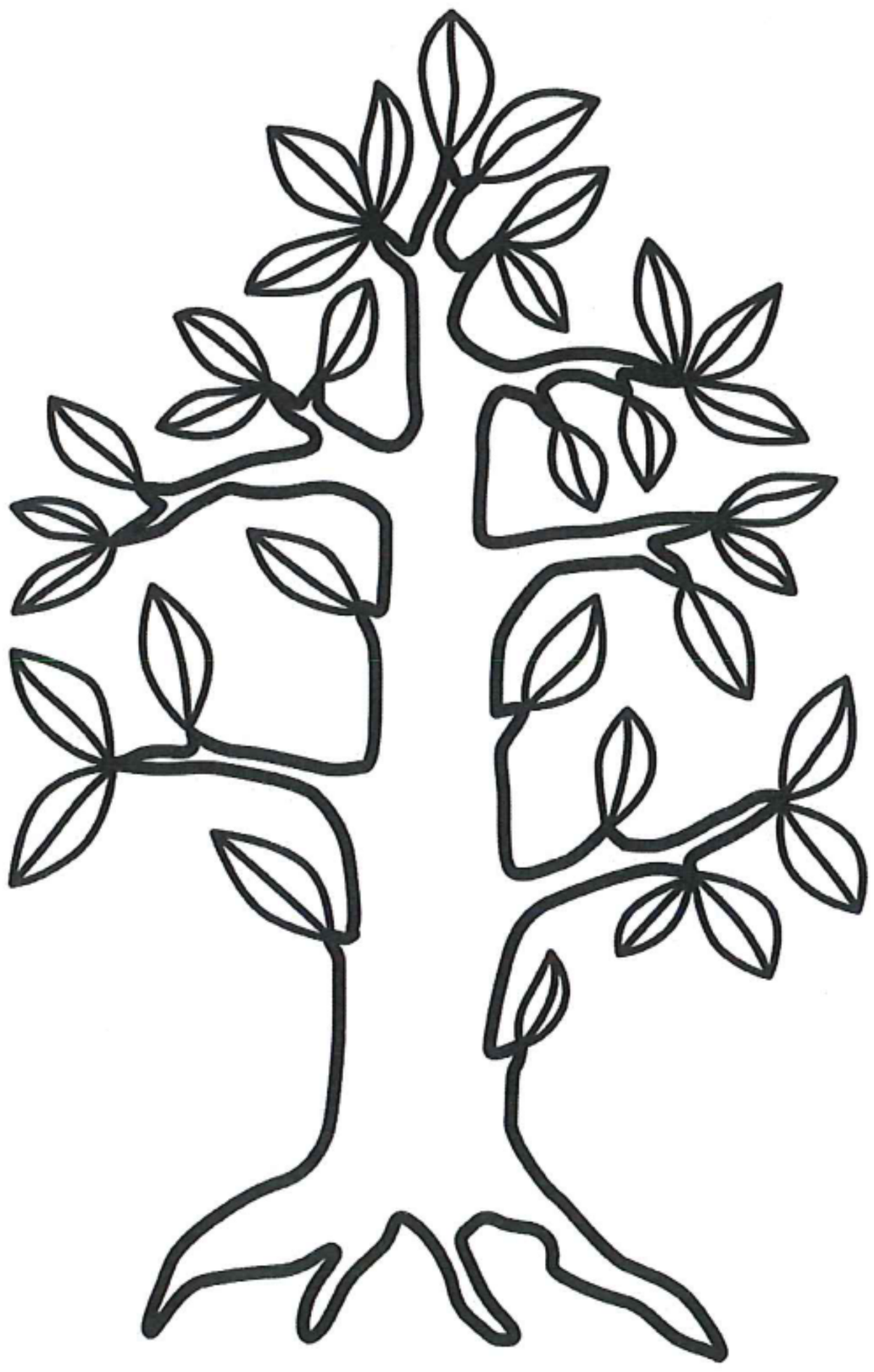
allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning
2016-07-01 – 2017-06-30

RB BRF Slottsberget 2
Org nr: 769622-0636



allabrf.se

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

A. Stämmans öppnande

B. Fastställande av röstlängd

C. Val av stämmoordförande

D. Anmälan av stämmoordförande val av protokollsförare

E. Val av en person som har att jämte stämmoordföranden 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

allabrf.se

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
						Antal P-platser: 50

Total bostadsarea:	3 344 m²
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, lekyta samt miljö/teknikhus inklusive belysningsstruktur samt husets egets 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.

allabrf.se

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.

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/m²/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. Besiktningsanmärkningar 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 inklusive avsättning till underhållsfonden	486	532
Avsättning till underhållsfond kr/m²	77	77
Balansomslutning	146 150	146 830
Soliditet	82%	82%
Likviditet	410%	268%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	702	673
Driftkostnader, kr/m²	187	195
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	187	195
Ränta, kr/m²	145	142
Underhållsfond, kr/m²	153	77
Lån, kr/m²	7 835	7 921

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans 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
Att balansera i ny räkning	**-1 245 223**

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 474 933	2 371 510
Övriga rörelseintäkter		3 286	57 188
Summa rörelseintäkter		**2 478 220**	**2 428 698**
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
Summa rörelsekostnader		**-2 388 759**	**-2 298 800**
RÖRELSERESULTAT		89 461	129 898
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
Summa finansiella poster		**-478 915**	**-473 667**
Resultat efter finansiella poster		-389 454	-343 769
Resultat före skatt		-389 454	-343 769
Årets resultat		**-389 454**	**-343 769**

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
Summa bundet eget kapital		**120 812 000**	**120 556 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-855 769	-256 000
Årets resultat		-389 454	-343 769
Summa fritt eget kapital		-1 245 223	-599 769
Summa eget kapital		**119 566 777**	**119 956 231**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	26 185 063	26 438 621
Summa långfristiga skulder		**26 185 063**	**26 438 621**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		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
Summa kortfristiga skulder		**398 401**	**434 700**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**146 150 241**	**146 829 552**

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 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.

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 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 347 489	2 247 725
Hyror, p-platser	34 950	37 750
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-300	0
Vattenavgifter	92 795	86 035
Summa nettoomsättning	**2 474 933**	**2 371 510**

Not 3 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 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
Summa driftkostnader	**-624 740**	**-614 284**

allabrf.se

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 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
Summa övriga externa kostnader	**-584 053**	**-498 982**

Not 5 Personalkostnader

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

.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 131 500	-1 131 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-1 131 500**	**-1 131 500**

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
Summa anskaffningsvärde	**146 776 000**	**146 776 000**
Ackumulerade 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
Restvärde enligt plan vid årets slut	**144 513 000**	**145 644 500**
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
Totalt taxeringsvärde	**59 600 000**	**59 600 000**

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
120 st (40 st) Garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen	60 000	20 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	**60 000**	**20 000**

Not 9 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	1 283	0
Andra kortfristiga fordringar	0	25 876
Summa övriga fordringar	**1 283**	**25 876**

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**77 545**	**46 409**

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**1 498 414**	**1 092 024**

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

Långivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående 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
Summa			**26 457 621,00**	**0,00**	**258 558,00**	**26 199 063,00**

Not 13 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	18 311	0
Summa övriga skulder	**18 311**	**0**

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**334 427**	**325 550**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	26 476 000	26 476 000

Styrelsens underskrifter

Västra Frölunda 2017-10-16

Lutz Hanicke

Roland Jakobsson

Per-Olov Wallner

Helene Boustedt

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, förfalskning, 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, 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 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 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

