

# Årsredovisning

för

## Brf Stenhuggaren 3 - 5

716444-5517

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Stenhuggaren 3 - 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information 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, utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1988-08-08
Ekonomiska planen registrerades	2006-01-20
Stadgarna registrerades	2016-01-15

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Peter Müller	Ordförande
Kicki Selander	Ledamot
Jennie Emilsson	Ledamot
Eva Edvardsson	Ledamot
Josefine Ytterberg	Ledamot

*Valda t.o.m. årsstämman 2020*

#### *Styrelsesuppleant*

Joel Pousette

*Vald t.o.m. årsstämman 2020*

#### *Ordinarie revisorer*

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB	Adam Andersson, auktoriserad revisor
------------------------------------	---

*Valda t.o.m. årsstämman 2020*

#### *Valberedning*

Victor Blomstrand

*Vald t.o.m. årsstämman 2020*

### Fastighet

Föreningen äger fastigheten Göteborg Källtorp 62:4.

Byggnadsår	1937
Värdeår	1970
Total byggnadsyta	1 351 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	21

### Lägenhetsfördelning

1 rok	3 st
2 rok	13 st
3 rok	5 st

### Underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2047. Syftet med ett längre intervall är att kunna göra en bättre långsiktig ekonomisk kalkyl för föreningen. Föreningen besiktigade fastigheten och reviderade underhållsplanen 2018 tillsammans med byggteknisk konsult hos Vägen AB.

Under våren pågår arbete med revision av underhållsplanen. Detta arbete beräknas vara färdigt första halvåret 2020. När arbetet är klart kommer den reviderade underhållsplanen att publiceras på vår hemsida.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Den röda tråden AB.

### Medlemsinformation

Föreningen har två städdagar årligen, en på våren och en på hösten. Då hjälps vi alla åt att utföra lite lättare fastighetsskötsel.

Föreningens hemsida [www.brfstenhuggaren.se](http://www.brfstenhuggaren.se) innehåller all nödvändig information om föreningen och dess ekonomi liksom aktuell underhållsplan och mäklarinformation. Vår hemsida uppdateras omgående vid förändringar.

### Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att höja avgiften 2019 med 5%. 2020 har avgiften höjts med 4%. Avgiften för bredband påverkas inte av höjningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 187	1 140	1 097	1 058
Resultat efter finansiella poster	223	145	61	98
Balansomslutning	21 551	21 214	21 127	21 341
Fond för yttre underhåll	1 130	1 130	768	295
Årsavgifter bostäder kr/kvm/år	848	813	783	773
Soliditet %	70	70	70	68

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 049 325	1 129 506	-1 478 301	145 280	<b>14 845 810</b>
Disposition av föregående års resultat:			145 280	-145 280	<b>0</b>
Årets resultat				223 362	<b>223 362</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>15 049 325</b>	<b>1 129 506</b>	<b>-1 333 021</b>	<b>223 362</b>	<b>15 069 172</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 333 021
reservering till yttre underhållsfond	-472 790
årets vinst	223 362
	<b>-1 582 449</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 582 449
	<b>-1 582 449</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 187 181	1 139 904
Övriga intäkter		0	3 859
		<b>1 187 181</b>	<b>1 143 763</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-33 294	-51 719
Planerat underhåll	4	-75 000	-14 600
Driftskostnader	5	-493 962	-475 347
Övriga kostnader	6	-56 942	-84 859
Personalkostnader	7	-44 076	-43 398
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 182	-289 478
		<b>-911 456</b>	<b>-959 401</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>275 725</b>	<b>184 362</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 362	-39 082
		<b>-52 362</b>	<b>-39 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>223 363</b>	<b>145 280</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>223 363</b>	<b>145 280</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>223 362</b>	<b>145 280</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 946 009	20 154 191
		<b>19 946 009</b>	<b>20 154 191</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 946 009</b>	<b>20 154 191</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		231 784	0
Övriga fordringar		29 598	9 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	8 416	14 214
		<b>269 798</b>	<b>23 290</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 384 632	1 036 967
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 654 430</b>	<b>1 060 257</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 600 439</b>	<b>21 214 448</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll	10	1 129 506	1 129 506
		<b>16 178 831</b>	<b>16 178 831</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 333 021	-1 478 301
Årets resultat		223 362	145 280
		<b>-1 109 659</b>	<b>-1 333 021</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 069 172</b>	<b>14 845 810</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	5 994 750	6 067 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 994 750</b>	<b>6 067 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		73 000	73 000
Leverantörsskulder		18 473	26 779
Aktuella skatteskulder		28 077	55 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	416 967	145 417
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>536 517</b>	<b>300 888</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 600 439</b>	<b>21 214 448</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Installationer	40 år
Övrigt	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och verktyg	10 år

