

Årsredovisning
för
Brf Stenhuggaren 3 - 5

716444-5517

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Stenhuggaren 3 - 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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
Joel Pousette	Ledamot

Valda t.o.m. årsstämman 2023

Styrelsesuppleant

Fridtjof Lindeman

Vald t.o.m. årsstämman 2023

Revisor

Trevi Revision KB
Ansvarig revisor
Maria Claesson

Vald t.o.m. årsstämman 2023

Valberedning

Victor Blomstrand

Vald t.o.m. årsstämman 2023

ull

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 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 2021 och vintern 2022 gjordes det relining i fastighetens hela avloppsnät. Samtidigt med relining monterades det rättstopp på dom två utgående servisledningarna.

I underhållsplanen finns stambyte upptaget för 2024, som nu alltså utgår.

Under 2022 har följande gjorts på fastigheten (i enlighet med vår underhållsplan):

- OVK besiktning.
- Ventilation; filminspektion kanaler.
- Ventilation; kanaler, rengöring.

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 2023 initialt med 7%. I december 2022 gjorde styrelsen bedömningen att avgiftshöjningen för helåret 2023 sannolikt kommer att behöva komma upp i spannet 10%-20%.

Eftersom framtiden är osäker för oss alla har styrelsen valt att lägga höjningen för 2023 i den undre halvan av spannet och i sammanhanget flagga för att det kan bli ytterligare höjningar senare delar av 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 233	1 233	1 234	1 187	1 140
Resultat efter finansiella poster	10	-1 706	259	223	145
Balansomslutning	20 816	20 470	21 792	21 551	21 214
Fond för yttre underhåll	528	2 075	1 603	1 130	1 130
Årsavgifter bostäder kr/kvm/år	882	882	882	848	813
Lån per kvadratmeter i kronor	4 921	4 383	4 437	4 491	4 545
Soliditet %	65	67	70	70	70

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 049 325	2 075 086	-1 795 854	-1 705 540	13 623 017
Förändring av underhållsfond		-1 546 671	1 546 671		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 705 540	1 705 540	0
Årets resultat				9 719	9 719
Belopp vid årets utgång	15 049 325	528 415	-1 954 723	9 719	13 632 736

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 954 723
årets vinst	9 719
	-1 945 004

behandlas så att	
reservering till yttre underhållsfond	472 790
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-234 230
i ny räkning överföres	-2 183 564
	-1 945 004

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 233 037	1 233 002
		1 233 037	1 233 002
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-2 857	-18 820
Planerat underhåll	4	-247 217	-2 019 461
Driftskostnader	5	-557 240	-530 352
Övriga kostnader	6	-55 307	-66 508
Personalkostnader	7	-45 781	-45 488
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-213 220	-212 381
		-1 121 622	-2 893 010
Rörelseresultat		111 415	-1 660 008
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 696	-45 532
		-101 696	-45 532
Resultat efter finansiella poster		9 719	-1 705 540
Resultat före skatt		9 719	-1 705 540
Årets resultat		9 719	-1 705 540

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	19 321 463	19 529 644
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	41 149	46 188
		19 362 612	19 575 832
Summa anläggningstillgångar		19 362 612	19 575 832
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		230 808	215 045
Övriga fordringar		39 456	37 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	12 559	15 324
		282 823	267 807
<i>Kassa och bank</i>		1 170 174	626 441
Summa omsättningstillgångar		1 452 997	894 248
SUMMA TILLGÅNGAR		20 815 609	20 470 080

ull

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll	11	528 415	2 075 086
		15 577 740	17 124 411
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 954 723	-1 795 855
Årets resultat		9 719	-1 705 540
		-1 945 004	-3 501 395
Summa eget kapital		13 632 736	13 623 016
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 648 750	5 921 750
Leverantörsskulder		29 193	462 578
Aktuella skatteskulder		30 636	30 008
Övriga skulder		5 603	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	468 691	432 728
Summa kortfristiga skulder		7 182 873	6 847 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 815 609	20 470 080

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 (äkte 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 191 427	1 191 421
Bredbandsavgifter	41 580	41 581
Övriga intäkter	30	0
	1 233 037	1 233 002

Not 3 Reparationer

	2022	2021
Gemensamma utrymmen	2 857	18 820
	2 857	18 820

Not 4 Planerat underhåll

	2022	2021
Installationer	247 217	2 019 461
	247 217	2 019 461

Not 5 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	161 948	179 026
El	43 960	47 271
Vatten och avlopp	67 734	61 268
Renhållning	59 496	52 507
Fastighetsskötsel	73 922	58 617
TV och internet	71 348	63 664
Försäkring	28 276	28 522
Fastighetsavgift	31 899	30 636
Trädgårdsskötsel	10 127	1 340
Övriga kostnader	8 530	7 501
	557 240	530 352

Not 6 Övriga kostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	35 174	38 556
Revision	15 000	21 250
Bankkostnader	1 769	1 542
Styrelsekostnader	0	2 800
Föreningskostnader	3 364	1 376
Övriga kostnader		984
	55 307	66 508

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	35 700	35 472
Sociala avgifter	10 081	10 016
	45 781	45 488
Summa	45 781	45 488

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 817 843	22 817 843
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 817 843	22 817 843
Ingående avskrivningar	-3 288 199	-3 080 017
Årets avskrivningar	-208 181	-208 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 496 380	-3 288 199
Utgående redovisat värde	19 321 463	19 529 644
Bokfört värde byggnader	11 866 923	12 075 104
Bokfört värde mark	7 454 540	7 454 540
	19 321 463	19 529 644

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 387	0
Inköp	0	50 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 387	50 387
Ingående avskrivningar	-4 199	0
Årets avskrivningar	-5 039	-4 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 238	-4 199
Utgående redovisat värde	41 149	46 188

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	5 312	5 284
Kabel-TV och internet	7 247	10 040
	12 559	15 324

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 075 086	1 602 296
Reservering enligt stämmobeslut	472 790	472 790
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-2 019 461	0
	528 415	2 075 086

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	3,210	2023-01-15	800 000	0
Nordea	2,866	2023-02-03	3 900 000	3 900 000
Nordea	2,882	2023-11-24	1 948 750	2 021 750
			6 648 750	5 921 750

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvode	20 000	20 000
Räntekostnader	25 086	6 117
Driftskostnader	62 609	67 724
Förbetalade årsavgifter	329 097	308 251
Fastighetsskatt	31 899	30 636
	468 691	432 728

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	8 790 000	8 790 000
	8 790 000	8 790 000

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

Göteborg 2023-04-26



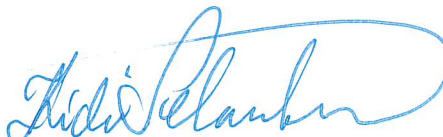
Peter Müller
Ordförande



Eva Edvardsson



Jennie Emilsson



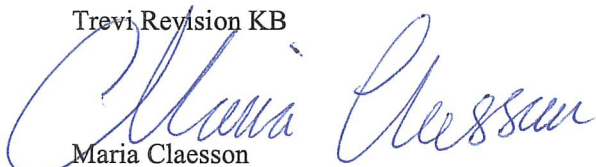
Kicki Selander



Joel Pousette

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-09

Trevi Revision KB



Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenhuggaren nr 3 - 5
Org.nr. 716444-5517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenhuggaren nr 3 - 5 för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stenhuggaren nr 3 - 5 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 9/5 2023

Maria Claesson

Auktoriserad revisor