

Styrelsen för Brf Stenhuggaren 3 - 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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
Joel Pousette	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman 2021

Styrelsesuppleant

Mia Gorusanovic

Vald t.o.m. årsstämman 2021

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Vald t.o.m. årsstämman 2021

Valberedning

Victor Blomstrand

Vald t.o.m. årsstämman 2021

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kålltorp 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 2050. Syftet med ett längre intervall är att kunna göra en bättre långsiktig ekonomisk kalkyl för föreningen. Föreningen besiktigade fastigheten och reviderade underhållsplanen i april 2020 tillsammans med byggteknisk konsult hos Vågen AB.

Under hösten 2020 gjordes en spolning och filmning av avloppstammarna i fastigheten. Vid det arbetet framkom att fastighetens avloppsstammar behöver åtgärdas tidigare än vad som anges i underhållsplanen.

Styrelsen har under vintern-20/våren-21 diskuterat hur vi bäst ska åtgärda våra avloppsstammar och kommit fram till att relining i stället för totalt stambyte är den metod som ska tillämpas. För tillfället pågår offertförfrågan/upphandling av nämnda arbete.

Styrelsen har för avsikt att sikta på relining efter sommarsemesterna 2021. Mer information kommer löpande under våren.

I underhållsplanen finns stambyte upptaget för 2024, som nu alltså ändras till relining 2021.

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 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 2020 med 4%. 2021 är avgiften oförändrad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 234	1 187	1 140	1 097	1 058
Resultat efter finansiella poster	259	223	145	61	98
Balansomslutning	21 792	21 551	21 214	21 127	21 341
Fond för yttre underhåll	1 603	1 130	1 130	768	295
Årsavgifter bostäder kr/kvm/år	882	848	813	783	773
Soliditet %	70	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	-1 333 021	223 362	15 069 172
Förändring av underhållsfond		472 790	-472 790		0
Disposition av föregående års resultat:			223 362	-223 362	0
Årets resultat				259 384	259 384
Belopp vid årets utgång	15 049 325	1 602 296	-1 582 449	259 384	15 328 556

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 582 449
årets vinst	259 384
	-1 323 065

behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	472 790
i ny räkning överföres	-1 795 855
	-1 323 065

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 233 942	1 187 181
		1 233 942	1 187 181
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-51 222	-33 294
Planerat underhåll	4	-88 485	-75 000
Driftskostnader	5	-474 596	-493 962
Övriga kostnader	6	-57 073	-56 942
Personalkostnader	7	-38 435	-44 076
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-208 183	-208 182
		-917 994	-911 456
Rörelseresultat		315 948	275 725
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 564	-52 362
		-56 564	-52 362
Resultat efter finansiella poster		259 384	223 363
Resultat före skatt		259 384	223 363
Årets resultat		259 384	223 362

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

19 737 826

19 946 009

19 737 826

19 946 009

Summa anläggningstillgångar

19 737 826

19 946 009

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

215 045

231 784

Övriga fordringar

36 344

29 598

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

11 575

8 416

262 964

269 798

Kassa och bank

1 790 798

1 384 632

Summa omsättningstillgångar

2 053 762

1 654 430

SUMMA TILLGÅNGAR

21 791 588

21 600 439

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll	10	1 602 296	1 129 506
		16 651 621	16 178 831
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 582 449	-1 333 021
Årets resultat		259 384	223 362
		-1 323 065	-1 109 659
Summa eget kapital		15 328 556	15 069 172
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	5 994 750
Summa långfristiga skulder		0	5 994 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 994 750	73 000
Leverantörsskulder		30 059	18 473
Aktuella skatteskulder		28 917	28 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	409 306	416 967
Summa kortfristiga skulder		6 463 032	536 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 791 588	21 600 439

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 (äka 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 191 423	1 145 600
Bredbandsavgifter	41 581	41 581
Övriga inäkter	938	
	1 233 942	1 187 181

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Bostäder	0	13 804
Gemensamma utrymmen	51 222	19 490
	51 222	33 294

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Installationer	88 485	75 000
	88 485	75 000

Not 5 Driftskostnader

	2020	2019
Uppvärmning	143 292	145 064
El	15 300	21 439
Vatten och avlopp	62 874	55 283
Renhållning	57 245	72 811
Fastighetskötsel	52 154	57 313
TV och internet	63 957	73 104
Försäkring	27 732	26 613
Fastighetsavgift	30 008	28 917
Övriga kostnader	22 034	13 418
	474 596	493 962

Not 6 Övriga kostnader

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	33 750	33 871
Revision	20 375	20 000
Bankkostnader	1 413	1 544
Föreningskostnader	700	700
Övriga kostnader	835	827
	57 073	56 942

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	34 875	34 125
Sociala avgifter	3 560	9 951
	38 435	44 076
Summa	38 435	44 076

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 817 843	22 817 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 817 843	22 817 843
Ingående avskrivningar	-2 871 834	-2 663 652
Årets avskrivningar	-208 183	-208 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 080 017	-2 871 834
Utgående redovisat värde	19 737 826	19 946 009
Bokfört värde byggnader	12 283 286	12 491 469
Bokfört värde mark	7 454 540	7 454 540
	19 737 826	19 946 009

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	5 188	4 952
Kabel-TV och internet	6 387	3 464
	11 575	8 416

Not 10 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 129 506	1 129 506
Reservering enligt stämmobeslut	472 790	0
	1 602 296	1 129 506

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Nordea	0,727	2021-02-03	3 900 000
Nordea	0,710	2021-11-16	2 094 750
			5 994 750
Kortfristig del av långfristig skuld			5 994 750

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Revisionsarvode	20 000	20 000
Räntekostnader	6 547	8 384
Driftskostnader	44 500	50 485
Förbetalade årsavgifter	308 251	309 181
Fastighetsskatt	30 008	28 917
	409 306	416 967

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 790 000	8 790 000
	8 790 000	8 790 000

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

Göteborg den dag som framgår av styrelsens elektroniska underskrifter

Peter Müller
Ordförande

Eva Edvardsson

Jennie Emilsson

Kicki Selander

Joel Pousette

Mia Gorusanovic
i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Axel Sandquist
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STENHUGGAREN NR 3 - 5 716444-5517 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 15:12:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Müller

Datum

Peter Müller

Ordförande

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-25 19:20:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Linnéa Edvardsson

Datum

Eva Edvardsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 13:18:19 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JENNIE EMILSSON

Datum

Jennie Emilsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-25 13:59:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kicki Ulla Lena Selander

Datum

Kicki Selander

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 19:47:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Joel Pousette

Datum

Joel Pousette

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-24 20:48:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIA GORUSANOVIC

Datum

Mia Gorusanovic

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-26 06:33:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: AXEL SANDQUIST

Datum

Axel Sandquist

Leveranskanal: E-post