

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

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



MF

AR
MF

Förvaltningsberättelse

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

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-08.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 980 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 830 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 124 m², 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 fullförsäkrad 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 ²
Total bostadsarea	5 684 m ²
Total lokalarea	124 m ²
Årets taxeringsvärde	159 203 000 kr

JP 4B
MF

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Gemensamhetsanläggning Sannegården GA:10 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighetsbehov 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 stödvägg/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 65 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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.

MF

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Fagerstolt	Ordförande	Stämman	2019
Atrin Taghdisi	Vice ordförande	Stämman	2018
Johan Jönsson	Sekreterare	Stämman	2018
Mika Pappi	Ledamot	Stämman	2019
Fredrik Svensson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Lundgren	Stämman	2019
Alfred Park	Stämman	2018
Amila Busuladzic*	Riksbyggen	
*Ersattes av Malin Andersson 2018-05-22		

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
Jelena Jankovic	Stämman/sammankallande
Lina Johansson	Stämman

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 131 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer. 12 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 34 st).

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 641 kr/m²/år.

Handwritten initials: "MF" and "MF" in blue ink.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 674	4 618
Resultat efter finansiella poster	-150	-1 271
Resultat exklusive avskrivningar	1 830	709
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	84	84
Balansomslutning	290 065	292 378
Soliditet %	74	73
Likviditet %	151	225
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	639
Driftkostnader, kr/m ²	273	326
Ränta, kr/m ²	114	105
Lån, kr/m ²	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.

90 MF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	214 750 000	486 000	-486 000	-1 271 471
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 271 471	1 271 471
Reservering underhållsfond		486 000	-486 000	
Årets resultat				-150 293
Vid årets slut	214 750 000	972 000	-2 243 471	-150 293

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 757 471
Årets resultat	-150 293
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-486 000
Summa	-2 393 764

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-2 393 764
-----------------------------------	-------------------

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

Handwritten initials: AB, MF

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 673 732	4 617 761
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 884	889 359
Summa rörelseintäkter		4 870 616	5 507 120
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 587 072	-1 892 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-686 069	-2 270 867
Personalkostnader	Not 6	-111 083	-30 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 980 310	-1 980 310
Summa rörelsekostnader		-4 364 534	-6 174 383
Rörelseresultat		506 082	-667 264
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 272	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	85	3 171
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-660 731	-607 379
Summa finansiella poster		-656 374	-604 207
Resultat efter finansiella poster		-150 293	-1 271 471
Årets resultat		-150 293	-1 271 471

58
MF

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	288 676 580	290 656 890
Summa materiella anläggningstillgångar		288 676 580	290 656 890
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	44 500	44 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 500	44 500
Summa anläggningstillgångar		288 721 080	290 701 390
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		57 798	45 880
Övriga fordringar	Not 13	203 872	1 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	77 870	980 455
Summa kortfristiga fordringar		339 540	1 027 710
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 004 034	648 576
Summa kassa och bank		1 004 034	648 576
Summa omsättningstillgångar		1 343 574	1 676 286
Summa Tillgångar		290 064 654	292 377 676

AP 43
MF

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		214 750 000	214 750 000
Fond för yttre underhåll		972 000	486 000
Summa bundet eget kapital		215 722 000	215 236 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 243 471	-486 000
Årets resultat		-150 293	-1 271 471
Summa fritt eget kapital		-2 393 764	-1 757 471
Summa eget kapital		213 328 236	213 478 529
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	75 844 848	78 153 416
Summa långfristiga skulder		75 844 848	78 153 416
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	56 372	56 372
Leverantörsskulder		81 895	40 616
Skatteskulder		104 060	26 950
Övriga skulder	Not 18	150 777	31 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	498 466	590 013
Summa kortfristiga skulder		891 570	745 731
Summa Eget kapital och Skulder		290 064 654	292 377 676

AP
MF

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. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Handwritten initials: "MF" and "AS" in blue ink.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 643 416	3 630 211
Hyror, lokaler	163 476	150 965
Hyror, garage	328 960	328 960
Hyror, p-platser	17 600	17 600
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-327
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-39 373
Vattenavgifter	224 771	222 416
Elavgifter	292 809	307 083
Debiterad fastighetsskatt	2 700	225
Summa nettoomsättning	4 673 732	4 617 761

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter	8 500	3 700
Övriga ersättningar	44 163	11 276
Fakturerade kostnader	540	1 260
Övriga rörelseintäkter	166 219	1 900
Försäkringsersättningar	-22 538	871 223
Summa övriga rörelseintäkter	196 884	889 359

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Reparationer	-64 882	-904 792
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 030	-26 950
Samfällighetsavgifter	-117 055	0
Försäkringspremier	-58 037	-55 138
Kabel- och digital-TV	-225 526	0
Återbäring från Riksbyggen	7 625	0
Obligatoriska besiktningar	-26 935	-3 647
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 787	-6 316
Snö- och halkbekämpning	-102 447	-58 769
Förbrukningsinventarier	-35 148	0
Vatten	-109 347	-101 611
Fastighetsel	-366 137	-340 419
Uppvärmning	-398 549	-356 125
Sophantering och återvinning	-3 208	0
Förvaltningsarvode drift	-13 775	-38 541
Summa driftkostnader	-1 587 072	-1 892 308

