

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Slottsberget 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 131 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 752 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Järnbrott 203:3. På fastigheten finns 40 lägenheter med adress Trombongatan 3-22 fördelade på åtta sluttningshus varav fyra i tre våningar och fyra i två våningar. Därutöver finns tio parvis kopplade tvåvåningshus. Byggnaderna är uppförda 2014 och 2015.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	0	0	50

Total tomtarea 13 004 m²

Total bostadsarea 3 344 m²

Årets taxeringsvärde 59 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 59 600 000 kr

h

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 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 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 16 tkr.

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

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lutz Hanicke	Ordförande		2018
Per-Olov Wallner	Vice ordförande		2019
Roland Jakobsson	Sekreterare		2018
Helene Boustedt	Ledamot		2019
Bengt Peder Lundahl	Ledamot		2019
Björn Frisk	Ledamot		2018
Patrik Lundgren	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristoffer Borg		2019
Jan Isaksson		2018
Bengt Johansson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	
Margareta Andersson	Föreningens revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Kjell Lindberg	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Marika Lagerwall	Sammanställande
Carina Edström	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret 2017-2018

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2018-05-31 men som vi tidigare nämnt kommer planerat underhåll att vara ringa då byggnaderna är nybyggda.

De skadade stenmurarna på Trombongatan och Kornettgatan har reparerats utan kostnad för föreningen, eftersom det var en försäkringsskada orsakad av en trailer som felaktigt kommit upp i vårt område.

Utomhustrapporna har frästs ut för bättre vattenavrinning och därmed mindre halkrisk.

Filterbyten har utförts i FTX-aggregaten.

2 yttre vattenutkastare har satts upp på Trombongatan nummer 7 och 13.

Vi har ändrat intervall för städning i trapphusen från en gång per vecka till varannan vecka sommartid och varje vecka vintertid, för att hålla nere föreningens kostnader.

Vi har anpassat våra medlemslistor och inhämtat tillstånd av våra medlemmar enligt den nya General Data Protection Regulation (GDPR-förordningen) som började gälla den 25 maj 2018.

En energideklaration har upprättats enligt de föreskrifter lagen kräver.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda styrelsemöten och 3 AU-möten
Vi har skickat ut 8 st nyhetsbrev med information till våra medlemmar.

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 2017-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-07-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse skett (föregående år 4)

Vi har haft en städdag maj 2018 med avslutande vårfest. En mycket trevlig sammankomst tycker styrelsen och 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.

Kommande/pågående arbeten

Styrelsen arbetar aktivt för ett tryggare och trivsammare område.

Under hösten 2018 kommer en uppdatering att ske med bättre ljussättning i området vilket kan bidra till en säkrare och tryggare utemiljö.

Vi arbetar kontinuerligt med energioptimering ur både teknisk och ekonomisk aspekt för både kall-/ varmvatten och energi.

I Gemensamhetsanläggningen GA kommer ventilationen i både miljöhus och gästlägenhet/styrelserum uppdateras för en bättre miljö.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK kommer/har utförts under hösten 2018.

2-årsbesiktningen av våra fastigheter är nästan avslutad. Några punkter kvarstår och kommer att åtgärdas under hösten 2018.

Vi har framtidsmässigt under verksamhetsåret tittat på olika alternativ för laddstationer för elbilar även om behovet från medlemmarnas sida inte föreligger i nuläget.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 581	2 475	2 372
Resultat efter finansiella poster	-379	-389	-344
Årets resultat	-379	-389	-344
Resultat exklusive avskrivningar	752	742	788
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	496	486	532
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77
Balansomslutning	145 812	146 150	146 830
Soliditet %	82	82	82
Likviditet %	519	410	268
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	737	702	673
Driftkostnader, kr/m ²	196	187	195
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	196	187	195
Ränta, kr/m ²	151	145	142
Underhållsfond, kr/m ²	230	153	77
Lån, kr/m ²	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.

m

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	120 300 000	0	0	512 000	-855 769	-389 454
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-389 454	389 454
Reservering underhållsfond				256 000	-256 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-378 985
Vid årets slut	120 300 000	0	0	768 000	-1 501 223	-378 985

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 245 223
Årets resultat	-378 985
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-256 000

