

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Slottsberget 2
Org nr: 769622-0636



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slottsberget 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 473% till 34% beroende på att lån som skall villkorsändras under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristig skuld.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 925 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Järnbrott 203:3 i Göteborgs Kommun. På fastigheten finns totalt 13 flerbostadshus, varav 5 flerbostadshus parvis sammanbyggda i två våningar, samt 8 flerbostadshus utförda i sluttning, 4 i två våningar och 4 i tre våningar, med totalt 40 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014 och 2015. Fastighetens adress är Trombongatan 3-22 i Västra Frölunda.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
0	4	30	6	0	0	40

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	0	50

Total tomtarea 13 004 m²
Total bostadsarea 3 344 m

Årets taxeringsvärde 80 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 80 800 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

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 egna 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 reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett ringa underhållsbehov då byggnaderna är nybyggda. Årlig avsättning kommer att göras till underhållsfonden för att täcka kommande underhållskostnader.

HE

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Olov Wallner	Ordförande	2021
Björn Frisk	Vice ordförande	2020
Roland Jakobsson	Sekreterare	2020
Lutz Hanicke	Ledamot	2020
Bengt Peder Lundahl	Ledamot	2021
Anton Lönqvist	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristoffer Borg	Suppleant	2021
Sven Erik Torgeby	Suppleant	2020
Susanne Vikman	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
PwC Göteborg	Auktoriserad revisor
Margareta Anderson	Förtroendevald revisor 2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Lindberg	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helene Boustedt <i>Sammanställande</i>	2020
Raymond Karlsson	2020

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2019-2020

Styrelsen har under året avhållit 5 styrelsemöten och 4 AU-möten. På grund av Corona-krisen har 4 beslut tagits per Capsulam, d.v.s. utan fysiskt möte där diskussionen förts via mail. Besluten har varit enhälliga.

Ett av våra tre hypotekslån skrevs i april 2020 om till en ny löptid på 5 år till en lägre räntekostnad 0,86% mot tidigare 3,2%. I samband därmed har föreningen gjort en amortering med 1 miljon. Ytterligare omläggning av lån är att förvänta under kommande år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2020/2021 har styrelsen beslutat att inte höja årsavgiften från och med 2020-07-01. Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2020-03-26, men som vi tidigare nämnt kommer planerat underhåll att vara ringa då byggnaderna är nybyggda.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 000 kr. Filterbyten har utförts i FTX-aggregaten.

Under våren 2020 har vi bytt till LED-lampor i all gemensam armatur med undantag av takplafonderna, som kommer att ske under hösten. Att arbetet utfördes i egen regi och uppgraderingen innebär lägre kostnader för föreningen.

Vi arbetar kontinuerligt med energioptimering ur både teknisk och ekonomisk aspekt för både kall-/varmvatten och energi. I samband med 5-årsbesiktningen kommer våra vattenmätare åter att kontrolleras för att tillrättaläggas och säkerställa rätt förbrukning och debitering ner på medlemsnivå.

Vi har omförhandlat och tecknat ett nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen med en löptid på 5 år.

tt

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 63 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 618	2 629	2 581	2 475	2 372
Resultat efter finansiella poster	-207	-341	-379	-389	-344
Årets resultat	-207	-341	-379	-389	-344
Resultat exklusive avskrivningar	925	791	752	742	788
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	291	153	496	486	532
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	191	191	77	77	77
Balansomslutning	144 399	145 716	145 812	146 150	146 830
Soliditet %	82	82	82	82	82
Likviditet %	34	472	519	268	268
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	752	748	737	702	673
Driftkostnader, kr/m ²	183	195	196	187	195
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	183	195	196	187	195
Ränta, kr/m ²	130	149	151	145	142
Underhållsfond, kr/m ²	600	420	230	153	77
Lån, kr/m ²	7 521	7 825	7 830	7 835	7 921

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	120 300 000	0	0	1 406 000	-2 518 208	-340 738
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-340 738	340 738
Reservering underhållsfond				634 000	-634 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-206 679
Vid årets slut	120 300 000	0	0	2 040 000	-3 492 946	-206 679

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 858 946
Årets resultat	-206 679
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-634 000
Summa	-3 699 625

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-3 699 625**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 618 366	2 629 282
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 526	11 266
Summa rörelseintäkter		2 624 892	2 640 548
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-612 452	-650 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 607	-661 573
Personalkostnader	Not 6	-49 484	-52 657
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 131 467	-1 131 467
Summa rörelsekostnader		-2 404 009	-2 496 439
Rörelseresultat		220 883	144 110
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 747	7 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-434 309	-497 757
Summa finansiella poster		-427 562	-484 848
Resultat efter finansiella poster		-226 303	-340 738
Årets resultat		-206 679	-340 738

