 |
| Soliditet                                                                        | 82%     | 82%     |
| Likviditet                                                                       | 410%    | 268%    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>                                   | 702     | 673     |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                                                | 187     | 195     |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>                            | 187     | 195     |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                                                         | 145     | 142     |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                                                | 153     | 77      |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                                                           | 7 835   | 7 921   |

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital                                         | Bundet          |                     | Fritt                  |                |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------------------|------------------------|----------------|
|                                                      | Medlemsinsatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                              | 120 300 000     | 256 000             | -256 000               | -343 769       |
| Extra reservering för underhåll enl.<br>stämmobeslut |                 | 0                   | 0                      |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                     |                 |                     | -343 769               | 343 769        |
| Reservering underhållsfond                           |                 | 256 000             | -256 000               |                |
| Anspråktagande av underhållsfond                     |                 | 0                   | 0                      |                |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter                  | 0               |                     |                        |                |
| Överföring från<br>uppskrivningsfonden               |                 |                     | 0                      |                |
| Årets resultat                                       |                 |                     |                        | -389 454       |
| Vid årets slut                                       | 120 300 000     | 512 000             | -855 769               | -389 454       |

## Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -599 769          |
| Årets resultat                          | -389 454          |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -256 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 0                 |
| Summa                                   | -1 245 223        |
| Extra avsättning till underhållsfond    | 0                 |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>       | <b>-1 245 223</b> |

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



# Resultaträkning

| Belopp i SEK                                           |       | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|--------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m.                                   |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                        | Not 2 | 2 474 933                | 2 371 510                |
| Övriga rörelseintäkter                                 |       | 3 286                    | 57 188                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                           |       | <b>2 478 220</b>         | <b>2 428 698</b>         |
| Rörelsekostnader                                       |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                         | Not 3 | -624 740                 | -614 284                 |
| Övriga externa kostnader                               | Not 4 | -584 053                 | -498 982                 |
| Personalkostnader                                      | Not 5 | -48 465                  | -54 034                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar      | Not 6 | -1 131 500               | -1 131 500               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                          |       | <b>-2 388 759</b>        | <b>-2 298 800</b>        |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                 |       | <b>89 461</b>            | <b>129 898</b>           |
| Finansiella poster                                     |       |                          |                          |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar |       | 5 520                    | 1 840                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter       |       | 1 874                    | 433                      |
| Räntekostnader och liknande poster                     |       | -486 309                 | -475 940                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                        |       | <b>-478 915</b>          | <b>-473 667</b>          |
| Resultat efter finansiella poster                      |       | -389 454                 | -343 769                 |
| Resultat före skatt                                    |       | -389 454                 | -343 769                 |
| <b>Årets resultat</b>                                  |       | <b>-389 454</b>          | <b>-343 769</b>          |

# Balansräkning

| Belopp i SEK                                 |        | 2017-06-30  | 2016-06-30  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |        |             |             |
|                                              |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnader och mark                           | Not 7  | 144 513 000 | 145 644 500 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 144 513 000 | 145 644 500 |
|                                              |        |             |             |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |             |             |
| Långfristiga värdepappersinnehav             | Not 8  | 60 000      | 20 000      |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 60 000      | 20 000      |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 144 573 000 | 145 664 500 |
|                                              |        |             |             |
| Omsättningstillgångar                        |        |             |             |
|                                              |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar          |        | 0           | 743         |
| Övriga fordringar                            | Not 9  | 1 283       | 25 876      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 77 545      | 46 409      |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 78 828      | 73 028      |
|                                              |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 1 498 414   | 1 092 024   |
| Summa kassa och bank                         |        | 1 498 414   | 1 092 024   |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 577 241   | 1 165 052   |
|                                              |        |             |             |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 146 150 241 | 146 829 552 |

# Balansräkning

| Belopp i SEK                                 |        | 2017-06-30         | 2016-06-30         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |                    |                    |
| Eget kapital                                 |        |                    |                    |
| Bundet eget kapital                          |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 120 300 000        | 120 300 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 512 000            | 256 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>120 812 000</b> | <b>120 556 000</b> |
| Fritt eget kapital                           |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -855 769           | -256 000           |
| Årets resultat                               |        | -389 454           | -343 769           |
| Summa fritt eget kapital                     |        | -1 245 223         | -599 769           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>119 566 777</b> | <b>119 956 231</b> |
| Skulder                                      |        |                    |                    |
| Långfristiga skulder                         |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 26 185 063         | 26 438 621         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>26 185 063</b>  | <b>26 438 621</b>  |
| Kortfristiga skulder                         |        |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |        | 31 663             | 90 150             |
| Övriga skulder                               | Not 13 | 18 311             | 0                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 14 000             | 19 000             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 334 427            | 325 550            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>398 401</b>     | <b>434 700</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>146 150 241</b> | <b>146 829 552</b> |