Summa -1 880 208

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 1 880 208

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 580 890	2 474 933
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 242	3 286
Summa rörelseintäkter		2 597 132	2 478 220
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-656 685	-624 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-623 802	-584 053
Personalkostnader	Not 6	-66 456	-48 465
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 131 467	-1 131 500
Summa rörelsekostnader		-2 478 409	-2 388 759
Rörelseresultat		118 723	89 461
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 760	5 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 676	1 874
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-506 143	-486 309
Summa finansiella poster		-497 708	-478 915
Resultat efter finansiella poster		-378 985	-389 454
Årets resultat		-378 985	-389 454

h

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	143 381 533	144 513 000
Summa materiella anläggningstillgångar		143 381 533	144 513 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	60 000	60 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		60 000	60 000
Summa anläggningstillgångar		143 441 533	144 573 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	1 283	1 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	135 847	77 545
Summa kortfristiga fordringar		137 130	78 828
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 233 147	1 498 414
Summa kassa och bank		2 233 147	1 498 414
Summa omsättningstillgångar		2 370 278	1 577 241
Summa Tillgångar		145 811 811	146 150 241



Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	120 300 000	120 300 000	
Fond för yttre underhåll	768 000	512 000	
Summa bundet eget kapital	121 068 000	120 812 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 501 223	-855 769	
Årets resultat	-378 985	-389 454	
Summa fritt eget kapital	-1 880 208	-1 245 223	
Summa eget kapital	119 187 792	119 566 777	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 167 587	26 199 063
Summa långfristiga skulder		26 167 587	26 199 063
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 526	0
Leverantörsskulder	Not 18	32 041	31 663
Övriga skulder	Not 19	0	18 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	407 865	334 427
Summa kortfristiga skulder		456 432	384 401
Summa Eget kapital och Skulder		145 811 811	146 150 241

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 464 800	2 347 489
Hyrer, p-platser	36 000	34 950
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-300
Vattenavgifter	80 290	92 795
Summa nettoomsättning	2 580 890	2 474 933

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	6 618	3 220
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	6
Övriga rörelseintäkter	9 632	60
Summa övriga rörelseintäkter	16 242	3 286

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Reparationer	-15 839	-41 033
Samfällighetsavgifter	-60 800	-87 200
Försäkringspremier	-36 255	-28 707
Kabel- och digital-TV	-475	0
Återbäring från Riksbyggen	6 625	7 800
Bevakningskostnader	-7 623	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 717	-7 369
Snö- och halkbekämpning	-47 287	-29 874
Förbrukningsinventarier	-26 516	-4 528
Vatten	-81 027	-74 919
Fastighetsel	-33 482	-29 829
Uppvärmning	-264 142	-254 479
Förvaltningsarvode drift	-87 146	-74 603
Summa driftkostnader	-656 685	-624 740

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-8 995	-11 181
Studieverksamhet	475	-1 750
Förvaltningsarvode administration	-475 736	-462 132
Lokalkostnader	-5 100	-1 820
IT-kostnader	-69 934	-75 551
Styrelsearvode	-7 465	-7 465
Arvode, yrkesrevisorer	-31 430	-13 429
Övriga förvaltningskostnader	-3 150	-1 310
Kreditupplysningar	-258	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 828	0
Representation	0	-339
Kontorsmateriel	-2 552	-3 825
Telefon och porto	-1 139	-570
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 400
Bankkostnader	-2 865	-405
Övriga externa kostnader	-4 425	-1 876
Summa övriga externa kostnader	-623 802	-584 053

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-47 028	-34 018
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 830	-6 530
Övriga kostnadsersättningar	-1 360	-512
Sociala kostnader	-15 238	-7 405
Summa personalkostnader	-66 456	-48 465

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

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 131 467	-1 131 500
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 131 467	-1 131 500

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5760	5 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 760	5 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	2 676	1 874
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 676	1 874

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-506 143	-486 309
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-506 143	-486 309



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnad	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	-2 263 000	-1 131 500
Årets avskrivningar	-1 131 467	-1 131 500
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 394 467	-2 263 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	143 381 533	144 513 000

Varav

	2017	2016
Byggnader	132 381 533	133 513 000
Mark	11 000 000	11 000 000

Taxeringsvärden

	2017	2016
Byggnader	48 000 000	48 000 000
Mark	11 600 000	11 600 000
Totalt taxeringsvärde	59 600 000	59 600 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	60 000	60 000
Summa andra långfristiga fordringar	60 000	60 000

