

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksbyggen Slottsberget

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:50. Föreningens andel är 49 procent. Samfälligheten förvaltar miljöstation, föreningslokal, teknikrum.

Styrelsen

Claes Benson	Ordförande
Göran Ekeröth	Vice ordförande
Hanna Wirdheim Andreasson	Sekreterare
Inga-Britt Malmbro	Ledamot

Magnus Bengtsson	Suppleant
Patrik Haasz	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Bengtsson, Claes Benson och Inga-Britt Malmbro.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden:



Revisorer

Mikael Sigvardsson
Anita Lundblad

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Anne Benson
Birgitta Karlsson
Siv Sandvik

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Järnbrott 203:2	2011	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

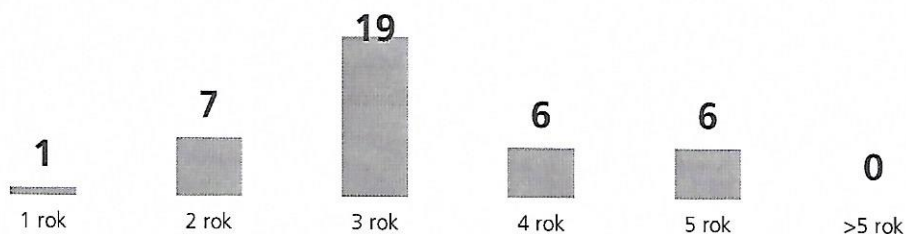
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 7 flerbostadshus och 6 småhus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 371 m², varav 3 371 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

GA:50

Kommentar

Miljöhus, Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fjädergunga bägge lekplatserna.	2018 - 2019	Garanti
HT-tvätt trappor	2018 - 2019	
Slipning, inoljning träracken	2018 - 2019	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Linjemålning Parkeringsplatser	2020	
Målning av fasader	2022/2023	Bedöms efter årliga besiktningar.
Större översyn FTX ventilation i lägenheter	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Digital TV	Telenor
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Renhållning	Renova
Kärltvätt	KIVAB
Bredband fjärrmätning	BitCom
Mättjänst individuell	Infometric
Renhållning	Kretslopp & Vatten
Bredband	ITUX
Vatten avlopp	Kretslopp & Vatten
Leverans el Rörligt	Borås Elhandel
El Rörligt	Luleå Energi
El fast (Nät)	Gbg Energi
Förvaltnings avtal	SBC

Övrig information

- Granssamverkan har genomfört ett antal möten och givit information till medlemmarna för en tryggare närmiljö.
- Gratis fönsterputs erbjöds från Projekt Slottsberget 3 i samband med tung, dammig byggtrafik.
- Arbete med att kolla laddstolpar elfordon har påbörjats.
- Inköp av högtryckstvätt har gjorts för bl.a. trapptvätt.
- Inköp av ny häcksax
- Inköp av bänkbord har gjorts på test för att inbjuda mer till social samvaro.
- Inköp av skåp för förvaring av dokumentation.
- Klippning av träd och buskar har gjorts under året samt lite större inköp av flis, jord blommor m.m.
- Samarbete med Anticimex pågår för att hålla koll på rättbeståndet i Föreningen. Aktiviteten har ökat något i samband med bygget av Slottsberget 3.
- Ny domän (slottsberget.se) med bl.a. ny mejladress till Styrelsen har köpts in. Ny mejladress: styrelsen@slottsberget.se
- Dokumentation som Riksbyggen har i sina arkiv har ej ännu lämnats ut fullständigt till Slottsberget.

Föreningens ekonomi

I samband med omförhandling och omläggning av ett lån (ny ränta 1,04%) amorterades 500 000:-. Därmed hamnar vi på strax under 5900:-/m² i lån i Föreningen och ligger på en bra nivå inför framtiden.

Den största anledningen till den 2%-iga höjningen av månadsavgiften är att ta höjd för framtida räntehöjningar och utökade kostnader för utemiljö. Dagens avgifter ligger på en relativt låg nivå i jämförelse med motsvarande föreningar i Storgöteborg.

Dom nya redovisningsreglerna med ökad avskrivning på c:a 800 000:- per år har medfört att vi alltid kommer se ett minusresultat i årsredovisningarna.

Dock har vi i alla år ett haft ett positivt resultat innan avskrivning. Föreningens ekonomi är därför väldigt gynnsam och ger ett litet överskott varje år.

GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN GA 50

Föreningens gemensamma kostnader för elförbrukning och sophämtning/återvinning belastar den gemensamma Gemensamhetsanläggningen som vi har tillsammans med Slottsberget 2. Detta redovisas under samfällighetsavgifter i ÅR och administreras ekonomiskt av Riksbyggen.