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	141 118 600	142 250 067
Summa materiella anläggningstillgångar		141 118 600	142 250 067
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	40 000	40 000
Andra långfristiga fordringar	Not 13	20 000	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		141 178 600	142 310 067
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	5 331	771
Övriga fordringar	Not 15	1 283	1 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	174 571	249 114
Summa kortfristiga fordringar		181 185	251 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 038 825	3 154 448
Summa kassa och bank		3 038 825	3 154 448
Summa omsättningstillgångar		3 220 010	3 405 616
Summa tillgångar		144 398 610	145 715 683

ts

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 300 000	120 300 000
Fond för yttre underhåll		2 040 000	1 406 000
Summa bundet eget kapital		122 340 000	121 706 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 492 946	-2 518 208
Årets resultat		-206 679	-340 738
Summa fritt eget kapital		-3 699 625	-2 858 946
Summa eget kapital		118 640 375	118 847 054
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	16 512 872	26 149 288
Summa långfristiga skulder		16 512 872	26 149 288
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	8 638 776	18 291
Leverantörsskulder	Not 19	166 486	160 465
Övriga skulder	Not 20	81 880	202 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	358 221	338 168
Summa kortfristiga skulder		9 245 363	719 341
Summa eget kapital och skulder		144 398 610	145 715 683

67

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Mark är inte föremål för avskrivningar.		

85

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 514 180	2 514 183
Hyror, p-platser	37 750	36 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 040	-1 500
Vattenavgifter	69 476	80 299
Summa nettoomsättning	2 618 366	2 629 282

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	5 581	10 434
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	1
Övriga rörelseintäkter	960	831
Summa övriga rörelseintäkter	6 526	11 266

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Reparationer	-12 991	-1 573
Samfällighetsavgifter	-79 000	-81 600
Försäkringspremier	-43 839	-40 177
Återbäring från Riksbyggen	0	6 100
Obligatoriska besiktningar	-8 412	-31 250
Bevakningskostnader	-8 163	-7 923
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 513	-3 805
Snö- och halkbekämpning	-25 330	-27 692
Förbrukningsinventarier	-17 310	-32 458
Frakter och transporter	0	-223
Vatten	-87 790	-84 237
Fastighetsel	-33 461	-35 795
Uppvärmning	-281 392	-261 289
Förvaltningsarvode drift	-13 252	-48 820
Summa driftkostnader	-612 452	-650 743

15

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Fritidsmedel	-2 309	-13 636
Förvaltningsarvode administration	-476 273	-484 073
Lokalkostnader	-2 100	-1 875
IT-kostnader	-90 523	-112 520
Styrelsearvode	-7 897	-7 653
Arvode, yrkesrevisorer	-17 250	-15 430
Övriga förvaltningskostnader	-1 188	-6 518
Kreditupplysningar	-480	-414
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 418	-8 490
Kontorsmateriel	-2 049	-2 327
Telefon och porto	-2 275	-2 177
Medlems- och föreningsavgifter	600	-3 000
Bankkostnader	-2 045	-1 670
Övriga externa kostnader	-2 400	-2 266
Summa övriga externa kostnader	-610 607	-661 573

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-33 835	-44 916
Sammanträdesarvoden	0	-1 420
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 990	-2 900
Sociala kostnader	-5 659	-3 421
Summa personalkostnader	-49 484	-52 657

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 131 467	-1 131 467
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 131 467	-1 131 467

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 760
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 760

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6 747	7 149
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 747	7 149

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-434 309	-497 757
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-434 309	-497 757

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	135 776 000	135 776 000
Mark	11 000 000	11 000 000
Summa anskaffningsvärde:	146 776 000	146 776 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-4 525 933	-3 394 467
Årets avskrivningar	-1 131 467	-1 131 467
Summa ackumulerade avskrivningar	-5 657 400	-4 525 933

Restvärde enligt plan vid årets slut

141 118 600	142 250 067
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	130 118 600	131 250 067
Mark	11 000 000	11 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	80 800 000	80 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

80 800 000	80 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 800 000</i>

85

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-06-30	2019-06-30
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	40 000	40 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	40 000	40 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	20 000	20 000
Summa andra långfristiga fordringar	20 000	20 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	5 331	0
Kundfordringar	0	771
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 331	771

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	1 283	1 283
Summa övriga fordringar	1 283	1 283

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 824	3 172
Förutbetalda försäkringspremier	22 120	21 741
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 000	122 199
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 003	15 003
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 624	87 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	174 571	249 114

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	2 759
Bankmedel	1 513 955	2 006 861
Företagskonto	81 880	201 934
Transaktionskonto	1 442 990	942 893
Summa kassa och bank	3 038 825	3 154 448

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	25 151 648	26 167 579
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 8 638 776	-18 291
Långfristig skuld vid årets slut	16 512 872	26 149 288