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning är totala tillgångar.

Soliditet är totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Not 2 Årsavgifter och övriga intäkter

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 145 600	1 098 323
Bredbandsavgifter	41 581	41 581
	<b>1 187 181</b>	<b>1 139 904</b>

## Not 3 Reparationer

	2019	2018
Bostäder	13 804	0
Serviceavtal	0	13 335
Gemensamma utrymmen	19 490	35 559
Installationer	0	2 825
	<b>33 294</b>	<b>51 719</b>

## Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Projektledning	0	2 100
Installationer	75 000	0
Mark	0	12 500
	<b>75 000</b>	<b>14 600</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2019	2018
Uppvärmning	145 064	161 392
El	21 439	22 381
Vatten och avlopp	55 283	52 220
Renhållning	72 811	69 496
Fastighetsskötsel	57 313	55 166
TV och internet	73 104	51 580
Försäkring	26 613	30 964
Fastighetsavgift	28 917	28 077
Övriga kostnader	13 418	4 071
	<b>493 962</b>	<b>475 347</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	33 871	32 608
Revision	20 000	18 938
Bankkostnader	1 544	2 590
Styrelsekostnader	0	2 549
Föreningskostnader	700	1 603
Konsultarvoden	0	15 300
Övriga kostnader	827	11 271
	<b>56 942</b>	<b>84 859</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	34 125	33 600
Sociala avgifter	9 951	9 798
	<b>44 076</b>	<b>43 398</b>
<b>Summa</b>	<b>44 076</b>	<b>43 398</b>

### Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 817 843	22 817 843
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 817 843</b>	<b>22 817 843</b>
Ingående avskrivningar	-2 663 652	-2 374 174
Årets avskrivningar	-208 182	-289 478
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 871 834</b>	<b>-2 663 652</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 946 009</b>	<b>20 154 191</b>
Bokfört värde byggnader	12 491 469	12 699 651
Bokfört värde mark	7 454 540	7 454 540
	<b>19 946 009</b>	<b>20 154 191</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	4 952	4 561
Kabel-TV och internet	3 464	9 653
	<b>8 416</b>	<b>14 214</b>

### Not 10 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 129 506	768 389
Reservering enligt stämmobeslut		472 790
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		-111 673
	<b>1 129 506</b>	<b>1 129 506</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	0,885	2020-02-03	3 900 000	3 900 000
Nordea	0,896	2020-11-16	2 167 750	2 167 750
			<b>6 067 750</b>	<b>6 067 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			73 000	73 000

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

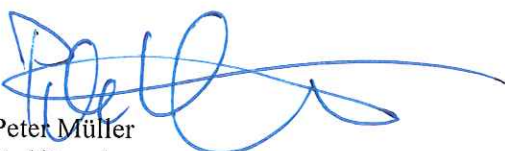
	2019-12-31	2018-12-31
Revisionsarvode	20 000	20 000
Räntekostnader	8 384	5 231
Driftskostnader	50 485	33 961
Förbetalade årsavgifter	309 181	86 225
Fastighetsskatt	28 917	0
	<b>416 967</b>	<b>145 417</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Företagsinteckning	8 790 000	8 790 000
	<b>8 790 000</b>	<b>8 790 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2020-06-01



Peter Müller  
Ordförande



Eva Edvardsson

Jennie Emilsson



Kicki Selander



Josefine Ytterberg



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-01

Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Adam Andersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5, org.nr 716444-5517

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5 för år 2019.

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 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

## **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 Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5 för år 2019 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår professionella 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 1 juni 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Adam Andersson  
Auktoriserad revisor