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	1 283	1 283
Summa övriga fordringar	1 283	1 283

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 426	6 514
Förutbetalda försäkringspremier	18 437	15 237
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 002	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 982	55 794
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 847	77 545

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	9 106	0
Bankmedel	1 002 884	500 881
Transaktionskonto	1 221 157	997 533
Summa kassa och bank	2 233 147	1 498 414

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	26 184 113	26 199 063
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 526	-14 000
Långfristig skuld vid årets slut	26 167 587	26 185 063

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26 %	2019-01-25	8 857 034,00	0,00	7 532,00	8 849 502,00
SWEDBANK	3,20 %	2020-04-01	8 723 228,00	0,00	7 418,00	8 715 810,00
SWEDBANK	1,34%	2021-02-25	8 618 801,00	0,00	0,00	8 618 801,00
Summa			26 199 063,00	0,00	14 950,00	26 184 113,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 16 526 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	16 526	14 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	16 526	14 000

Not 18 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	32 041	16 207
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	15 456
Summa leverantörsskulder	32 041	31 663

Not 19 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	18 311
Summa övriga skulder	0	18 311



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 776	0
Upplupna räntekostnader	88 548	88 606
Upplupna elkostnader	1 967	1 587
Upplupna vattenavgifter	13 622	13 506
Upplupna värmekostnader	9 911	9 386
Upplupna revisionsarvoden	16 000	0
Upplupna styrelsearvoden	54 493	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 066	11 477
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 481	209 865
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 865	334 427

Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	26 476 000	26 476 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018-09-13

Ort och datum



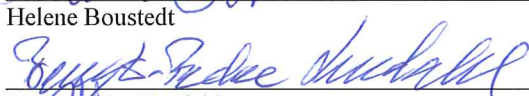
Lutz Hanicke



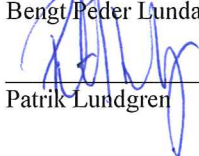
Per-Olov Wallner



Helene Boustedt



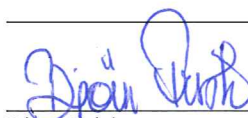
Bengt Peder Lundahl



Patrik Lundgren



Roland Jakobsson



Björn Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 oktober 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Margareta Andersson
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 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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

Vi har utfört 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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, 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 2017-07-01 – 2018-06-30 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.

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 2 oktober 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Anders Nilsson
Auktoriserad revisor


Margareta Andersson
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

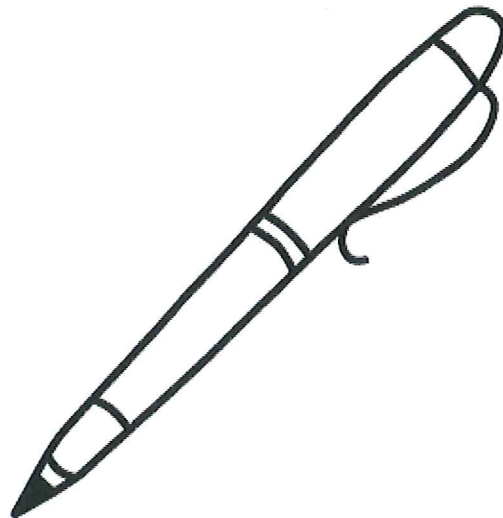
Ordföranden har ordet

Styrelsearbetet har under räkenskapsår 2017/18 präglats av ett kontinuerligt förbättringsarbete i små steg. Aktivt deltagande av våra medlemmar samt delaktighet av våra partners inom Riksbyggen har bidragit till många svar och lösningar. Jag vill gärna tacka var och en för sin insats/kreativitet och önskar att vi inom föreningen fortsätter i samma anda. Kommunikation sker lämpligtvis via dialog eller e-mail till: styrelsen@trombongatan.se

Ett speciellt tack till alla styrelsemedlemmar, valberedare, revisorer och festkommittén för ett gediget arbete och jag ser framemot ett givande år framöver.

En av våra kommande utmaningar är bl.a. omförhandling av räntan på ett befintligt lån i januari 2019 där ambitionen är att amortera en del av lånet.

Lutz Hanicke



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