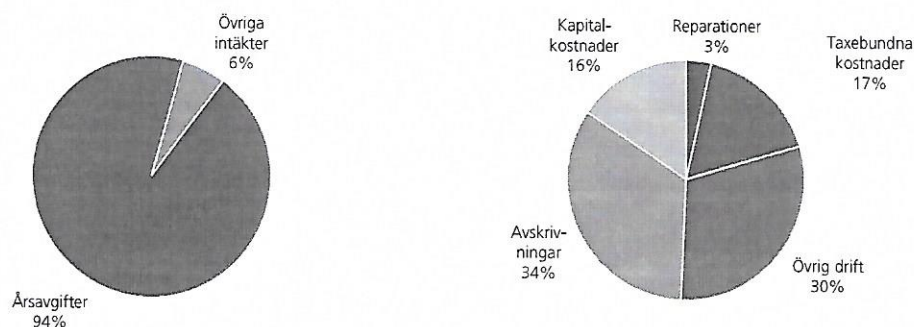
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 211 296
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 998 495
Finansiella intäkter	8 135
Minskning kortfristiga fordringar	34 115
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	2 040 744
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 125 956
Finansiella kostnader	376 179
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	252 795
	2 254 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 997 110
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-214 186

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen upphandlade och skrev ett nytt Förvaltningsavtal för Teknisk och Ekonomisk Förvaltning med SBC från och med 1/1-2019.

- Slutliga garantibesiktningar och garantiarbeten har utförts under året (Riksbyggen) och börjar nu bli färdiga.

- En utemiljögrupp har bildats som jobbat med utvecklingen av mark/trädgård i vår Förening. Ett mer specificerat avtal med SBC kommer tas fram.

- Den 6/10 2018 och 13/4 2019 genomfördes gemensamma skötseldagar med gott resultat och trevlig samvaro.

Underhåll/förbättringar/reparationer

- Uppgradering av ITUX - boxar.

- Filmning av rörsystemen i gatan i samband med slutlig garantibesiktning. Garantin förlängs till den 31/12-2020.

- Offert för uppgradering LED armaturer har bordlagts pga högt prisläge. Kommer att ta upp tråden igen nästa verksamhetsår.

- Ny styrning av utebelysning installerats.

- Ny avloppsbrunn för dagvatten har installerats vid infarten till Trombongatan p.g.a. tidigare stora vattenansamlingar.

- 2 st vattenskador har åtgärdats under året. Styrelsen arbetar med sammanställningar av detta för ersättningsanspråk mot Riksbyggen. *U*

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39st
Överlåtelse under året: 3st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	556	556
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 899	6 071
Elkostnad/m ² totalyta	15	10
Värmekostnad/m ² totalyta	85	88
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	118
Soliditet (%)	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-316	-274
Nettoomsättning (tkr)	1 965	1 988

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 371 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	98 819 000	0	0	98 819 000
Fond för yttre underhåll	1 552 984	342 000	0	1 210 984
S:a bundet eget kapital	100 371 984	342 000	0	100 029 984
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 588 065	-342 000	-274 275	-1 971 790
Årets resultat	-315 723	-315 723	274 275	-274 275
S:a ansamlad förlust	-2 903 788	-657 723	0	-2 246 065
S:a eget kapital	97 468 196	-315 723	0	97 783 919

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-315 723
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 246 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-342 000
summa balanserat resultat	-2 903 788

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 903 788
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 965 083	1 988 486
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 411	16 504
Summa rörelseintäkter		1 998 495	2 004 990
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-774 592	-639 056
Övriga externa kostnader	Not 5	-272 351	-342 065
Personalkostnader	Not 6	-79 013	-91 467
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-820 217	-820 217
Summa rörelsekostnader		-1 946 173	-1 892 805
RÖRELSERESULTAT		52 322	112 185
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 135	10 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 179	-397 225
Summa finansiella poster		-368 045	-386 459
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-315 723	-274 274
ÅRETS RESULTAT		-315 723	-274 274

lh

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	115 504 790	116 325 007
Summa materiella anläggningstillgångar	115 504 790	116 325 007
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	58 500	58 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	58 500	58 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	115 563 290	116 383 507
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10 386
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	988 236	403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	107 423	138 045
Summa kortfristiga fordringar	1 095 659	148 834
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	936 170	2 211 296
Summa kassa och bank	936 170	2 211 296
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 031 829	2 360 130
SUMMA TILLGÅNGAR	117 595 119	118 743 637

W

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 819 000	98 819 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 552 984	1 210 984
Summa bundet eget kapital		100 371 984	100 029 984
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 588 065	-1 971 790
Årets resultat		-315 723	-274 275
Summa fritt eget kapital		-2 903 788	-2 246 065
SUMMA EGET KAPITAL		97 468 196	97 783 919
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	19 805 553	20 385 553
Summa långfristiga skulder		19 805 553	20 385 553
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	80 000	80 000
Leverantörsskulder		49 459	113 918
Övriga skulder		122	101 895
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	191 789	278 352
Summa kortfristiga skulder		321 370	574 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 595 119	118 743 637

