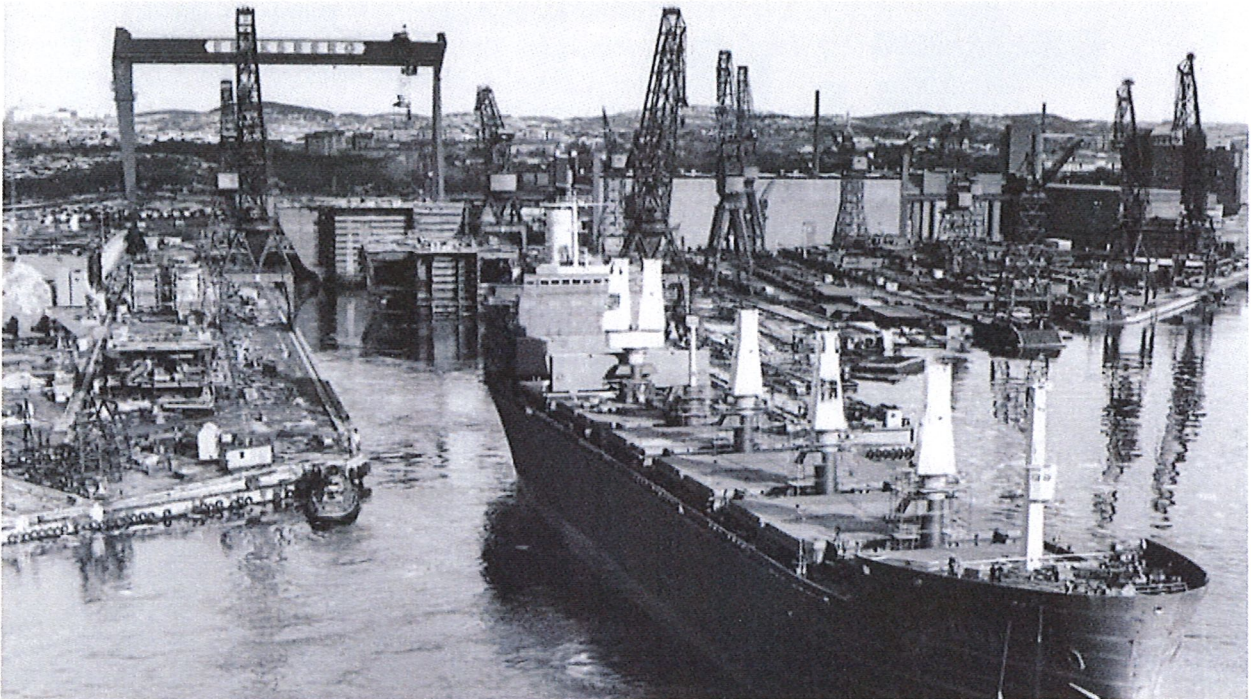


---

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

RB BRF Albertina  
Org nr: 769622-9330



---

# 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 .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12



W





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albertina får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-01.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 980 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 467 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 124 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 2 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Sannegården 67:1 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 st byggnader i 9 st våningar med 89 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2015 och 2016. Fastigheternas adress är Monsungatan 40-52 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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.	Summa
18	35	27	2	7	89

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	1	60

Total tomtarea 2 009 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 5 684 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 124 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 208 700 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 159 203 000 kr

JJ

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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Schindler
Kabel-TV	Telia
Elhandelsavtal	Luleå Energi
Fjärrvärme	Göteborgs Energi

Gemensamhetsanläggning Sannegården GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fattsighetsbehov av sopsugsanläggning/-terminal med erforderlig utrustning, ledningar för sopsug inklusive ventiler. I gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:10 ingår för närvarande 184 st fastigheter vilket kan komma att förändras över tid. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i deltagande fastigheterna.

Anläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 8455/512128 - andelar (1,63%) av driftskostnaderna.

Gemensamhetsanläggningen Sannegården GA:36 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov av parkeringsgarage, infart, gångväg, ytskikt på stödväggen/mur, elrum, förråd, trapphus, hiss, nödsignalsystem, passerkontrollsystem, styrning och elförsörjning av garageporten, kortläsare, portlås, belysning, sprinkleranläggning, ventilation, dagvatten- och dräneringsledningar, nödutgångsledningar.

I gemensamhetsanläggningen GA:36 ingår 10 st fastigheter. För anläggningen nödvändigt utrymme upplåts i marksamfälligheten Sannegården S:24. Anläggningarna förvaltas av Eriksbergsdockans garage samfällighetsförening. Kostnaden för anläggningarnas drift och skötsel fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Föreningen svarar för 7,25/100 - andelar (7,25%) av driftskostnaderna.

Fastigheten har även del i en marksamfällighet S:24. Marksamfälligheten förvaltas genom Eriksbergsdockans garage samfällighet. Marksamfälligheten belastas av Sannegården GA:36.

#### 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 161 tkr och planerat underhåll för 169 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** En underhållsplan för byggnaderna finns framtagen. Inledningsvis kommer planerat underhåll att vara ringa då byggnaderna är nybyggda. Årliga avsättningar kommer att göras till underhållsfonden för att täcka kommande underhållskostnader.