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,34%	2021-02-25	8 618 801,00	0,00	0,00	8 618 801,00
SWEDBANK	1,05%	2022-01-25	8 841 172,00	0,00	9 212,00	8 831 960,00
SWEDBANK	0,86%	2025-03-25	8 707 606,00	0,00	1 006 719,00	7 700 887,00
Summa			26 167 579,00	0,00	1 015 931,00	25 151 648,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån på 8 618 801 kr med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår) och redovisas här som kortfristig skuld och så även den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	166 486	160 465
Summa leverantörsskulder	166 486	160 465

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga skulder (Gemensamhetsanläggningens bankkonto)	81 880	201 934
Avräkning hyror och avgifter	0	483
Summa övriga skulder	81 880	202 417



Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	102 311	85 219
Upplupna elkostnader	2 391	2 294
Upplupna vattenavgifter	6 298	7 000
Upplupna värmekostnader	12 990	9 176
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	0	7 653
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 766	4 766
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 465	206 060
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	358 221	338 168

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	26 476 000	26 476 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-09-03

Ort och datum



Per Olov Wallner



Björn Frisk



Roland Jakobsson



Lutz Hanicke



Bengt Peder Lundahl



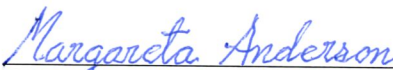
Anton Lönqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/9-2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Margareta Anderson
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 2019-07-01 – 2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 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 revisionssed 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

65

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget 2 för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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 i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

BS

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.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Kungsbäcken den 21/9-2020


Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor


Margareta Anderson
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Ordföranden har ordet

Som nyttillträdd ordförande vill jag tacka nuvarande och avgångna styrelseledamöter och suppleanter samt revisorer, valberedning och festkommitté för ett engagerat deltagande i arbetet. Ett särskilt tack vill jag rikta till tidigare ordföranden Lutz Hanicke för hans outtröttliga arbete med att få ordning på alla moment som hänger samman med de första verksamhetsåren i en ny bostadsrättsförening.

Tillsammans har vi uppgiften att äga och förvalta en fastighet med ett värde i mark och byggnader motsvarande drygt 140 miljoner kronor. Det är viktigt att understryka att vi inte är hyresgäster hos någon extern ägare. Det är vi själva som har ansvaret att sköta vår förening och våra bostäder ut- och invändigt samt tekniskt och ekonomiskt på bästa sätt med både kort och långt perspektiv. Många av de brister vi har noterat har än så länge kunnat hänföras till de garantier som gäller för bygget. Vi har nu genomfört femårsbesiktningen och fortfarande återstår en del att åtgärda inom ramen för garantiåtagandena men snart är vi i det läget att vi själva får bekosta det som behöver åtgärdas. Det gör det särskilt viktigt att vi mår om vår gemensamma egendom för att hålla nere kostnaderna och därmed avgiften.

Som medlem har man stora möjligheter att bidra med förslag och synpunkter som kan göra vårt fina bostadskvarter ännu bättre och stärka Vi-känslan. Som tidigare finns möjlighet att kommunicera via "Mitt Riksbyggen", mail till styrelsen@trombongatan.se eller, som ofta sker, direkt till styrelsens ledamöter.

Vi lever i en orolig värld med nya och mer våldsamma inslag. Som väl är har vi och vår systerförening varit förskonade från några allvarliga händelser. Låt oss hoppas att det kan förbli så och att även Slottsberget 3 kan få utvecklas lika bra. En viktig del i att kunna behålla nuvarande status är Grannsamverkan där vi alla hjälps åt att se till att hålla reda på vilka som rör sig i området och agera brottsförebyggande i övrigt.

Styrelsen arbetar med ett perspektiv som innefattar såväl nuvarande som framtida medlemmars intresse av att föreningen sköts på ett ekonomiskt välbalanserat sätt. Vi har en stabil ekonomi och, för en ny förening, rimliga nyckeltal. Under följande två år kommer vi att lägga om ytterligare lån och vi har goda förhoppningar om att det ska kunna ske till förbättrade villkor. Jag ser med tillförsikt fram mot kommande verksamhetsår.

Peo Wallner

RB BRF Slottsberget 2

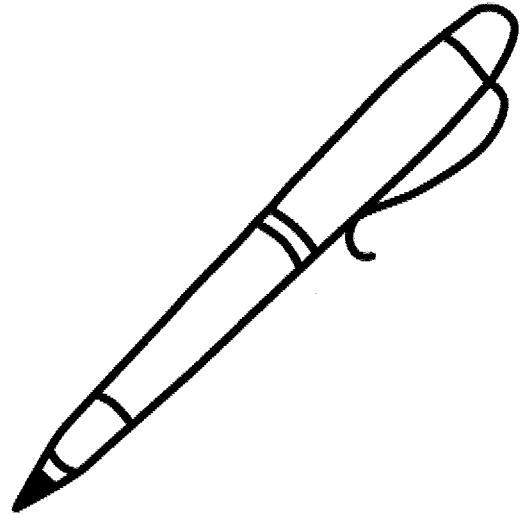
*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Slottsberget 2 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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







Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860