# 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 aviserar 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.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Avskrivningsprinciper | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|-----------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader             | Linjär           | 120      | 2135   |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 2 347 489                | 2 247 725                |
| Hyrer, p-platser                      | 34 950                   | 37 750                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -300                     | 0                        |
| Vattenavgifter                        | 92 795                   | 86 035                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>2 474 933</b>         | <b>2 371 510</b>         |

## Not 3 Driftkostnader

|                                         | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Reparationer                            | -41 033                  | -26 893                  |
| Samfällighetsavgifter                   | -87 200                  | -61 200                  |
| Försäkringspremier                      | -28 707                  | -26 487                  |
| Återbäring från Riksbyggen              | 7 800                    | 300                      |
| Övriga utgifter, köpta tjänster         | -7 369                   | 0                        |
| Snö- och halkbekämpning                 | -29 874                  | -48 538                  |
| Förbrukningsinventarier och programvara | -4 528                   | -14 598                  |
| Vatten                                  | -74 919                  | -77 538                  |
| Fastighetsel                            | -29 829                  | -26 808                  |
| Uppvärmning                             | -254 479                 | -241 820                 |
| Städning                                | -74 603                  | -90 702                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>             | <b>-624 740</b>          | <b>-614 284</b>          |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                       | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fritidsmedel                          | -11 181                  | -8 088                   |
| Studieverksamhet                      | -1 750                   | 0                        |
| Förvaltningsarvode administration     | -462 132                 | -390 838                 |
| Lokalkostnader                        | -1 820                   | 0                        |
| IT-kostnader                          | -75 551                  | -72 958                  |
| Styrelsearvode                        | -7 465                   | -5 944                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                | -13 429                  | -18 085                  |
| Övriga förvaltningskostnader          | -1 310                   | 0                        |
| Representation                        | -339                     | 0                        |
| Kontorsmateriel                       | -3 825                   | -409                     |
| Telefon och porto                     | -570                     | 0                        |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 0                        | -10                      |
| Medlems- och föreningsavgifter        | -2 400                   | -2 400                   |
| Bankkostnader                         | -405                     | 0                        |
| Övriga externa kostnader              | -1 876                   | -250                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>-584 053</b>          | <b>-498 982</b>          |

## Not 5 Personalkostnader

|                                                        | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|--------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                        | -34 018                  | -42 090                  |
| Övriga kostnadsersättningar                            | -512                     | -1 227                   |
| Arvoden till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -6 530                   | 0                        |
| <b>Summa personalkostnader</b>                         | <b>-41 060</b>           | <b>-44 717</b>           |
| Sociala kostnader                                      | -7 405                   | -9 317                   |
| <b>Summa personalkostnader</b>                         | <b>-48 465</b>           | <b>-54 034</b>           |

## Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

|                                                                | 2016-07-01<br>2017-06-30 | 2015-07-01<br>2016-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -1 131 500               | -1 131 500               |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-1 131 500</b>        | <b>-1 131 500</b>        |



Not 7 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden

|                                             | 2017-06-30         | 2016-06-30         |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början                            |                    |                    |
| Byggnad                                     | 135 776 000        | -                  |
| Mark                                        | 11 000 000         | 11 000 000         |
|                                             | 146 776 000        | 11 000 000         |
| Årets anskaffningar                         |                    |                    |
| Byggnad                                     |                    | 135 776 000        |
|                                             |                    | 135 776 000        |
| <b>Summa anskaffningsvärde</b>              | <b>146 776 000</b> | <b>146 776 000</b> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan      |                    |                    |
| Vid årets början                            | -1 131 500         | -                  |
| Årets avskrivningar                         | -1 131 500         | -1 131 500         |
| Summa ackumulerade avskrivningar            | -2 263 000         | -1 131 500         |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>144 513 000</b> | <b>145 644 500</b> |
| Varav                                       |                    |                    |
| Byggnader                                   | 133 513 000        | 134 644 500        |
| Mark                                        | 11 000 000         | 11 000 000         |
| Taxeringsvärden                             |                    |                    |
| Byggnader                                   | 48 000 000         | 48 000 000         |
| Mark                                        | 11 600 000         | 11 600 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                | <b>59 600 000</b>  | <b>59 600 000</b>  |