JJ

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Jönsson	Ordförande	Stämman	2020
Marcus Fagerstolt	Vice ordförande	Stämman	2019
Mika Pappi	Sekreterare	Stämman	2019
Atrin Taghdisi	Ledamot	Stämman	2020
Fredrik Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lundgren	Stämman	2019
Jelena Jankovic	Stämman	2020
Malin Andersson	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Revisionsfirman PwC	Auktoriserad revisor	Stämman
Ingvor Andersson	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Zandra Bylund	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Fanny Almén	Stämman/sammankallande
Mirko Jovetic	Stämman

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

<u>Resultat och ställning (tkr)</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Nettoomsättning	4 667	4 674	4 618
Resultat efter finansiella poster	-513	-150	-1 271
Resultat exklusive avskrivningar	1 467	1 830	709
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	84	84	84
Balansomslutning	288 112	290 065	292 378
Soliditet %	74	74	73
Likviditet %	91	151	225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	639	639	639
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	319	273	326
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	103	114	105
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 747	13 068	13 466

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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	214 750 000	972 000	-2 243 471	-150 293
Disposition enl. årsstämmobeslut			-150 293	150 293
Reservering underhållsfond		486 000	-486 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-169 127	169 127	
Årets resultat				-512 871
<b>Vid årets slut</b>	<b>214 750 000</b>	<b>1 288 873</b>	<b>-2 710 637</b>	<b>-512 871</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 393 764
Årets resultat	-512 871
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-486 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	169 127
<b>Summa</b>	<b>-3 223 508</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **-3 223 508**

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

JS

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 666 626	4 673 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 562	196 884
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 756 188</b>	<b>4 870 616</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 851 563	-1 587 072
Övriga externa kostnader	Not 5	-707 218	-686 069
Personalkostnader	Not 6	-134 148	-111 083
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 980 310	-1 980 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 673 239</b>	<b>-4 364 534</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>82 949</b>	<b>506 082</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 272	4 272
Ränteintäkter bankkonto		38	85
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-600 129	-660 731
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-595 819</b>	<b>-656 374</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-512 871</b>	<b>-150 293</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-512 871</b>	<b>-150 293</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	286 696 270	288 676 580
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>286 696 270</b>	<b>288 676 580</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	44 500	44 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 500</b>	<b>44 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>286 740 770</b>	<b>288 721 080</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	98 581	57 798
Övriga fordringar	Not 13	26 614	203 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	303 494	77 870
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>428 689</b>	<b>339 540</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	942 178	1 004 034
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>942 178</b>	<b>1 004 034</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 370 867</b>	<b>1 343 574</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>288 111 637</b>	<b>290 064 654</b>

JJ

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	214 750 000	214 750 000	
Fond för yttre underhåll	1 288 873	972 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>216 038 873</b>	<b>215 722 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 710 637	-2 243 471	
Årets resultat	-512 871	-150 293	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 223 508</b>	<b>-2 393 764</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>212 815 365</b>	<b>213 328 236</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	73 789 091	75 844 848
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 789 091</b>	<b>75 844 848</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	247 355	56 372
Leverantörsskulder		258 307	81 895
Skatteskulder		108 870	104 060
Övriga skulder	Not 17	68 070	150 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	824 579	498 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 507 181</b>	<b>891 570</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>288 111 637</b>	<b>290 064 654</b>	

JJ



---

# 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.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 643 416	3 643 416
Hyror, lokaler	172 716	163 476
Hyror, garage	346 560	346 560
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-27 544	0
Vattenavgifter	234 562	224 771
Elavgifter	294 216	292 809
Debiterad fastighetsskatt	2 700	2 700
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 666 626</b>	<b>4 673 732</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	33 864	25 855
Bastuavgift	2 400	2 750
Gemensamhetslokal	5 600	3 700
Övernattningslägenhet	29 707	18 309
Fakturerade kostnader	540	540
Övriga rörelseintäkter	6 092	168 268
Försäkringsersättningar	11 355	-22 538
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>89 562</b>	<b>196 884</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-169 127	0
Reparationer	-161 075	-64 882
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-56 840	-52 030
Samfällighetsavgifter	-107 743	-117 055
Försäkringspremier	-65 139	-58 037
Kabel- och digital-TV	-213 977	-225 526
Återbäring från Riksbyggen	8 700	7 625
Serviceavtal	-25 638	0
Obligatoriska besiktningar	-10 219	-26 935
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 164	-3 787
Snö- och halkbekämpning	-28 635	-102 447
Bygglov inglasning balkonger	-26 392	0
Förbrukningsinventarier	-20 780	-35 148
Vatten	-145 520	-127 181
Fastighetsel	-366 694	-366 137
Uppvärmning	-386 948	-398 549
Sophantering och återvinning	-20 087	-3 208
Förvaltningsarvode drift	-47 285	-13 775
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 851 563</b>	<b>-1 587 072</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-8 834	-10 057
Förvaltningsarvode administration	-589 020	-581 820
Lokalkostnader	-13 028	-5 495
IT-kostnader	-2 871	-2 357
Styrelsearvode	-7 715	-24 403
Arvode, yrkesrevisorer	-22 376	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-4 288	-2 584
Inkassokostnader	-3 362	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 864	-25 855
Trycksaker	-12 561	-4 443
Medlems- och föreningsavgifter	-5 340	-5 340
Konsultarvoden	0	-2 100
Bankkostnader	-2 090	-2 865
Övriga externa kostnader	-1 600	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-707 218</b>	<b>-686 069</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-89 497	-85 264
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 325	-542
Sociala kostnader	-30 326	-25 277
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-134 148</b>	<b>-111 083</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 980 310	-1 980 310
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 980 310</b>	<b>-1 980 310</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Intresseföreningen	4 272	4 272
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 272</b>	<b>4 272</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-599 433	-660 531
Övriga räntekostnader	-696	-200
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-600 129</b>	<b>-660 731</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	237 637 200	237 637 200
Mark	55 000 000	55 000 000
	<b>292 637 200</b>	<b>292 637 200</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>292 637 200</b>	<b>292 637 200</b>