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017-2018	2016-2017
Byggnader	120 År	120 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 874 544	1 874 544
Hysesbortfall	-2 298	-1 200
Hyor parkering	6 996	8 000
Hyor garage	0	1 600
Hysesrabatt	-1 166	0
Vattenintäkter	20 477	77 061
Källvattenintäkter	14 812	0
Varmvattenintäkter	23 132	0
Elintäkter	23 400	23 400
Överlåtelse	1 138	2 240
Pantsättning	455	2 240
Avgift andrahandsuthyrning	1 938	0
Gästlägenhet	1 650	600
Öresutjämning	6	1
	1 965 083	1 988 486

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader	4 812	0
Övriga intäkter	28 599	16 504
	33 411	16 504

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	15 449	0
	Fastighetskötsel gård entreprenad	3 400	10 750
	Snöröjning/sandning	24 878	56 296
	Gemensamma utrymmen	7 007	0
	Gård	6 837	0
	Serviceavtal	7 313	0
	Förbrukningsmateriel	12 052	2 668
	Störningsjour och larm	1 625	2 501
		78 560	72 215
	Reparationer		
	Läs	2 731	0
	VVS	12 785	7 886
	Ventilation	8 680	0
	Elinstallationer	2 876	0
	Mark/gård/utemiljö	16 137	0
	Vattenskada	41 569	0
		84 778	7 886
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	1 450	0
		1 450	0
	Taxebundna kostnader		
	El	49 976	33 373
	Värme	286 422	296 173
	Vatten	73 249	80 955
		409 647	410 501
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 286	39 623
	Samfällighetsavgift	78 400	59 200
	Bredband	78 471	49 631
		200 157	148 454
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	774 592	639 056

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Tele- och datakommunikation	369	4 436
	Revisionsarvode extern revisor	-177	17 413
	Föreningskostnader	20 587	0
	Styrelseomkostnader	6 157	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 338	6 557
	Studieverksamhet	2 000	1 400
	Förvaltningsarvode	189 702	258 882
	Förvaltningsarvoden övriga	15 054	0
	Administration	10 953	15 288
	Konsultarvode	13 858	560
	Föreningsavgifter	7 510	5 070
	Övriga driftkostnader	0	32 459
		272 351	342 065

uk

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 574	53 308
	Löner	5 670	0
	Kostnadsersättningar	540	21 520
	Sociala kostnader	17 229	16 639
		79 013	91 467

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	820 217	820 217
		820 217	820 217

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	119 669 000	119 669 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	119 669 000	119 669 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 343 993	-2 523 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-820 217	-820 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 164 210	-3 343 993
	Planenligt restvärde vid årets slut	115 504 790	116 325 007
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 000 000	22 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 639 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 614 000	11 200 000
		61 253 000	48 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 253 000	48 200 000
		61 253 000	48 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	-2 220	403
	Klientmedel hos SBC	980 940	0
	Fordringar	9 516	0
		988 236	403

W

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Försäkring	24 111	20 176
	Upplupna ränteintäkter	0	2 698
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	115 171
	Upplupna intäkter	4 812	0
	Samfällighetsavgift	78 500	0
		107 423	138 045

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-2019- 12-31	2017-2018- 12-31
	Vid årets början	1 210 984	868 984
	Reservering enligt stadgar	342 000	342 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 552 984	1 210 984

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-06-30	Belopp 2019-06-30	Belopp 2018-06-30	Villkors- ändringsdag
	Stadshypotek	1,260 %	6 282 553	6 362 553	2021-06-30
	Stadshypotek	1,310 %	6 747 000	6 747 000	2022-07-30
	Stadshypotek	1,030 %	6 856 000	7 356 000	2024-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		19 885 553	20 465 553	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
			19 805 553	20 385 553	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 485 553 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	20 850 000	20 850 000

lu

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	El	0	1 884
	Vatten	0	18 796
	Löner	5 670	0
	Arvoden	45 864	33 950
	Sociala avgifter	12 585	0
	Ränta	25 019	52 711
	Avgifter och hyror	84 504	0
	Övriga Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 110
	Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	166 901
	Upplupna kostnader	18 147	0
		191 789	278 352

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av samtliga tak har gjorts för att identifiera ev. Underhållsbehov i framtiden.



Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 20 / 11 2019

Claes Benson
Ordförande



Hanna Wirdheim Andreasson
Sekreterare



Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 11 2019

Mikael Sigvardsson
Extern revisor



Göran Ekeröth
Vice ordförande



Inga-Britt Malmbro
Ledamot



Anita Lundblad
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget
Org.nr. 769620-5157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Slottsberget för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-07-01 -- 2018-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 oktober 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

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 misstag, 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 misstag, 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde 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 för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 21 november 2019


Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor


Anita Lundblad
Lekmannarevisor