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

|                                                                     | 2017-06-30    | 2016-06-30    |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 120 st (40 st) Garantikapitalbevis á 500 kr i<br>Intresseföreningen | 60 000        | 20 000        |
| <b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>                       | <b>60 000</b> | <b>20 000</b> |

Not 9 Övriga fordringar

|                                | 2017-06-30   | 2016-06-30    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 1 283        | 0             |
| Andra kortfristiga fordringar  | 0            | 25 876        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 283</b> | <b>25 876</b> |

*M*

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                                           | 2017-06-30    | 2016-06-30    |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 6 514         | 1 840         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 15 237        | 13 469        |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 55 794        | 31 100        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>77 545</b> | <b>46 409</b> |

Not 11 Kassa bank

|                                                           | 2017-06-30       | 2016-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Bankkonto SBAB                                            | 500 881          | 0                |
| Transaktionskonto Swedbank                                | 997 533          | 0                |
| Förvaltningskonto Swedbank                                | 0                | 1 092 024        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>1 498 414</b> | <b>1 092 024</b> |

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

|                                                                  | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Inteckningslån                                                   | 26 199 063 | 26 457 621 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -14 000    | -19 000    |
| Långfristig skuld vid årets slut                                 | 26 185 063 | 26 438 621 |

| Långgivare   | Ränta | Bundet till | Ing. skuld           | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets<br>amorteringar | Utgående<br>skuld    |
|--------------|-------|-------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 3,20% | 2020-04-01  | 8 729 935,00         | 0,00                    | 6 707,00              | 8 723 228,00         |
| SWEDBANK     | 1,26% | 2019-01-25  | 8 863 843,00         | 0,00                    | 6 809,00              | 8 857 034,00         |
| SWEDBANK     | 1,34% | 2021-02-25  | 8 863 843,00         | 0,00                    | 245 042,00            | 8 618 801,00         |
| <b>Summa</b> |       |             | <b>26 457 621,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>258 558,00</b>     | <b>26 199 063,00</b> |

Not 13 Övriga skulder

|                                    | 2017-06-30    | 2016-06-30 |
|------------------------------------|---------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 18 311        | 0          |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>18 311</b> | <b>0</b>   |

*m*

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2017-06-30     | 2016-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 88 606         | 83 136         |
| Upplupna elkostnader                                      | 1 587          | 1 465          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 13 506         | 12 708         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 9 386          | 9 414          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 11 477         | 22 792         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 209 865        | 196 035        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>334 427</b> | <b>325 550</b> |

**Ställda säkerheter**

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 26 476 000 | 26 476 000 |
|----------------------|------------|------------|

Styrelsens underskrifter

Västra Frölunda 2017-10-16



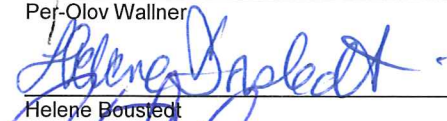
Lutz Hanicke



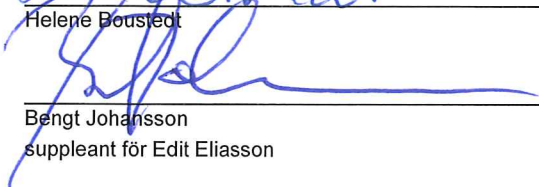
Roland Jakobsson



Per-Olov Wallner



Helene Bousiedt



Bengt Johansson  
suppleant för Edit Eliasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 oktober 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor



Kjell Lindberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 2, org.nr 769622-0636

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 2 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min 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 2017 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 avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns 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.

### *Annan information än årsredovisningen*

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### *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 att utföra 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, förfälskning, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Slottsberget 2 för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

*A*

### 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 ersättningsskyldighet 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 vinst eller förlust, 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 25 oktober 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor



Kjell Lindberg  
Förtroendevald revisor



---

# Styrelsens ord

## Ordföranden har ordet

Styrelsearbetet har under året gått in i en ny fas med konkretare arbetsuppgifter för styrelsemedlemmarna. Till vår glädje ökar också dialogen mellan medlemmar och styrelse. Fortsätt komma med idéer och input till styrelsen antingen via boende-webben eller via e-mailadressen [styrelsen@trombongatan.se](mailto:styrelsen@trombongatan.se). Alla förslag mottas med tacksamhet.

Jag vill tacka styrelsemedlemmarna för ett gediget arbete under året och ser fram emot ett nytt givande år tillsammans.

*Lutz Hanicke*