## Ackumulerade avskrivningar enligt plan

## Vid årets början

Byggnader	-3 960 620	-1 980 310
	<b>- 3 960 620</b>	<b>- 1 980 310</b>

## Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 980 310	-1 980 310
	<b>- 1 980 310</b>	<b>- 1 980 310</b>

## Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	<b>- 5 940 930</b>	<b>- 3 960 620</b>
--	--------------------	--------------------

## Restvärde enligt plan vid årets slut

	<b>286 696 270</b>	<b>288 676 580</b>
--	--------------------	--------------------

## Varav

Byggnader	231 696 270	233 676 580
Mark	55 000 000	55 000 000

## Taxeringsvärden

Bostäder	203 000 000	154 000 000
Lokaler	5 700 000	5 203 000

## Totalt taxeringsvärde

	<b>208 700 000</b>	<b>159 203 000</b>
--	--------------------	--------------------

varav byggnader 123 997 000 104 117 000

varav mark 84 703 000 55 086 000



**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-06-30	2018-06-30
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	44 500	44 500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>44 500</b>	<b>44 500</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	73 776	57 798
Kundfordringar	24 805	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>98 581</b>	<b>57 798</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	1 401	78 792
Fordringar Riksbyggen	25 213	125 080
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>26 614</b>	<b>203 872</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna hyresintäkter	82 910	37 155
Upplupna ränteintäkter	0	4 272
Förutbetalda försäkringspremier	35 684	29 454
Förutbetalda driftkostnader	6 250	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	146 288	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 363	6 989
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>303 494</b>	<b>77 870</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 571	1 565
Transaktionskonto	940 608	1 002 470
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>942 178</b>	<b>1 004 034</b>

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	74 036 446	75 901 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-247 355	-56 372
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>73 789 091</b>	<b>75 844 848</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,63%	2020-06-17	26 050 072,00	0,00	1 821 592,00	24 228 480,00
SWEDBANK	0,79%	2020-06-28	23 800 072,00	0,00	21 592,00	23 778 480,00
SWEDBANK	1,03%	2021-06-23	26 051 076,00	0,00	21 590,00	26 029 486,00
<b>Summa</b>			<b>75 901 220,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 864 774,00</b>	<b>74 036 446,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 247 355 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

## Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Mottagna depositioner	44 075	42 575
Skuld för moms	23 994	28 205
Skuld sociala avgifter och skatter	0	77 417
Avräkning hyror och avgifter	0	2 580
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 070</b>	<b>150 777</b>

## Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 654	0
Upplupna räntekostnader	105 332	115 592
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	112 091	0
Upplupna elkostnader	16 318	25 040
Upplupna vattenavgifter	17 834	17 834
Upplupna värmekostnader	11 340	13 461
Upplupna styrelsearvoden	98 502	9 595
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 340	29 853
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 497	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	313 670	287 091
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>824 579</b>	<b>498 466</b>

## Not 19 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	78 250 000	78 250 000

## Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

**Styrelsens underskrifter**

Göteborg 19/10/16  
Ort och datum

  
Johan Jönsson

  
Mika Pappi


  
Fredrik Svensson

  
Amir Taghdiz

  
Anders Lundgren  
Suppleant för Marcus Fagerstolt

Vår revisionsberättelse har lämnats 20191029

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor

  
Ingvor Andersson  
Förtroendevald revisor

W

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Albertina, org.nr 769622-9330

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Albertina 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 för föreningen.

### *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 förtroendevalda 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.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Albertina 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 föreningen enligt god revisionssed 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.

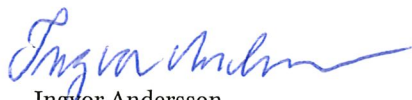
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 20191029

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Malin Granqvist  
Auktoriserad revisor

  
Ingvor Andersson  
Förtroendevald revisor

# RB BRF Albertina

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)



UU