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avräkning med Riksbyggen enligt RB-avtal	0	-1 344 093
Fritidsmedel	-10 057	0
Förvaltningsarvode administration	-581 820	-669 514
Lokalkostnader	-5 495	0
IT-kostnader	-516	-224 860
Styrelsearvode	-24 403	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-28 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 584	0
Kreditupplysningar	0	-3 600
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 855	1 120
Kontorsmateriel	-4 443	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 340	0
Konsultarvoden	-2 100	0
Bankkostnader	-2 865	-270
Övriga externa kostnader	-1 841	-1 025
Summa övriga externa kostnader	-686 069	-2 270 867

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-85 264	-14 902
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-542	-8 610
Sociala kostnader	-25 277	-7 387
Summa personalkostnader	-111 083	-30 899

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 980 310	-1 980 310
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 980 310	-1 980 310

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos Intresseföreningen	4 272	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 272	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 565
Övriga ränteintäkter	85	1 606
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85	3 171

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-660 531	-607 379
Övriga räntekostnader	-200	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-660 731	-607 379

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	237 637 200	0
Mark	55 000 000	55 000 000
	292 637 200	55 000 000
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	237 637 200
	0	237 637 200
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	292 637 200	292 637 200

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-1 980 310	
	- 1 980 310	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 980 310	-1 980 310
	- 1 980 310	- 1 980 310
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 960 620	- 1 980 310

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	288 676 580	290 656 890
Byggnader	233 676 580	235 656 890
Mark	55 000 000	55 000 000

Taxeringsvärden

	2018	2017
Byggnader	104 114 000	104 114 000
Varav lokaler	5 203 000	5 203 000
Mark	55 089 000	55 086 000
Totalt taxeringsvärde	159 203 000	159 203 000

Varav

Lokaler	5 203 000	5 203 000
---------	-----------	-----------

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
Garantikapitalbevis i Riksbyggens Intresseförening	44 500	44 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	44 500	44 500

JP BS
MF

Not 13 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	78 792	1 375
Fordringar Riksbyggen	125 080	0
Summa övriga fordringar	203 872	1 375

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna hyresintäkter	37 155	79 085
Upplupna ränteintäkter	4 272	1 565
Förutbetalda försäkringspremier	29 454	28 582
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 989	871 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 870	980 455

Not 15 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
SBAB	1 565	0
Transaktionskonto	1 002 470	648 576
Summa kassa och bank	1 004 034	648 576

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	75 901 220	78 209 788
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 372	-56 372
Långfristig skuld vid årets slut	75 844 848	78 153 416

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,58 %	2019-06-19	26 069 596,00	117,00	2 269 524,00	23 800 072,00
SWEDBANK	0,74 %	2019-06-05	26 069 596,00	0,00	19 524,00	26 050 072,00
SWEDBANK	1,03%	2021-06-23	26 070 596,00	0,00	19 520,00	26 051 076,00
Summa			78 209 671,00	117,00	2 308 568,00	75 901 220,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 56 372 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	56 372	56 372
Summa övriga skulder till kreditinstitut	56 372	56 372

JP TS
MF

Not 18 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Mottagna depositioner	42 575	0
Skuld för moms	28 206	31 360
Avräkning hyror och avgifter	2 580	420
Skuld sociala avgifter och skatter	77 417	0
Summa övriga skulder	150 777	31 780

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	7 387
Upplupna räntekostnader	115 592	117 706
Upplupna elkostnader	25 040	26 741
Upplupna vattenavgifter	17 834	32 229
Upplupna värmekostnader	13 461	11 637
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	34 130
Upplupna revisionsarvoden	0	13 625
Upplupna styrelsearvoden	9 595	23 512
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 853	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	287 091	322 246
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	498 466	590 013

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	78 250 000	78 250 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

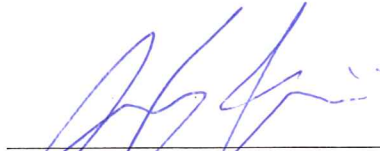
MF

Styrelsens underskrifter

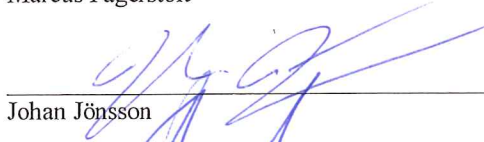
Löfteleborg 2018-10-14
Ort och datum



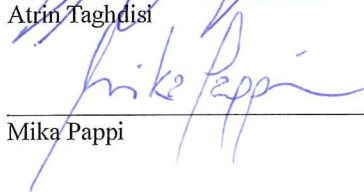
Marcus Fagerstolt



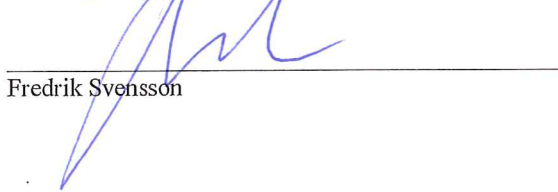
Atrian Taghdisi



Johan Jönsson



Mika Pappi



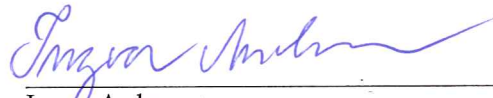
Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Ingvor Andersson
Förtroendevald revisor



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 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Ingvar Andersson
Förtroendevald revisor

[illegible]



Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860